



LEI N° 398/04, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2004.

"Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no perímetro urbano do Município de Tianguá e dá outras providências".

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIANGUÁ - CEARÁ.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

Art. 1° - Esta Lei estabelece as normas e procedimentos relativos ao Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Tianguá.

Parágrafo Único - Para todos os efeitos, esta Lei, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nos perímetros Urbanos na Cidade de Tianguá e seus Distritos, em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos Cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2° - Ficam sujeitas às disposições desta Lei, a execução de loteamentos, de desmembramentos, de arruamentos e de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial da Cidade de Tianguá e seus Distritos.

§1° - São nulas, de pleno direito, as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta Lei e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - P.D.D.U., sujeitando o infrator a advertência, multa simples ou diária, interdição, embargo, demolição da obra, apreensão, perda de incentivos ou benefícios fiscais, cassação de alvará ou licença.

§2° - Ficam sujeitas às disposições desta Lei, no que couber, aplicáveis também nas áreas urbanas dos distritos.

Art. 3° - Para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, o território do Município de Tianguá divide-se em Zona Rural e Zona Urbana, conforme Lei de Organização Territorial e Anexo 1 - Mapa do Perímetro Urbano, desta Lei.



Art. 4° - Para efeito de planejamento e uso e ocupação do solo, a sede do Município de Tianguá é dividida em Macrozonas e estas subdivididas em Unidades de Planejamento, conforme anexo 1 desta Lei:

- I. Macro Zona de Ocupação Urbana Prioritária:
 - a. Unidade de Planejamento 1 - Monsenhor Tibúrcio; (UP-1)
 - b. Unidade de Planejamento 2 - Santo Antônio; (UP-2)
 - c. Unidade de Planejamento 4 - Cruzeiro; (UP-4)
 - d. Unidade de Planejamento 5 - Centro; (UP-5)
 - e. Unidade de Planejamento 6 - Ginásio; (UP-6)
 - f. Unidade de Planejamento 7 - Seminário. (UP-7)

- II. Macro Zona de Expansão Urbana:
 - a. Unidade de Planejamento 8 - Planalto; (UP-8)
 - b. Unidade de Planejamento 9 - Aeroporto; (UP-9)

- III. Macro Zona de Transição Urbana-Rural, corresponde a Unidade de Planejamento 3 (UP-3) - Frecheiras e Unidade de Planejamento 10 (UP-10)- Dom Timóteo;

- IV. Macro Zona de Proteção Ambiental, corresponde a Unidade de Planejamento 11 (UP-11) - São Gonçalo e Riacho do Cemitério, Unidade de Planejamento 12 (UP-12)- Palmeira Comprida;

§ 1° - Os limites e usos das diferentes Macrozonas são definidos de acordo com o mapa e quadros de uso, anexos 1 e 2 desta Lei.

§2° - A Macro zona de Ocupação Urbana Prioritária é a área prioritária para ocupação, obedecendo a diretriz geral que visa o crescimento compacto atrelado á ocupação de vazios urbanos.

I. Em todas as Unidades de Planejamento contidas na Macro Zona de Ocupação Urbana Prioritária será aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;

II. Lei específica regulamentará o inciso I do §2° do Art. 4° desta Lei.

§3° - Macro-zona de Expansão Urbana, verifica-se uma tendência a médio prazo de sua ocupação devido sua proximidade com áreas consolidadas e pela facilidade de expansão das redes de infra-estrutura e do Sistema Viário, requerendo todavia um cuidado especial quanto à sua expansão as áreas consideradas de relevante interesse para a qualidade do Ambiente Urbano.

§4° - Macro-zona de Transição Urbano-rural, situada nas franjas da área urbana, confundido-se com a paisagem do meio rural, as zonas de transição urbano-rural correspondem às faixas de transição da zona urbana adensada e bem dotada de infra-estrutura, com o meio rural.

§5° - Macro-zona de Preservação Ambiental, caracteriza-se pela presença de recursos naturais de elevado valor para a manutenção do ecossistema da região, os quais não devem ser atingidos pelos efeitos do adensamento urbano.



§6º - Os índices urbanísticos serão os dispostos nos anexos 2 e 3 desta Lei.

CAPÍTULO II

AS ÁREAS DE URBANIZAÇÃO RESTRITA

Art. 5º - As áreas de urbanização restrita são aquelas em que a urbanização deve ser desestimulada ou contida, em virtude de:

- I. necessidade de preservação de seus elementos naturais e de características de ordem fisiográficas;
- II. proteção de áreas frágeis e de preservação, vulneráveis a intempéries, calamidades e outras condições adversas, como encostas;
- III. necessidade de proteção ambiental e de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico, artístico, turístico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- IV. proteção dos mananciais, regiões lacustres e margens de rios;
- V. manutenção do nível de ocupação da área e da densidade populacional;
- VI. necessidade de preservação das zonas destinadas a produção rural e ao aproveitamento de recursos minerais;
- VII. áreas de entorno de aeródromos, aeroportos e zonas restritas de segurança.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 6º - Esta Lei estabelece normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, revisada pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e o "Estatuto da Cidade", Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, às peculiaridades do Município de Tianguá.

Art. 7º - O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será autorizado dentro do limite da área urbana, definida por Lei.



§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 8º - O parcelamento do solo urbano, por quaisquer das formas definidas nesta Lei, e o uso e ocupação de terrenos dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 9º - Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art. 10 - A ocupação dos terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos desta legislação, é admitida quando estes atenderem cumulativamente às seguintes condições:

- I. correspondam às dimensões estabelecidas no título de propriedade;
- II. façam frente para logradouro público;
- III. sejam destinados à construção de uma única unidade imobiliária não integrante de qualquer empreendimento incorporativo.

§1º - Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

§2º - Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação quando se tratarem de:

- a. áreas não saneadas que sejam resultantes de aterros com material nocivo à saúde pública;
- b. áreas não drenadas sujeitas a alagamentos e inundações;
- c. áreas de preservação ambiental e margens de recursos hídricos.

Art. 11 - É proibido o parcelamento do solo:

- I. nas áreas com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%);
- II. em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, compreendendo uma faixa mínima de 100 metros (cem metros) a partir da cota de maior inundação, para cada lado.



III. em áreas de domínio ou servidão, relativas à rodovias, vias e redes de alta tensão.

IV. nas áreas de preservação ambiental definidas na Legislação Ambiental, Código Florestal - Lei Federal 4.771/65, e demais áreas de proteção definidas nesta Lei ou por ato dos Poderes Executivo ou Legislativo;

V. em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as devidas providências para assegurar o escoamento adequado das águas;

VI. em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente saneadas; e

VII. em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações;

Art. 12 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguos.

Art.13 - A Prefeitura Municipal, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;



III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada ao parágrafo pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Art. 14 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 19. (Redação dada ao *caput* pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (Parágrafo acrescentado pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Art. 15 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 19, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada ao *caput* pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999);

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 16 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões. em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada ao *caput* pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999);

Parágrafo único - O Município, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no art. 24 desta Lei.

Art. 17 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os art. 12 e 13 desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Parágrafo acrescentado pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Art. 18 - Ao Estado caberá disciplinar a aprovação pelo Município de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada ao *caput* pela Lei 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).



I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 19 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto no art. 19;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;



§ 5º. As alíneas "a", "b", e "d" do Inciso IV e o Inciso VII, assim como o § 3º, ambos do art. 19, não alcançarão as pessoas jurídicas do ramo imobiliário idealizadoras de loteamentos e/ ou desmembramentos.

Art. 20 - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas aos logradouros, áreas verdes, áreas institucionais, edificações públicas, fundo de terras e equipamentos urbanos.

Art. 21 - A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo, somente será expedida mediante a prova de inscrição no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 22 - Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano de Tianguá.

Art. 23 - Para os efeitos do disposto nesta Lei, não configura loteamento a simples modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 24 - da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

- I. De 20 (Vinte) a 25% (vinte e cinco) por cento para vias de circulação;
- II. Dez por cento (10%) para áreas verdes; e
- III. Dez por cento (10%) para áreas de uso institucional.

§1º - As áreas remanescentes de terra não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§2º - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando puder conter um círculo com raio mínimo de 15m (quinze metros).

§3º - As áreas de preservação ambiental, constantes no Código Florestal, nas áreas de declive, nas bordas de tabuleiro e nas florestas de preservação não serão objeto de parcelamento, nem destinadas a áreas institucionais ou verdes;



§4° - Não devem ser consideradas como espaços livres de uso público as faixas de primeira categoria, áreas com declividade superior a 15% e baixadas com terrenos alagadiços e declividade inferior a 2%.

§5° - Caso as áreas indicadas pelo loteador para o sistema de circulação, as áreas institucionais e áreas verdes, sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Tianguá-Ceará - COMDEMA, a indicação e mensuração destas áreas;

§6° - A percentagem de áreas públicas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e áreas verdes, a serem transferidas para o Município, previstos neste artigo, oscilará entre 20% (vinte) a 25% (vinte e cinco por cento) da área loteada ou desmembrada;

§7° - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo de área reservada para as áreas verdes ou institucionais.

§8° - As áreas verdes e institucionais transferidas ao Município devem ter no mínimo, 10m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§9°: no que se refere ao fundo de terra pode ser feita a ocupação correspondente em outro local.

Art. 25 - O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo Único - Cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores fixados com relação às vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 26 - Quando da implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água, e demais recursos hídricos não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art. 27 - Os loteamentos devem sempre considerar o perfil natural e a vegetação nativa, não sendo traçados de maneira a planificar os terrenos, evitando a erosão.

Art. 28 - As calçadas para circulação de pedestres, nas respectivas quadras, deverão ter, no mínimo, 2m (dois metros) de largura, para permitir a arborização dos passeios dentro de canteiros com diâmetro mínimo obrigatório de 70cm (setenta centímetros) não pavimentados.

300 **Art. 29** - Os lotes mínimos na Área Urbana do Município de Tianguá serão de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para R1 com frente mínima de 5m (cinco metros), e do interesse social serão de: 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) respeitando a tabela de uso residencial do ANEXO 4.

Art. 30 - Os recursos hídricos não deverão ser confinados pelo parcelamento, devendo se delimitado por via paisagística ou passeios.



Art. 31 - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

Art. 32 - O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais, e observando as diretrizes de alinhamento definidos na Lei que define o Sistema Viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes.

Art. 33 - Não será autorizado desmembramento ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 34 - As dimensões permitidas para a implantação de lotes urbanos e os índices urbanísticos, de acordo com as Áreas Urbanas em que se encontram, são aquelas constantes dos Anexos 2 e 3 desta Lei.

DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 35 - Os dispositivos previstos neste capítulo são aplicáveis quando da implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios, ou na implantação de programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupação irregular.

Art. 36 - Da área total objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo:

- I. Cinco por cento (05%) para áreas verdes;
- II. Quinze por cento (15%) para o sistema viário;
- III. Cinco por cento (05%) para áreas de uso institucional;

Art. 37 - Quando da existência de acidentes naturais significativos, poderão ser implantadas vias de circulação de pedestres, com largura mínima de 4m (quatro metros).

Art. 38 - Os lotes de interesse social terão área mínima de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) e frente mínima de 6m (seis metros).

Art. 39 - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I. vias de circulação pavimentadas e arborizadas;
- II. revestimento uniforme dos passeios;
- III. escoamento de águas pluviais (drenagem);
- IV. rede para o abastecimento de água potável;
- V. soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 40 - Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder o parcelamento do solo apresentará, além do



título de propriedade, uma lei de desafetação de uso público, seguida do contrato de Concessão de Direito Real de Uso aos ocupantes;

Parágrafo Único - Não será possível desafetar áreas de preservação permanente, os terrenos alagados, encostas ou áreas de risco.

Art. 41 - Aplicam-se ao parcelamento de interesse social os demais critérios exigidos para o parcelamento.

CAPÍTULO III

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 42 - O interessado que desejar parcelar um terreno no Município de Tianguá deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto à Secretaria de Infra-Estrutura, Turismo e Meio Ambiente - SEINFRA, mediante a qual o Município definirá as diretrizes para o uso do solo.

Art. 43 - O documento de Consulta Prévia deverá indiciar:

- I. o traçado das vias arteriais e coletoras previstas, obedecendo as diretrizes da Lei que define o Sistema Viário;
- II. a localização das áreas verdes e institucionais;
- III. planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação, excluídas do parcelamento, tais como as margens dos rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro, e demais áreas previstas em legislação;
- IV. as alterações de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes urbanos impostos por planos municipais oficiais;
- V. as partes do projeto que deverão ser apresentadas para aprovação e licença de construção.

Art. 44 - A consulta prévia deverá ser solicitada mediante a apresentação da seguinte documentação:

- I. requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II. comprovação de propriedade ou compromisso de compra e venda da área, objeto do pedido;
- III. duas (02) cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, confinantes, a orientação magnética e locação em relação as vias oficiais próximas;



IV. certidão negativa dos impostos municipais que incidam sobre a área em questão;

V. mapa de entorno, com relação das áreas de preservação permanente e frágeis, quando houver, e medidas de prevenção dos danos, para análise da necessidade de Estudo de Impacto Ambiental - EIA;

VI. localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;

VII. os limites da gleba, conforme descrição constante no documento de propriedade;

VIII. indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimétricamente;

IX. direção e sentido do norte magnético;

X. tipo de uso a que o loteamento se destina e memorial descritivo;

Art. 45 - O loteador deverá solicitar:

I. aos órgãos responsáveis pelos abastecimentos de água e energia elétrica no Município, que se manifestem oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documentos que serão anexados ao processo de Consulta Prévia.

II. aos órgãos responsáveis pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifestem oficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

Art. 46 - Recebida a solicitação de Consulta Prévia, o órgão competente terá 30 (trinta) dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art. 47 - As indicações de Consulta Prévia terão validade de um ano.

CAPÍTULO IV

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 48 - O interessado deverá providenciar o projeto de parcelamento, com pleno atendimento das questões objeto da Consulta Prévia e de acordo com todas as exigências desta Lei.



Art. 49 - Qualquer alteração em projetos de parcelamento dependerá da prévia autorização do órgão municipal competente, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 50 - Caberá ao Estado, através da SEMACE, conforme Lei Estadual 11.411 de 1988, o exame e anuência prévia para a aprovação, pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I. quando localizadas em área de interesse especial, tais como: as de proteção e preservação aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;

II. quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;

III. quando o loteamento abranger área superior a 100 hectares.

Art. 51 - O desdobro ou o remembramento de lotes vinculados a projetos de edificações, serão aprovados automaticamente com a aprovação destes projetos.

Art. 52 - O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Tianguá.

§1º - O projeto de parcelamento poderá dispensar o termo de responsabilidade de profissional habilitado quando existirem apenas dois (02) lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§2º - O profissional responsável pelo projeto de parcelamento não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Tianguá.

Art. 53 - Para aprovação do projeto e obtenção de autorização para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

- I. requerimento de solicitações de licença para execução do parcelamento;
- II. comprovação de propriedade da área considerada;
- III. certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel;
- IV. certidões negativas de quaisquer dívidas para com a municipalidade;
- V. cópia do documento de Consulta Prévia;
- VI. 03 (três) vias, em cópias heliográficas, do parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações (assinaturas e número do registro profissional).



Art. 54 - Para aprovação de loteamentos, o proprietário não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações.

Art. 55 - O projeto de parcelamento deverá ser composto das seguintes partes:

- I. planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético e das vias oficiais próximas e divisas da gleba;
- II. planta geral de parcelamento, na escala 1:1000, na qual constem as seguintes indicações:
 - a) o sistema de vias com a respectiva hierarquia e dimensões;
 - b) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e passeios, de acordo com o Código de Obras e Posturas e Lei que define o Sistema Viário;
 - c) curvas de nível de metro em metro, do local determinado na planta do município;
 - d) a subdivisão das quadras em lotes com as dimensões e a identificação destas quadras por letras maiúsculas;
 - e) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias perfeitamente identificados;
 - f) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
 - h) indicação dos índices urbanísticos das categorias de usos previstos;
 - i) localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
 - j) lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
 - k) identificação das áreas verdes, banco de terras e áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e percentual correspondente à área total do parcelamento;
 - l) equipamentos comunitários e áreas não edificáveis, quando existirem;



- m) cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, banco de terras e vias projetadas);
- III. memorial descritivo da obra contendo:
- a. descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das áreas de uso, com descrição do uso predominante;
 - b. as condições urbanísticas do loteamento e, quando for o caso, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - c. a relação das obras e melhoramentos que ficarão a cargo do proprietário e os dos poderes municipais;
 - d. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - e. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, áreas de preservação e parques, já existentes no loteamento e adjacências;
 - f. cronograma de execução das obras, com prazo máximo de dois (2) anos para sua implantação, sob pena de caducidade do licenciamento;
 - g. cronograma físico-financeiro da obra.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 56 - Para a provação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e planta da gleba, a ser desmembrada, em escala legível, contendo:

- I. indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 57 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.



§1º - O Executivo Municipal, quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes do loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista nesta Lei.

§2º - Não serão aprovados ou permitidos desmembramentos que comprometam o prolongamento de vias existentes ou projetadas.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 58 - A aprovação do parcelamento será dividida em duas fases:

- I. após aprovado o projeto de parcelamento, é dada a autorização prévia para execução das obras do parcelamento;
- II. após a conclusão das obras de implantação do parcelamento, sob responsabilidade do loteador, o órgão municipal competente fará a verificação da execução, mediante a qual, será autorizado o parcelamento e o loteador poderá realizar o registro imobiliário e a comercialização.

Art. 59 - Após a aprovação do projeto de loteamento e o término das obras, o proprietário solicitará ao órgão municipal competente a verificação da execução das obras sob sua responsabilidade, que consistirão no mínimo de:

- I. execução e pavimentação das vias de circulação e passeios;
- II. demarcação dos lotes, quadras, e logradouros;

Art. 60 - Aprovado o loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º - Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

§2º - O registro de loteamento ou desmembramento, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, reger-se-ão pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e 9.875 de janeiro de 1999.

Art. 61 - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as áreas institucionais, as áreas verdes, banco de terras, e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, devendo o loteador apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que cumpriu todos os requisitos legais.



Parágrafo Único - Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, mencionadas neste artigo, reservando-se ao loteador ou à comunidade do loteamento, o direito de reivindicá-las, não se verificando o cumprimento dos fins especificados.

Art. 62 - A execução de obras de sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, pavimentação das vias e passeios, serviços de terraplenagem e assentamento dos meios-fios laterais, de acordo com as diretrizes e alinhamento do traçado do sistema viário, definidos na Lei que define o Sistema Viário.

Parágrafo Único - nas esquinas, no entorno de dois alinhamentos de meios-fios, deverá ser realizada a concordância em curva com raio correspondente ao dobro da largura do passeio ou chanfrada.

Art. 63 - todas as quadras deverão ser delimitadas através da fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de 15cm x 15cm (quinze por quinze centímetros) e altura útil de 15cm (quinze centímetros).

Parágrafo Único - As áreas verdes e as áreas de preservação, no que se incluem as margens de rios, também devem ser demarcadas.

Art. 64 - Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e institucionais não deverão ser desmatados.

Art. 65 - O prazo máximo para o início das obras é de um (01) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Parágrafo Único - O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura das vias de circulação.

Art. 66 - O prazo máximo para o término de obras é de dois (02) anos, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Art. 67 - Expirado o prazo de dois anos, sem que o projeto tenha sido implantado, este ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

Art. 68 - O prazo para término da obra poderá ser prorrogado por mais 06 (seis) meses, desde que seja apresentado um novo cronograma, que detalhe com precisão datas e obras a serem cumpridas, sendo necessário a apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Tianguá-Ceará - COMDEMA.

Art. 69 - A caução, prevista no Art. 62 desta Lei, só será devolvida depois de comprovado, mediante a apresentação do Termo de Execução de Obras, fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, o cumprimento das exigências que a geraram.

§1º - A caução deverá ser devolvida com a devida correção monetária.



§2º - Caso o loteador não cumpra as exigências no prazo 02 (dois) anos e 06 (seis) meses, o valor da caução se reverterá para o banco de terras.

Art. 70 - Todos os lotes decorrentes de parcelamentos já aprovados deverão ser ocupados de acordo com a legislação vigente.

Ao casos omissos serão encaminhados ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Tianguá-Ceará - COMDEMA para apreciação, com posterior homologação pelo órgão municipal competente.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 71 - O Uso do Solo é o instrumento de ordenação do espaço construído em suas inter-relações e compatibilização com o espaço natural.

Art. 72 - A proposta para o Uso do Solo em Tianguá tem o intuito de valorizar o ambiente construído e natural, otimizando as vocações locais, a acessibilidade e melhorando a qualidade de vida urbana.

Art. 73 - As disposições desta Lei deverão ser observadas, também, na aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, instalação de usos e atividades urbanas, alvarás de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.

CAPÍTULO II

DA DIVISÃO DOS USOS.

Art. 74 - A área urbana de Tianguá terá os seguintes usos:

I. Uso Residencial:

R1 - Residencial Unifamiliar ^a quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno; *to com densidade 25% km²/m²*

R2 - Residencial Multifamiliar - quando corresponder a mais de uma unidade que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispendo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento. *com densidade denso - grafica de*

R3 - Residencial Unifamiliar com características rurais - Uma única unidade habitacional em lote de grandes dimensões, área mínima do lote equivalente a 5000m² (cinco mil metros quadrados) ou mais, permitindo o uso produtivo da terra;



RIS - Residencial de Interesse Social.

II. Uso Comercial e de Serviços:

- a) CS - 1 - Comércio e Serviço Local de Pequeno Porte - Estabelecimentos comerciais ou de serviços de abrangência local, com área construída até 180m² (cento e oitenta metros quadrados), compatível com o uso residencial. Permitido nas Macro-zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão Urbana, indiscriminadamente;
- b) CS2 - Comércio e Serviço Local de Médio Porte - Estabelecimentos comerciais ou de serviços de médio porte, que, apesar de possuírem um caráter local, possuem uma área construída entre 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados) e serão potencialmente geradores de impactos de vizinhança. Serão permitidos apenas nos corredores locais de uso misto, ao longo de todo o Perímetro Urbano.
- c) CS - R - Comércio e Serviço Regional - Estabelecimentos comerciais varejistas e atacadistas e serviços de abrangência regional, com área construída superior a 300m² (trezentos metros quadrados). Permitido apenas nos corredores regionais, CE 187 e BR 222.
- d) CE - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL - Estabelecimentos comerciais e de serviços voltados para o turismo. Permitidos em todas as unidades de planejamento, ao longo dos corredores de uso misto locais e regionais. Núcleos com área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com parcela mínima de 50m² (cinquenta metros quadrados) por unidade comercial.

III. M1 - Uso Misto - é o uso simultâneo, no mesmo lote, de uma edificação residencial unifamiliar ou multifamiliar mais atividades de comércio e serviços com área construída de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

IV. Uso Industrial:

- a) I1 - Industrial de pequeno porte - são os que não causam impacto negativo sobre o meio, com área máxima construída até 180m² (cento e oitenta metros quadrados).
- b) I2 - Industrial de médio porte - são os estabelecimentos que podem causar algum tipo de poluição ambiental, portanto precisam de monitoramento quanto à emissão de ruídos, vibrações e produção de resíduos, com área construída máxima de 1.500m² (hum mil e quinhentos metros quadrados);



- c) I3 - Industrial de grande porte - são as indústrias que podem trazer ameaças à sustentabilidade do meio ambiente pela emissão de poluentes. São restritas a áreas de uso estritamente industrial ao longo dos eixos regionais de circulação.
- d) IE - Industrial especial - são indústrias de pequeno e médio porte a serem instaladas no minidistrito industrial e micro-pólo industrial. Seguem as normas e os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos para o Minidistrito Industrial.

§1º - Os usos permitidos em cada Macro zona de Ocupação Urbana obedecerão o disposto nos Anexos 2 e 3 desta Lei.

§2º - As indústrias I1 são permitidas em todas as Unidades de Planejamento, exceto nas definidas como área de proteção ambiental, correspondentes as UP 11 - São Gonçalo e UP - 12 - Palmeira Comprida, devem ser instaladas preferencialmente nas vias arteriais e coletoras.

§3º - As indústrias I2 devem elaborar Plano de Controle Ambiental, observando a demanda por energia, estacionamento, emissão de poluentes, geração de tráfego, subprodutos, emissão de ruídos e particulados, entre outros impactos.

Art. 75 - Nas áreas de preservação, (faixa de 1ª categoria) dos recursos hídricos, correspondente a 100m (cem metros) da cota de cheia máxima do rio, apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

- a) atividades de pesca e aquicultura;
- b) silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;
- c) floricultura;
- d) cultura de sementes e mudas, sem uso de agrotóxicos organoclorados e mercuriais;
- e) apicultura;
- f) horto florestal;
- g) aquário;
- h) pier de pequeno porte de madeira;
- i) mirantes.

Art. 76 - A execução de quaisquer destas obras ou atividades fica condicionada às normas do Código Florestal, Lei 4771/1965 e à apreciação da SEMACE.

Art. 77 - Nas áreas de proteção (2ª categoria), correspondentes aos 100m (cem metros) contíguos à faixa de 1ª categoria, são permitidos os seguintes usos:

- I. praças;
- II. quiosques para alimentação e venda de artesanato;
- III. farmácias vivas;
- IV. fruticultura e horticultura sem uso de defensivos agrícolas;
- V. quadras esportivas;



- VI. anfiteatros;
- VII. comércio e serviços de apoio ao turismo;
- VIII. parques;
- IX. ciclovias;
- X. usos de lazer, recreação, agrícola e sítios com lotes mínimos de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§1º - As margens dos Rios São Gonçalo, Palmeira Comprida e Córrego do Cemitério, além da Mata que faz limite à nordeste da zona urbana, devem compor o sistema de áreas verdes da cidade.

§2º - É proposto o Parque do Rio São Gonçalo, em trecho urbano limitado pelas vias Lair Félix e Luis Teixeira, com as seguintes diretrizes:

- implantação de passeio interligando os diferentes trechos na margem norte do rio;
- Manutenção das funções agrícolas na margem sul do rio;
- Recuperação da Mata ciliar ao longo da área de preservação;

§3º - É proposto o Parque Córrego do Cemitério, situado na UP 4, com as seguintes diretrizes:

- a) Canalização do córrego;
- b) Criação de passeios em toda a sua extensão;
- c) Arborização e tratamento paisagístico de suas margens;
- d) Implantação de equipamentos públicos.

TÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 78 - Deverá ser assegurada a acessibilidade dos deficientes físicos nas construções, edificações, equipamentos urbanos e travessias do Município.

Art. 79 - A Taxa de Permeabilização obedecerá as seguintes diretrizes:

§1º - Em terrenos menores do que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) deverá ser deixada uma área nunca inferior a 30% (trinta por cento) do lote, sem pavimentação ou construção.

§2º - Em terrenos maiores do que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), a área mínima sem pavimentação ou construção deverá ser de 40% (quarenta por cento).



Art. 80- Ficam expressamente vetadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para as áreas onde se localiza o imóvel.

Art. 81 - Não serão computados para cálculo de Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento:

I. Beirais;

II. Pergolados, em que o espaçamento entre elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitando um espaçamento mínimo de 15cm (quinze centímetros);

III. Abrigo de automóveis com áreas máxima de 20m² (vinte metros quadrados), sem vedação de qualquer espécie;

§1º - Os pergolados poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios laterais, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o enunciado no item II deste artigo;

§2º - Os pergolados não poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios de frente;

§3º - Os abrigos de automóveis, de que trata o inciso III deste artigo, poderão ser localizados nas áreas de recuos obrigatórios.

SEÇÃO I

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 82 - Os imóveis concedidos aos particulares pelo Poder Público Municipal através de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso ou por qualquer tipo de alienação, fica por sua vez o adquirente, no caso de venda do respectivo bem, a dar ciência ao Poder Público acerca do preço e das vantagens oferecidas a terceiros, pretendentes compradores, facultando ao Ente Público, por motivo de conveniência e oportunidade, a fazer uso do direito de preferência em adquirir novamente o imóvel.

Parágrafo Único - O prazo para o Poder Público fazer uso do Direito de Preferência ou de Preempção será exercido no prazo de 60 dias.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS

Art. 83 - Os imóveis que se localizam nas categorias de uso constantes nesta Lei devem possuir áreas para estacionamento de veículos, cujos



dimensionamentos devem ser respeitados, e devem seguir as seguintes proporções:

- I. comércio atacadista: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- II. hospitais: 2 (duas) vagas para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- III. clínicas médicas e odontológicas: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;
- IV. oficina de veículos: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- V. depósitos: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- VI. estabelecimentos de ensino: 1 (uma) vaga para cada 10 alunos por turno;
- VII. hotel: 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) unidades de hospedagem;
- VIII. motel: 1 (uma) vaga para cada unidade de alojamento;
- IX. auditório/teatros com mais de 200 (duzentos) lugares: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) construídos de acesso ao público;
- X. supermercado: 1 (uma) vaga para cada 10m² (dez metros quadrados) da área de vendas;
- XI. centro comercial / loja de departamentos: 1 (uma) vaga para cada 15m² (quinze metros quadrados) de área total.

§1º - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos, que *minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.*

§2º - Poderão ser utilizados, para estacionamento ou área para carga e descarga, os recuos mínimos e de fundo previstos por esta lei, desde que não interfiram com áreas de circulação de pedestres.

Art. 84 - O espaço mínimo necessário para estacionar um veículo será de 10,80m² (dez vírgula oitenta metros quadrados), com largura mínima de 2,4m (dois vírgula quarenta metros) para as categorias de uso residencial, comercial e de serviços; e será de 20m² (vinte metros quadrados), com largura mínima de 2,75m (dois vírgula setenta e cinco metros) para a categoria de uso industrial.



Art. 85 - O espaço mínimo para carga e descarga será de 24m² (vinte e quatro metros quadrados), com largura mínima de 3m (três metros).

Parágrafo Único - Em edificações existentes na data da publicação desta Lei, e desprovidas deste espaço, os serviços de carga e descarga deverão ser realizados em horários a serem indicados pela Prefeitura Municipal.

Art. 86 - Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos identificadas para esse fim, próximas da entrada da edificação nos edifícios de uso público, com largura mínima de 3,50m (três vírgula cinquenta metros), com condições de acessibilidade e segurança entre a vaga e a edificação, na seguinte proporção:

- I. até 25 (vinte e cinco) vagas: 1 (uma) vaga;
- II. de 26 (vinte e seis) a 50 (cinquenta) vagas: 2 (duas) vagas;
- III. de 51 (cinquenta e um) a 75 (setenta e cinco) vagas: 3 (três) vagas;
- IV. de 76 (setenta e seis) a 100 (cem) vagas: 4 (quatro) vagas;
- V. de 101 (cento e um) a 150 (cento e cinquenta) vagas: 5 (cinco) vagas;
- VI. de 151 (cento e cinquenta e um) a 200 (duzentos) vagas: 6 (seis) vagas;
- VII. de 201 (duzentos e um) a 300 (trezentos) vagas: 7 (sete) vagas;
- VIII. acima de 300 (trezentos) vagas: 7 (sete) e mais uma vaga para cada 100 (cem) vagas ou frações.

Art. 87 - As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes, também estarão sujeitas ao disposto nesta Lei.

TÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 88 - O órgão competente do Município, em articulação com os demais órgãos, exercerá fiscalização, na forma estabelecidas pelo PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) e demais leis municipais.



Art. 89 - No exercício do poder de polícia municipal, fica assegurado, aos servidores municipais, o acesso às construções e aos estabelecimentos do Município.

§1º - É vetado impedir ou dificultar o acesso previsto no *caput* deste artigo, sob pena de incidir em multas.

§2º - O órgão competente poderá requisitar, no exercício da ação fiscalizadora a intervenção da força policial, em caso de resistência à ação de seus agentes.

Art. 90 - Compete aos fiscais municipais:

I. fazer vistorias, visitas, levantar dados e avaliar, elaborando relatórios de suas atividades;

II. verificar a ocorrência de infrações, irregularidades na obra e estabelecimentos;

III. notificar o infrator fornecendo-lhe a 1ª via do documento;

IV. outras atribuições que lhes forem deferidas pelo órgão competente, visando o efetivo cumprimento das normas previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU e todas as leis municipais que o compõem.

Art. 91 - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

CAPITULO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art. 92 - Verificando-se infração à lei ou regulamento municipal, e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida, contra o infrator, notificação preliminar, estabelecendo-se um prazo para que este regularize a situação.

Art. 943- O prazo para a regularização não deve exceder o máximo de 30 (trinta) dias e será arbitrado pelo agente fiscal, no ato da notificação.

Art. 94 - A notificação será feita em formulário destacável do talonário, aprovado pela Prefeitura, no qual ficará a cópia como o "ciente" do notificado.

Art. 95 - No caso de o infrator ser analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da lei ou por qualquer outro motivo recusar-se a por o "ciente", o agente fiscal indicará o fato no documento de fiscalização, juntando a assinatura de duas testemunhas devidamente identificadas, ficando assim justificada a falta da assinatura do infrator.



CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 96 - Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade municipal apura a violação desta Lei e de outros institutos legais do Município.

Art. 97- A lavratura do Auto de Infração terá lugar toda vez que forem infringidas as disposições constantes nesta Lei.

Art. 98- A infração se prova com o Auto, lavrado em flagrante ou não, por pessoas competentes, no uso de suas atribuições legais.

Art. 99- As infrações á esta Lei serão apuradas mediante processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do Auto de Infração, em três vias, observados os ritos e os atos estabelecidos nesta Lei.

Art. 100- O Auto de Infração será lavrado pela autoridade competente que a houver constatado, e deverá conter:

- I. o nome do infrator, bem como os elementos necessários à sua identificação;
- II. local, data e hora do fato onde a infração foi constatada;
- III. descrição da infração e menção do dispositivo legal ou regulamentar transgredido;
- IV. penalidade a que está sujeito o infrator e o respectivo preceito legal que autoriza a sua imposição;
- V. assinatura do autuado ou preposto, dando ciência da autuação;
- VI. assinatura do servidor municipal autuante;
- VII. prazo para apresentação de defesa.

§1º - Na hipótese de recusa ou impossibilidade do autuado, seu preposto, ou representante legal, de receber e assinar o Auto de Infração, o servidor fará constar do Auto de Infração esta circunstância juntamente com a assinatura de duas testemunhas, com as respectivas identificações e endereços, se houver, sem prejuízo da abertura do processo administrativo.

§2º - As omissões ou incorreções na lavratura do Auto de Infração não acarretarão nulidade do mesmo, quando do processo constarem os elementos necessários á determinação da infração e do infrator.



§3º - Instaurado o processo administrativo, a Prefeitura determinará ao infrator, desde logo, a correção da irregularidade, ou a providência de medidas cautelares, tendo em vista a necessidade de evitar a consumação ou agravamento do dano.

§4º - Feita a autuação, o fiscal entregará ao autuado ou preposto, considerado infrator, a primeira via do Auto de Infração, juntando as demais cópias ao processo administrativo.

Art. 101 - O servidor municipal investido das funções de fiscal será responsável pelas declarações que fizer nos Autos de Infração, sendo passível de punição administrativa pelas omissões ou abusos que cometer no exercício de suas funções.

Art. 102 - quando o dano exigir imediata intervenção do Poder Público para evitar malefícios á sociedade, o fiscal está autorizado a agir prontamente no sentido de coibir a gravidade do dano, apreendendo o produto ou instrumento, embargando a obra ou atividade, ou interditando temporariamente a fonte de distúrbio.

Parágrafo Único - No caso de resistência ou de desacato, o fiscal requisitará colaboração da força policial.

Art. 103 - O infrator será notificado para a ciência da infração:

- I. pessoalmente;
- II. pelo correio, fax ou via postal, com prova de recebimento;

Art. 104 - O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do Auto de Infração, no prazo de 15 (quinze) dias contados da ciência da autuação.

Art. 105 - Quando, apesar da lavratura do Auto de Infração subsistir ainda para o infrator a obrigação a cumprir, será ele intimado a fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.

§1º - O prazo para o cumprimento da obrigação subsistente poderá ser reduzido ou aumentado, em casos excepcionais, por motivo de interesse público, mediante despacho fundamentado da autoridade pública.

§2º - O não cumprimento da obrigação subsistente, no prazo fixado, além de sua execução forçada, acarretará na imposição de multa ou multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração até o exato cumprimento da obrigação, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação.

Art. 106 - A autoridade que tomar conhecimento ou lavrar o Auto de Infração é obrigada a promover sua apuração imediata, através de processo administrativo próprio, e notificar as demais autoridades competentes.

Art. 107 - Para a aplicação da pena e sua respectiva gradação, a autoridade competente observará:



- I. a gravidade do fato, e as suas conseqüências danosas à sociedade;
- II. as circunstâncias atenuantes e agravantes do caso;
- III. a reincidência ou não quanto às normas.

Art. 108 - O infrator, além de cumprir as penalidades que lhe forem impostas, ficará obrigado a reparar o dano no prazo estipulado e demais condições exigidas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo Único - O infrator deverá providenciar a restauração da situação anterior a obra;

Art. 109 - Responderá solidariamente pela infração, o proprietário ou o possuidor da área de gleba ou lote no qual tenha praticado a infração, ou ainda quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para a sua prática ou dela se beneficiar;

Parágrafo Único - Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

Art. 110 - As irregularidade dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no registro Profissional da Prefeitura Municipal.

§1º - O profissional não poderá assumir responsabilidade de projetos e obras, no Município, se a sua situação não estiver regularizada junto ao órgão municipal competente.

§2º - O profissional, quando infrator reincidente, receberá inicialmente pena de suspensão de 01 (hum) ano de todas as atividades junto à Prefeitura.

§3º - Em casos mais graves, a Prefeitura notificará o impedimento e não aceitará para apreciação, qualquer projeto daquele profissional.

Art. 111 - As irregularidades de qualquer loteador serão devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada, e se reincidente, a Prefeitura poderá aplicar-lhes pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos.

Art. 112 - Pelo descumprimento das disposições previstas nesta Lei, de seu regulamento e demais atos normativos complementares, e sem prejuízo de outras sanções civis e penais, serão aplicadas aos infratores as seguintes sanções:

- I. advertência por escrito, com prazo de 10 (dez) dias para a regularização da situação, nos casos de primeira infração,



- quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação das penalidades de multa, multa diária, interdição, embargo ou demolição;
- II. multa, pelo simples cometimento de infração, em função de sua natureza, observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
 - III. multa diária de 5 (cinco) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR-CE, por metro quadrado, em caso de não cumprimento da regularização, no prazo fixado pela Prefeitura;
 - IV. interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;
 - V. embargo de obra ou edificação, total ou parcial, iniciada sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;
 - VI. demolição ou restauração de obra ou edificação que contrarie as normas desta Lei;
 - VII. apreensão das máquinas, instrumentos e materiais usados para cometimento da infração;
 - VIII. cassação do alvará de autorização de localização ou funcionamento no Município;
 - IX. perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Município;

§1º - A pena de multa simples consiste na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator, no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:

- a) Classe 1 - de 500 (quinhentas) a 1.000 (mil) vezes o valor da UFIR;
- b) Classe 2 - de 200 (duzentas) a 500 (quinhentas) vezes o valor da UFIR;
- c) Classe 3 - de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR.

§2º - A multa, simples ou diária, será imposta em função da natureza e amplitude da infração, combinadas com a dimensão da área do imóvel onde tenha sido praticada, incluindo-se a área construída, quando for o caso.

§3º - A multa simples e advertência poderão ser aplicadas simultaneamente.



§4° - A multa diária será devida por todo o período compreendido desde sua imposição, até a correção da irregularidade, devidamente comprovada pela autoridade administrativa competente.

§5° - A multa diária poderá ser suspensa, por prazo não superior a 90 (noventa) dias, se a autoridade administrativa deferir, motivadamente, requerimento do infrator ou responsável, devidamente fundamentado.

§6° - Findo o prazo de suspensão, sem que o infrator ou responsável regularize a situação, nos termos desta Lei, a multa diária ~~voltará a~~ incidir automaticamente, incidindo inclusive pelo período em que esteve suspensa;

§7° - Na hipótese do parágrafo interior ou de agravamento da situação, a multa diária poderá ser agravada, a qualquer tempo, até o dobro de seu valor diário, devendo assim perdurar até a completa regularização da situação decorrente da infração.

§8° - As penalidades de interdição, embargo ou demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos I, II e III deste artigo.

§9° - Demolição ou restauração consiste na determinação administrativa para que o agente faça, às suas expensas, demolição total ou parcial da obra, ou ainda, a restauração da situação existente anteriormente ao fato que deu lugar à sua aplicação.

§10° - Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via administrativa ou judicial o custo do serviço.

§11° - A autoridade administrativa poderá aplicar a pena de multa cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação de regularização.

§12° - nas hipóteses de descumprimento do projeto aprovado, de condição estabelecida no alvará de licença e de imposição de embargos ou demolição, a autoridade administrativa deverá cassar a respectiva licença.

Art. 113 - Nos casos de reincidência, a multa prevista no inciso II do artigo anterior será aplicada pelo valor correspondente, no mínimo, ao dobro da anterior, conforme critérios que forem estabelecidos em regulamento, sem prejuízo de aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

Parágrafo Único - Reincidente, para os efeitos desta Lei, é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde se verifique a infração anterior.

Art. 114 - A regularização das infrações à presente Lei corresponderá, combinada ou isoladamente:



- I. ao licenciamento de obras, edificações e usos;
- II. à adequação aos correspondentes projetos aprovados, de edificação, obra, parcelamento e suas ampliações, usos e respectivas alterações;
- III. ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ou à prevenção dos danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei.

Art. 115 - As multas poderão sofrer redução de até 90%, quando o infrator, por termo de compromisso aprovado pela autoridade que aplicou a penalidade, se obrigar à adoção das medidas específicas para corrigir a irregularidade, com base no Código Tributário do Município.

Art. 116 - Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, caberá recurso, sem efeito suspensivo e no prazo fixado em regulamento, para a autoridade imediatamente superior à que tenha imposto a sanção.

Parágrafo Único - Em tal hipótese, o recurso administrativo só será recebido se o recorrente garantir o recurso na forma prevista em regulamento, comprovando o efetivo e prévio recolhimento no órgão arrecadador competente, do valor da multa simples, sempre que lhe tiver sido aplicada.

Art. 117 - Das decisões definitivas proferidas pelas autoridades competentes, caberá recurso dirigido ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Tianguá-Ceará - COMDEMA.

Art. 118- quando imposta a penalidade multa, a mesma deverá ser recolhida aos cofres municipais, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser inscrita na dívida ativa do Município para efeito de cobrança judicial e no CADIN na forma da legislação pertinente.

Art. 119 - Transcorridos os prazos para apresentação de defesa ou interposição de recurso, ou julgadas aquelas peças e mantidas a decisão da autoridade competente, a matéria constituirá coisa julgada na esfera administrativa.

Art. 120 - Correrão por conta do infrator ou responsável, todos os custos, despesas e quaisquer outros prejuízos decorrentes, direta ou indiretamente, de infrações estabelecidas nesta Lei.

Art. 121 - A cobrança judicial das multas será efetuada pelo órgão competente do Município, que procederá a sua inscrição como dívida ativa e execução, nos termos da legislação pertinente.

Art. 122 - A aplicação de sanções às infrações ao disposto na presente Lei não impedirá a incidência de outras penalidades, por ação de outros órgãos e entidades federais, estaduais e municipais.



Art. 123- Na hipótese de extinção da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, deverá ser adotado, para o fim de apuração do valor da multa, o sistema que for previsto em legislação municipal ou federal que o substitua.

Art. 124 - constituem procedimentos prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial, desejáveis para as áreas urbanas de Tianguá, e passíveis de sanções:

- I. concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem, cuja penalidade consiste em multa de classe 1 e demolição ou restauração;
- II. acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem, cuja penalidade consiste em multa de classe 1 e restauração;
- III. comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais em logradouros públicos, cuja penalidade consiste em multa da classe 3;
- IV. concorrer para modificar, de forma prejudicial, o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração.
- V. concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil do lençol freático, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração e demolição;
- VI. alterar ou concorrer para alterar qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície ou de subsolo, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;
- VII. atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos e rurais remanescentes de culturas passadas, quer tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural do município, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;
- VIII. promover uso proibido do imóvel, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 e embargo do uso;
- IX. promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3;
- X. deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, permeabilidade, índices de ocupação, passeios, recuos e



afastamentos mínimos, gabaritos máximos, usos permitidos nas áreas urbanas e áreas para estacionamento ou carga e descarga cuja penalidade consiste em multa da classe 2, embargo e demolição;

- XI. promover parcelamento do solo ou construção que comprometa o Sistema Viário Urbano, cuja penalidade consiste em multa da classe 1, restauração e demolição;
- XII. executar obra com finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa de classe 1 e demolição;
- XIII. exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou sem observar as disposições desta Lei ou seu regulamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e embargo;
- XIV. modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias às disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas, cuja penalidade consiste em multa da classe 2, embargo e demolição;
- XV. iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 e embargo e demolição, caso a obra não possa ser licenciada;
- XVI. assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregado-o a pessoa não habilitada, cuja penalidade consiste em multa da classe 2 e embargo;
- XVII. não atender à intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina, cuja penalidade consiste em agravamento da multa respectiva, até o dobro.
- XVIII. iniciar execução de parcelamentos para fins de ocupação urbana, sem a licença da Prefeitura, cuja penalidade consiste em multa classe 1 e embargo.
- XIX. iniciar venda ou promessa de venda de lote sem aprovação do parcelamento ou iniciar venda de parcelamento sem execução das obras necessárias, cuja penalidade consiste em multa classe 1 e embargo.
- XX. construir em locais não permitidos, de preservação, de proteção ou ferindo os usos previstos para área, cuja penalidade consiste em multa classe 1 embargo ou demolição.

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público poderá aplicar a pena de multa prevista nesta Lei, combinada com o



embargo das obras, e dos parcelamentos de solo realizados em desacordo com as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e nesta Lei.

Art. 125 - O embargo será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 126 - De acordo com a área em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

- I. adequado, (A) o que se adequa às características estabelecidas para essa área urbana em que se encontra, sendo nela permitido e incentivado;
- II. inadequado, (I) o que seja inadequado em relação às normas, características e restrições estabelecidas para essa área, não sendo nela permitido.
- III. permitido com restrições (P), alguns usos apesar de não se adequarem perfeitamente às características estabelecidas para essa área, serão tolerados com restrições especiais, de acordo com as observações dos anexos desta Lei;

Art. 127 - O uso inadequado poderá ser tolerado, desde que sua existência regular, anteriormente à data de vigência desta Lei, seja comprovada mediante documento expedido pela Prefeitura e, quando for o caso, por outros órgãos e entidades estaduais e federais competentes, obedecidas as disposições desta Lei e as a seguir elencadas:

- I. não será admitida a substituição do uso inadequado tolerado por qualquer outro uso não conforme, que agrave desconformidade com relação às exigências desta Lei;
- II. não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se, apenas, as reformas essenciais à segurança e à higiene da edificações, instalações e equipamentos.

§1º - A desconformidade de ocupação ou aproveitamento poderá ser tolerada, exigindo-se, porém, que em projetos de ampliações, as novas partes estejam em conformidade com as normas desta Lei;

§2º - A tolerância do uso inadequado fica condicionada à liquidação, na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso, que incidam sobre o imóvel e atividade objetos de tolerância.



§3º - O uso inadequado deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento, disciplinados pela legislação pertinente.

Art. 128 - Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta Lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições do artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento do número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao estatuído na presente Lei.

Art. 129 - Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos de conformidade com a legislação anterior.

Parágrafo Único - O prazo máximo admitido para o início de obra de edificação, abrangida pelo disposto neste artigo, será de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 130 - Para a execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo, pela sua Administração Direta ou Indireta, celebrar convênios com os órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

Art. 131 - Para efeito de aplicação desta Lei, tomar-se-á por base, para determinação da gleba ou lote, aquela constante do respectivo registro imobiliário.

Art. 132 - A execução das normas desta Lei será realizada sem prejuízo da observância de outras, mais restritivas, previstas em legislação federal ou estadual.

Art. 133 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Tianguá, serão decididos pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Tianguá-Ceará - COMDEMA.

Art. 134 - Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.





Art. 135 - São documentos integrantes desta Lei, no que se refere a parcelamento, uso e ocupação do solo, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

- I. **Anexo 1** - Mapa do perímetro Urbano e do
- II. **Anexo 2** - Mapa do Macrozoneamento de Tianguá;
- III. **Anexo 3** - Usos nas Macrozonas Urbanas e Unidades de Planejamento;
- IV. **Anexo 4** - Padrões Urbanísticos para o Parcelamento e Ocupação do Solo;
- V. **Anexo 5** - Glossário.

Art. 136 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal Prefeito João Nunes de Menezes, em Tianguá, aos 31 de dezembro de 2004.


Luiz Menezes de Lima
Prefeito Municipal



ANEXOS

LEI Nº 398/04, DE 31/12/04
(PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO)



ANEXO 1

MAPA DO PERÍMETRO URBANO



ANEXO 2

MAPA DO MACROZONEAMENTO



MACROZONAMENTO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PLANO DIRETOR DE ZONAMENTO URBANO
PROPOSTA DE 2004

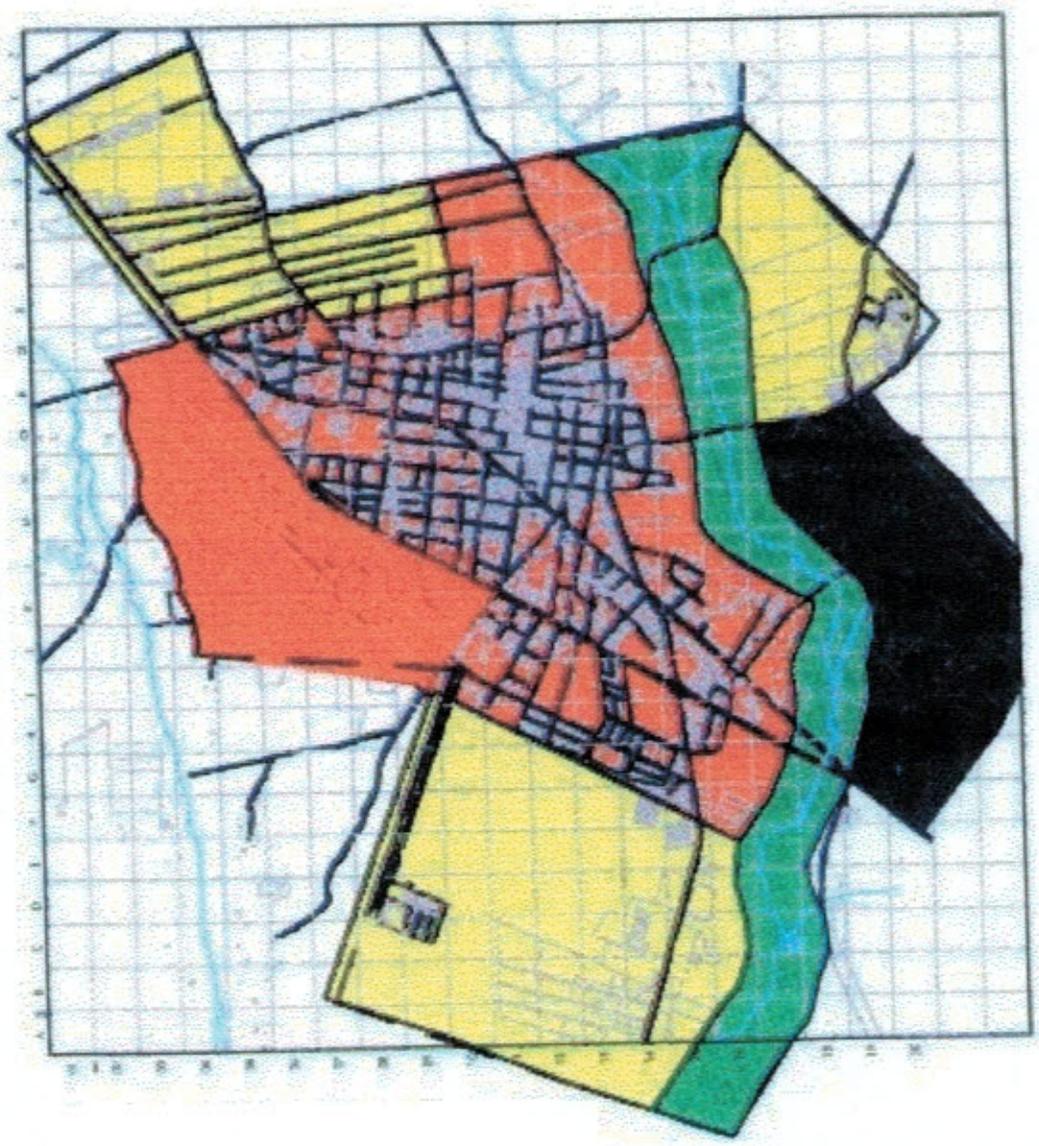
ANEXO II LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



ESTADO DE SÃO PAULO
Cidade de São Paulo

LEGENDA

- MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA PRIORITÁRIA
ALTA DENSIDADE
- MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA
MÉDIA DENSIDADE
- MACROZONA DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL
BAIXA DENSIDADE
- MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL





ANEXO 3

USOS NAS MACROZONAS URBANAS E UNIDADES DE PLANEJAMENTO



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUÁ
 Gabinete do Prefeito



DAQUI PRA FRENTE É DIFERENTE!

ANEXO 3 - LEI Nº 398/04, DE 31.12.2004.
USOS NAS MACROZONAS URBANAS E UNIDADES DE PLANEJAMENTO
QUADRO SÍNTESE - MACROZONAS / UNIDADES DE PLANEJAMENTO / USO DO SOLO

MACROZONAS	UNIDADES DE PLANEJAMENTO	RESIDENCIAL	COMERCIAL E SERVIÇOS			INDUSTRIAL		
			VIAS LOCAIS	CORREDOR DE USO MISTO LOCAL	CORREDOR DE USO MISTO REGIONAL	VIAS LOCAIS	CORREDOR DE USO MISTO LOCAL	CORREDOR DE USO MISTO REGIONAL
MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA PRIORITÁRIA	UP1 - MONSENHOR TIBÚRCIO	RIS, RI, R2	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP2 - SANTO ANTÔNIO	RIS, RI, R2	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP4 - CRUZEIRO	RIS, RI, R2	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP5 - CENTRO	RIS, RI, R2	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP6 - GINÁSIO	RIS, RI, R2	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA	UP7 - SEMINÁRIO	RIS, RI, R2	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP8 - PLANALTO	RI	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP9 - AEROPORTO	RI	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
MACROZONA DE TRANSIÇÃO URBANA-RURAL	UP10 - DOM TIMOTEO	RIS, RI, R3	CS1	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
	UP3 - FRECHEIRAS	R3	-	CS1 CS2 CE	CS1 CS2 CS-R CE	I1	I1	I1 I2
MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	UP11 - SÃO GONÇALO							
	UP12 - PALMEIRA COMPRIDA E DA							
	UP4 - RIACHO DO CEMITÁRIO							

[Handwritten signature]



ANEXO 4

PADRÕES URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUÁ

Gabinete do Prefeito



DAQUI PRA FRENTE É DIFERENTE!

ANEXO 4 - PADRÕES URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA

Índices

USO RESIDENCIAL

Uso	Área mín. do lote (m ²)	Frente mín. (m)	Recuo frontal mín. (m)	Recuos laterais mín. (m)	Recuo de fundo mín. (m)	Taxa de Ocup. Máxima	Coef. de aproveit. máximo	N. de pavim.	n° mín. vagas estacion.	Fração do lote (m ²)
R1 - Unifamiliar	125	05 (cinco metros)	5	1,5*	2,5	0,45	0,90	2	1 vaga	
R2 - multifamiliar	450	15	5	1,3	2,5	0,40	1,6	4	1 vaga por unid. resid.	100
R3 -	2500	12	10,5	1,5	5	0,25	0,5	2	1 vaga	
RIS - interesse Social	120	6	3	1,5*	3	0,45	0,90	1	1 vaga / 5 unid. resid.	

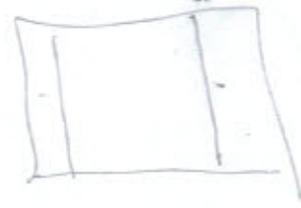
1. Em casos especiais será admitido meio (0,5) lote com frente mínima 6m e 12
2. Recuo lateral obrigatório em apenas uma das laterais.



USO COMERCIAL

Uso	Área mín. do lote (m ²)	Frente mín. (m)	Recuo frontal mín. (m)	Recuo laterais mín. (m)	Recuo de fundo (m)	Taxa de Ocup. Máxima	Coef. de aprov. máximo	N. máximo de pavimentos	Nº mín. vagas estacion.	Fração do lote
C1 - local	180 300	5,8	5	1,5*	5 15	0,45 0,80	0,90	2	1 vaga a cada 50m ²	25m ²
C2 - regional	300 360	10 12	5	3,0 e 1,5**	2,5	0,35 0,35 9,60	0,70	2	1 vaga a cada 50m ²	50m ²
CE - turístico	450	10	5	3,0 e 1,5**	5	0,35	0,70	2	1 vaga a cada 50m ²	50m ²

Brif.



$$\frac{47,5 \cdot 6}{8} = 35,625$$

$$\frac{95,0}{21,5} = 4,418$$

$$\frac{140,0}{200} = 0,7$$

* Recuo lateral obrigatório em apenas uma das laterais
 ** Respectivamente em cada lado



USO INDUSTRIAL

Uso	Área mín. do lote (m ²)	Frente mín. (m)	Recuo frontal mín. (m)	Recuos laterais mín. (m)	Recuo de fundo (m)	Taxa de Ocup. Máxima	Coef. de aprov. máximo	N. máximo de pavimentos	Nº mín. vagas estacion.
I1 - Indústria de pequeno porte	180 200	6 8	5	1,5*	5 2,5	0,45 0,80	0,90	2	1 vaga a cada 50m ²
I2 - indústria de médio porte	600	15	5	3	5 2,5	0,40 0,60	0,60	2	1 vaga a cada 50m ²
I3 - Indústria de pequeno porte	1200	20	5	5,0	5,5	0,35 0,60	0,60	2	1 vaga a cada 50m ²
IE	Segue padrões específicos de mini-distritos e micro-pólos e agroindustriais.								

- Recuo obrigatório em apenas uma das laterais.



ANEXO 5

GLOSSÁRIO



Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I. **Acesso** - dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) Logradouro público e propriedade privada;
- b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio;
- c) Logradouro público e espaço de uso comum em condomínio.

II. **Acréscimo ou Ampliação** - é a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;

III. **Afastamento** - O recuo corresponde à área *non aedificandi*, ao longo da via, destinada a seu alargamento. As áreas denominadas de recuo são aquelas que quando dentro dos limites da propriedade privada, serão incorporadas ao espaço público. No limite do recuo, inicia-se o alinhamento dos lotes, a partir do qual são exigidos os afastamentos das edificações.

IV. **Alinhamento** é a linha divisória existente entre o terreno, de propriedade particular ou pública e logradouro público;

V. **Alvará** - é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

VI. **Aprovação de Projetos** - é ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;

VII. **Área coberta** - é a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;

VIII. **Área Construída do Pavimento** - é a área de construção do piso do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;

IX. **Área Livre** - é a superfície do lote não ocupada pela edificação;

X. **Área Livre do Lote** - é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

XI. **Área "Non Aedificandi" ou Não Edificável** - é a área situada ao longo e nas margens dos recursos hídricos, das faixas de linhas de transmissão, rodovias, vias e dutos, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;



XXXV. Equipamentos urbanos são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;

XXXVI. Equipamentos comunitários ou sociais são as instalações públicas, destinadas à prestação de serviços de educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;

XXXVII. Eixo de via é a linha que, passando pelo seu centro, é eqüidistante dos alinhamentos;

XXXVIII. Estacionamento é a área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;

XXXIX. Fração do Lote - É o índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas a habitação ou ao comércio e serviço no lote. Aplica-se quando o lote permite a implantação de mais de uma unidade residencial ou comercial.

O número máximo de unidades a ser construídas no lote é resultante da divisão da área do terreno (AT) pela fração do lote (FL) definida para zona onde se encontra o lote, multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento (CA) da respectiva zona:

N° de unidades (NU) = AT/FL x CA onde:

AT = área do terreno

FL - fração do lote

CA - coeficiente de aproveitamento

XL. Frente de lote ou testada é a divisa lindeira do lote à via oficial de circulação de veículos;

XLI. Fundo de lote é a divisa oposta à frente;

XLII. Gabarito: Número de pavimentos de uma edificação, contados a partir do nível do passeio;

XLIII. Gleba é a porção de terra, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XLIV. Indicadores urbanos: são taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município;

XLV. Infra-Estrutura básica - os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e



XXV. Caixa Carroçável ou Pista de Rolamento - é a parte da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais, os acostamentos, as ciclovias ou ciclofaixas;

XXVI. Características da Edificação - são os elementos que configuram e distinguem uma edificação, tais como: material empregado, forma e desenho, detalhes de fachadas, sacadas, balcões, volumetria, saliências e reentrâncias;

XXVII. Casas Germinadas - são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispor de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

- a) Paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou dois lotes;
- b) Superposição total ou parcial de pisos em um só lote;

XXVIII. Classe da Atividade - é a identificação da atividade pelo porte e natureza;

XXIX. Ciclofaixa é a faixa demarcada na pista de rolamento para a circulação de bicicletas;

XXX. Ciclovia é a pista de circulação de bicicletas segregada da calçada de pedestres e da pista de rolamento por um passeio separador;

XXXI. Coeficiente de aproveitamento máximo é a relação entre a área edificada, (área total coberta de uma edificação), e a área total da gleba ou lote. Não são computados na área total da edificação os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso e sub-solo;

XXXII. Desdobro é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento um desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, desde que obedeça ao lote mínimo previsto para a Área Urbana em que está inserido;

XXXIII. Delimitação - é o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);

XXXIV. Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes, desde que siga o tamanho mínimo permitido para a Unidade de Planejamento em que se encontra, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



XII. Área Ocupada - é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

XIII. Áreas Públicas - são áreas de loteamento destinadas à circulação e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público;

XIV. Área Total da Edificação - é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

XV. Área de Uso Comum - é a área, edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;

XVI. Área Útil - é a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares, jardineiras e sacadas de até 80cm (oitenta centímetros).

XVII. Área Verde - é o percentual da área objeto de parcelamento, destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, para usufruto da população;

XVIII. Áreas Institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários;

XIX. Arruamento é a divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação, ou através do prolongamento ou ampliação das vias já existentes.

XX. Balanço - é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os afastamentos;

XXI. Banca ou Barraca - é um equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de determinadas atividades comerciais ou de serviços;

XXII. Banco de Terras ou Fundo de Terras - é a área de interesse social, a ser destinada preferencialmente para assentamentos populares, que deve ser doada ao Município por ocasião do parcelamento solo, em terras ou em igual valor em dinheiro;

XXIII. Beira, Beiral ou Beirado - é o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação;

XXIV. Binário - é um sistema de circulação composto por duas vias paralelas com tráfego em sentidos opostos;



abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XLVI. **Lindeiro** - é o que se limita ou é limítrofe;

XLVII. **Lote** é o terreno servido de infra-estrutura básica, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU para a zona em que se situe. O lote está contido em uma quadra, com pleno menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

XLVIII. **Loteamento** é subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XLIX. **Passeio Separador** é a calçada edificada entre a ciclovia e a caixa carroçável;

L. **Pavimento térreo** ou **primeiro pavimento** é aquele cujo piso se situa a, no máximo, 1,50m (um vírgula cinquenta metros) acima ou abaixo do nível médio do trecho da via, para a qual o lote tem frente;

LI. **Perímetro Urbano** - corresponde a área do território do Município destinada ao assentamento humano adensado característico das cidades, sendo que sua delimitação não é definitiva, vez que torna-se necessária a sua revisão, sempre que o contingente populacional exceda a capacidade do perímetro;

LII. **Profundidade do lote** é a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela;

LIII. **Quadra** é a área resultante da execução de loteamento, delimita por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

LIV. **Recuo** - é a distância da projeção horizontal dos limites externos do prédio às divisas do lote. O recuo pode ser de frente: quando se referir à divisa do imóvel com o logradouro público; Lateral ou de fundos quando tiver relação com as divisas dos lotes vizinhos.

LV. **Remembramento** é o reagrupamento de dois ou mais lotes para formação de novos lotes;

LVI. **Taxa de ocupação** é a relação entre a área da projeção horizontal da área edificada (área ocupada) e a área do lote, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais, assim como as áreas utilizadas para estacionamento descoberto;



LVII. **Taxa de permeabilidade:** Relação entre a área total do lote e a área livre de pavimentação ou construção que permite infiltração da água e a insolação;

LVIII. **Testada** - é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

LIX. **Uso Comercial** - é caracterizado pelas atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens, a serem exercidas nos lotes;

LX. **Uso de Serviço** - é caracterizado pelas atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de quaisquer natureza;

LXI. **Uso Industrial** - é caracterizado pelas atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos a serem exercidas nos lotes;

LXII. **Uso Institucional** - é caracterizado pelas atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico e lazer instituídas por iniciativa do Poder Público ou privado;

LXIII. **Uso Misto** é a incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso;

LXIV. **Uso Residencial** - caracteriza-se pelas atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas;

LXV. **Via de circulação** é o espaço destinado à circulação tanto de veículos quanto de pedestres, compreendendo: calçadas, pistas, canteiro central, ciclovias, ciclofaixas e passeios separadores. As vias podem ser:

a) **Via particular** é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público, e

b) **Via oficial** é aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de usos comum do povo;

LXVI. **Zoneamento** é a divisão da área urbana do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e à proteção dos interesses da comunidade.



Luiz Menezes de Lima
Prefeito Municipal