



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

• CEP 64.690-000 = FRONTEIRAS – PIAUÍ

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 15/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Fronteiras,

É com elevada honra que submetemos para análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores dessa E. Casa, o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Fronteiras, a fim de que essa Casa Legislativa, pelos seus ilustres pares, o aprove na forma constitucional.

Exige-se dos municípios brasileiros maior atenção às questões urbanísticas e ambientais, motivo pela qual se deve adequar as legislações locais para atender às exigências contidas na Constituição Federal e na legislação federal ordinária, especialmente, o que dispõe o Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que trata da política urbana.

O Município de Fronteiras, assim como os demais municípios brasileiros comprometidos com o crescimento imobiliário ordenado e adequada utilização dos imóveis conforme sua função social, deve possuir legislação específica e conforme o ordenamento jurídico vigente para dispor sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano.

Em razão do que se explanou, encaminhamos com pedido de tramitação urgente, o presente Projeto de Lei para análise dos Excelentíssimos Vereadores, contando com a presteza e com a soberana análise e aprovação, valendo-nos da oportunidade para reiterar protestos da mais alta estima e consideração.

Cordialmente,


Eudes Agripino Ribeiro
Prefeito Municipal



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = FRONTEIRAS – PIAUÍ

Projeto de Lei nº 15/2021, de 26 de abril de 2021.

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Fronteiras e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Fronteiras, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas e procedimentos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Fronteiras.

Art. 2º. Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de loteamentos, de desmembramentos, de arruamentos, 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 do município de Fronteiras.

Parágrafo Único. São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta Lei e com o Plano de Estruturação Urbana, sujeitando o infrator a multa simples ou diária, interdição, embargo ou demolição da obra.

Capítulo II

Das Definições

Art. 3º. Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

- I - **ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO:** É a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;
- II - **AFASTAMENTO OU RECUO:** É a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. Os afastamentos podem ser:
- a) **AFASTAMENTO FRONTAL:** Quando se referir à divisa do imóvel com um ou mais logradouros públicos;
- b) **AFASTAMENTO LATERAL:** Quando tiver relação com as divisas dos lotes laterais vizinhos;
- c) **AFASTAMENTO DE FUNDOS:** Quando tiver relação com as divisas dos lotes vizinhos de fundos;
- III - **ALINHAMENTO:** É a linha divisória existente entre o lote e o logradouro público;
- IV - **ALVARÁ:** É o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;
- V - **APROVAÇÃO DE PROJETO:** É o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;
- VI - **ÁREA COBERTA:** É a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;
- VII - **ÁREA CONSTRUÍDA DO PAVIMENTO:** É a área de construção de 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;
- VIII - **ÁREA LIVRE DO LOTE:** É a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- IX - **ÁREA "NON AEDIFICANDI" OU NÃO EDIFICÁVEL:** É a área situada ao longo e nas margens dos recursos hídricos, das faixas de domínio de ferrovias, rodovias, vias e dutos, bem como no entorno de equipamentos urbanos, definida em leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação;
- X - **ÁREA OCUPADA:** É a área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;
- XI - **ÁREAS PÚBLICAS:** São áreas destinadas à circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público;
- XII - **ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO:** É a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;
- XIII - **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;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 - = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = FRONTEIRAS – PIAUÍ

XIV - ÁREA ÚTIL: É a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes aos elementos construtivos como as paredes, pilares, jardineiras e sacadas de até 0,90 m (noventa centímetros).

XV - ÁREA VERDE: É o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, para usufruto da população;

XVI - ÁREA LIVRE: É a superfície do lote não ocupada pela edificação;

XVII - ÁREAS INSTITUCIONAIS: São as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.

XVIII - BALANÇO: É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os afastamentos;

XIX - BANCA OU BARRACA: É o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;

XX - BANCO 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 do solo, em terras, ou em igual valor em dinheiro;

XXI - BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO: É o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação;

XXII - 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;

XXIII - CASAS GEMINADAS: São edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispendo 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;

XXIV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: É a relação entre a área edificada 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 subsolo;

XXV - DESDOBRO: É a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, desde que obedeça ao lote mínimo previsto para a Unidade de Planejamento na qual se insere;

XXVI - 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);



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

XXVII - DESMEMBRAMENTO: É a subdivisão de gleba em lotes, de acordo com 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;

XXVIII - DIREITO DE SUPERFÍCIE: É o instituto mediante o qual se atribui a pessoa diversa do proprietário o direito real de utilização do solo, podendo ser utilizado juntamente com o instituto da edificação compulsória;

XXIX - INFRAESTRUTURA URBANA: São equipamentos destinados à prestação de serviços, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, coleta de lixo e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;

XXX - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS OU SOCIAIS: São os equipamentos públicos, destinados à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;

XXXI - EQUIPAMENTO DE USO INSTITUCIONAL: São espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado, além dos equipamentos para a administração governamental;

XXXII - FRENTE DE LOTE OU TESTADA: É a divisa lindeira do lote à via oficial de circulação de veículos;

XXXIII - FUNDO DE LOTE: É a divisa do lote oposta à frente;

XXXIV - GLEBA: É a porção de terra, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXXV - GABARITO: Estabelece a altura máxima das edificações para impedir a intrusão visual de áreas de valor paisagístico e o comprometimento das condições de insolação e iluminação entre edificações;

XXXVI - INDICADORES URBANOS: São taxas, quocientes e índices com o objetivo de disciplinar a edificação das edificações e implantação de atividades e empreendimentos no município;

XXXVII - LINDEIRO: É o que se limita ou é limítrofe;

XXXVIII - LOTE: É o terreno servido de infraestrutura básica, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe. O lote está contido em uma quadra, com pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

XXXIX - LOTEAMENTO: É a 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;

XL - PAVIMENTO TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO: É aquele cujo piso se situa, no máximo, a 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) acima ou abaixo do nível médio do trecho do eixo da via, para a qual o lote tem frente;

XLI - PROFUNDIDADE DO LOTE: É a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote;

XLII - QUADRA: É a área resultante da execução de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

XLIII - REMEMBRAMENTO: É o reagrupamento de dois ou mais lotes para formação de novos lotes;

XLIV - TAXA DE OCUPAÇÃO: É a relação entre a 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;

XLV - TAXA DE PERMEABILIDADE: É a relação entre a área total do lote e a área livre de pavimentação ou construção que permite infiltração da água no solo;

XLVI - TESTADA: É a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

XLVII - USOS COMERCIAIS: São atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens;

XLVIII - USOS INDUSTRIAIS: São atividades voltadas para a extração ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;

XLIX - USOS INSTITUCIONAIS: São atividades voltadas para os aspectos social, cultural, artístico e de lazer, instituídas por iniciativa do Poder Público ou Privado;

L - USOS RESIDENCIAIS: São atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente, de pessoas ou grupos de pessoas;

LI - USOS DE SERVIÇOS: São atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;

LII - USO MISTO: É a incidência, em um mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria de uso;

LIII - VIA DE CIRCULAÇÃO: É o espaço destinado à circulação de veículos, de pedestres e bicicletas, compreendendo: calçadas, pistas, canteiro central, ciclovias, ciclofaixas e passeios separadores. As vias podem ser:



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

- a) Via particular: é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;
- b) Via oficial: é aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo.

Capítulo III

Dos Instrumentos

Art. 4º. Para assegurar o direito à vida na cidade e sua gestão democrática, o Poder Público utilizará os seguintes instrumentos:

I. Fiscais:

- a) IPTU, progressivo e regressivo;
- b) taxas e tarifas diferenciadas;
- c) incentivos e benefícios fiscais.

II. Financeiros e Econômicos:

- a) fundos especiais;
- b) tarifas diversificadas de serviços públicos.

III. Administrativos:

- a) reserva de áreas para utilização pública;
- b) regularização fundiária;
- c) licença para construir, de acordo com Código de Obras, Edificações e Posturas;
- d) autorização para parcelamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, em observância ao Plano de Estruturação Urbana.

IV. Jurídicos:

- a) edificação compulsória;
- b) obrigação de parcelamento ou remembramento;
- c) desapropriação;
- d) servidão administrativa;
- e) limitação urbanística;
- f) tombamento, inventário, registros e vigilância de imóveis;
- g) direito real de concessão de uso;
- h) direito de superfície;
- i) usucapião especial;
- j) reurbanização consorciada;
- l) direito de preempção.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

§ 1º. Lei municipal específica, para área delimitada pelo Perímetro Urbano, incluída no Plano de Estruturação Urbana poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subtilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal criará uma estrutura administrativa para gerenciar o sistema de planejamento urbano, capaz de assegurar a implementação, fiscalização, avaliação e atualização do Plano de Estruturação Urbana e nas respectivas Legislação, e a institucionalização do planejamento como processo participativo permanente. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU será parte integrante e deliberativa das políticas urbanas municipais.

§ 3º. Decorridos cinco anos de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 4º. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 5º. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Capítulo I
Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 5º. 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, às peculiaridades do Município de Fronteiras.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

Parágrafo Único. O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será permitido dentro do limite da área urbana, definida pela Lei de Organização Territorial do Município de Fronteiras.

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano, o uso e a ocupação de terrenos, por quaisquer das formas definidas nesta Lei, dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 7º. Por ocasião da realização do parcelamento, uso ou ocupação, em quaisquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos, índices urbanos de ocupação e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art. 8º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

II - Em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, na área compreendida numa faixa mínima de 30m (trinta metros) da cota de cheia máxima;

III - Em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;

IV - Nas áreas de preservação ambiental, definidas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

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

VI - Em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanados qualquer risco de contaminação;

VII - Em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações.

Art. 9º. O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.

§ 1º. A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal, as áreas verdes e institucionais, bem como as áreas destinadas ao sistema viário e ao banco de terras.

§ 2º. A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo, somente será expedida mediante a prova de inscrição deste no Registro de Imóveis.

Capítulo II

Dos Critérios para o Parcelamento do Solo

Art. 10. Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano do Município de Fronteiras, observando-se as diretrizes definidas no Plano Diretor Participativo.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

Art. 11. Para efeito de aplicação desta lei, o território do Município de Fronteiras fica dividido nas três áreas discriminadas neste artigo e delimitadas no zoneamento urbano:

- I - Área Rural;
- II - Área de Proteção Especial - APE, para fins de preservação de mananciais;
- III - Área Urbana, definida pelo limite do perímetro urbano.

Art.12. A Área Urbana, por sua vez, se divide em três áreas de urbanização distintas, e se definem como:

- I - Área de Urbanização Restrita: AUR;
- II - Área de Consolidação Urbana: ACU;
- III - Área de Expansão Urbana: AEU.

§ 1º. A Área de Urbanização Restrita - AUR corresponde às áreas de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento, às áreas de nascente no município e ainda conforme e determinam os limites do crescimento da malha urbana.

§ 2º. A Área de Consolidação Urbana - ACU corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta um número grande de lotes vagos e infraestrutura ociosa na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infraestrutura instalada, ocupando os vazios urbanos e lotes vagos.

§ 3º. Área de Expansão Urbana - AEU corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras a se desenvolver no momento em que a Área de Consolidação Urbana estiver adensada.

Art. 13. Ficam criadas as seguintes zonas de uso e unidades de conservação:

- I - ZCP – Zona Comercial Principal;
- II - ZCS – Zonas Comerciais Secundárias;
- III - ZPPH - Zona de Preservação do Patrimônio Histórico;
- IV - ZPA – Zona de Preservação Ambiental;
- V - ZDI – Zona do Distrito Industrial;
- VI - ZR – Zonas Residenciais;
- VII - ZM – Zonas Mistas;
- VIII - ZE - Zonas de Expansão;
- IX - ZMI – Zonas de Mineração;
- X - APP – Área de Preservação Permanente;
- XI - AV – Área Verde;

§ 1º. A ZCP compreende o corredor comercial definido em regulamento.

§ 2º. As ZCS serão definidas conforme o crescimento habitacional e econômico dos bairros, no entanto, tendo por já definidas as vias principais destes.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av.-Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

§ 3º. A ZDI compreende a área destinada ao Distrito Industrial definido em regulamento.

§ 4º. A ZE compreende as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 5º. A ZPA compreende as áreas de interesse ambiental que o poder público deseje criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa e proteger e preservar os recursos hídricos.

§ 6º. A ZPPH compreende a paisagem urbana histórica preservada e percebida pelos turistas;

§ 7º. A APP compreende as áreas de preservação permanente definidas no Plano Diretor Participativo.

§ 8º. A AV compreende as áreas verdes, entendidas aqui como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

Art. 14. Para os efeitos do disposto nesta Lei, não configura loteamento, a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 15. Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

I - 20% (Vinte por cento) para vias de circulação;

II - 15% (Quinze por cento) para áreas verdes;

III - 5% (Cinco por cento) para áreas de uso institucional.

§ 1º. O loteador destinará, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do loteamento, ou o seu valor em dinheiro para a formação do banco de terras municipal, gerenciado pelo Executivo Municipal. Este valor deverá ser aprovado e fiscalizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU e para que seu uso seja destinado a obras e/ou habitações de interesse social.

§ 2º. As áreas remanescentes de terras não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§ 3º. O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando nele for possível inscrever um círculo com raio igual ou maior que 15 m (quinze metros).

§ 4º. Não serão objeto de parcelamento, nem destinadas a áreas institucionais ou verdes, as áreas de preservação ambiental, constantes na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como as faixas de preservação das margens dos rios, das lagoas, as áreas de declive, as bordas de tabuleiro e as florestas de preservação; constantes desta Lei.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

§ 5º. As áreas de proteção ambiental poderão coincidir com as áreas verdes e institucionais dos loteamentos, o mesmo não sendo possível com relação as áreas de preservação;

§ 6º. Caso as áreas destinadas pelo loteador ao sistema de circulação, às áreas institucionais e áreas verdes sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU indicar outras áreas.

§ 7º. 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 da área reservada para as áreas verdes.

§ 8º. A testada dos lotes de esquina destinadas ao uso residencial será de, no mínimo 18m (dezoito metros).

§ 9º. A testada dos lotes de esquina destinadas ao uso comercial serão de no mínima de 12m (doze metros).

Art. 16. 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. 17. Na implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art. 18. Os loteamentos devem sempre considerar o perfil natural e a vegetação nativa, não sendo planejados de maneira a planificar terrenos, evitando assim a erosão.

Art. 19. O tamanho padrão das quadras é de 120m (cento e vinte metros) por 60m (sessentas metros). O comprimento não poderá ser superior a 120m (cento e vinte metros).

Parágrafo Único. Somente nas vias troncais o comprimento das quadras poderá ser de 500m (quinhentos metros) e nas vias arteriais de 240 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 20. A área mínima do lote é igual a 12 x 30 m (doze por trinta metros) e o lote especial, para fins de interesse social, será de 6 m x 30 m (seis por trinta metros).

Art. 21. Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

Art. 22. Não será permitido desmembramento, desdobro ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 23. A rede de infraestrutura de abastecimento d'água e esgoto, assim como de águas pluviais, deve ser regularizada, evitando-se a quebra dos passeios para ligações domiciliares "a posteriori", e a passagem por dentro de lotes edificados.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

Das Áreas de Interesse Social

Art. 24 . Os dispositivos previstos neste capítulo são aplicáveis à implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios, nas áreas destinadas ao banco de terras provenientes dos parcelamentos ou de programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupações irregulares.

Art. 25 . Loteamentos de interesse social são aqueles que se destinam à população de baixa renda, sendo permitido, neste caso, o lote especial de 6 m x 30 m (seis por trinta metros).

Art. 26 . 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 é permitido desafetar as áreas de preservação, os terrenos alagados, encostas ou áreas de risco.

Art. 27. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - revestimento uniforme das calçadas;
- III - escoamento de águas pluviais;
- IV - rede para o abastecimento de água potável;
- V - soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 28. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Capítulo III
Da Consulta Prévia



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

Art. 29. O interessado que desejar parcelar um terreno no Município de Fronteiras deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto ao Órgão Municipal Competente, mediante a qual o município definirá as diretrizes para o uso do solo.

Art. 30. O documento de Consulta Prévia deverá conter:

- I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II - o traçado do sistema viário proposto, de acordo com as diretrizes da legislação;
- III - a localização das áreas verdes, institucionais e aquelas destinadas ao banco de terras;
- IV - planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação excluídas do parcelamento, tais como margens dos rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro e demais áreas previstas em legislação;
- V - 02 (duas) cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, e as vias oficiais próximas;
- VI - mapa de entorno, com relação das áreas de preservação permanente, quando houver, com medidas de prevenção dos danos, para análise da necessidade de realização de estudos ambientais ou licença do Órgão Ambiental competente;
- VII - localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções, e demais elementos físicos existentes na gleba;
- VIII - localização das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, canais, adutoras, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio;
- IX - indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas, a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimetricamente;
- X - direção e sentido do norte magnético;
- XI - tipo de uso a que o loteamento se destina.

Art. 31. O loteador deverá solicitar:

- I - ao órgão responsável pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município, que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de Consulta Prévia;
- II - ao órgão responsável pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

§ 1º. Recebida a solicitação de Consulta Prévia, o órgão competente terá (30) trinta dias para emissão de documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões julgadas necessárias.

§ 2º. Nos parcelamentos realizados nas áreas de expansão urbana, onde não houver infraestrutura básica, a implantação desta será de responsabilidade do loteador.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = FRONTEIRAS – PIAUÍ

§ 3º. As indicações contidas no documento de Consulta Prévia terão validade pelo prazo de um ano.

Capítulo IV

Da Apresentação e Aprovação de Projetos

Art. 32. O interessado deverá elaborar projeto de parcelamento, atendendo às indicações contidas na Consulta Prévia e demais exigências desta lei.

Art. 33. O projeto do parcelamento deverá ser apreciado pelo órgão competente, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

§ 1º. O prazo estabelecido neste artigo será alterado, com possibilidade de prorrogações, quando o projeto tiver de ser submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos ou definições.

§ 2º. Na hipótese da documentação estar incompleta ou, se for necessária qualquer diligência, o prazo gasto pelo interessado para atender às diligências, será descontado da data inicial a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 3º. Passado o prazo para a manifestação da administração sem que haja a apreciação do projeto de parcelamento, deverá o interessado recorrer ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, para que este tome as medidas necessárias.

§ 4º. Não se aplica o parágrafo 3º deste artigo, caso o loteador não tenha apresentado a documentação completa ou não tenha prestado os esclarecimentos solicitados pelo Poder Público Municipal.

Art. 34. Quaisquer alterações em projetos de parcelamento dependerão da prévia autorização do órgão municipal competente, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 35. Caberá ao Estado, através da Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado, o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelo município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em área de interesse especial, tais como: as de proteção 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 100ha (cem hectares).



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

Art. 36. O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Fronteiras.

§ 1º. 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 Fronteiras e do CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

§ 2º. O projeto de parcelamento poderá dispensar o Termo de Responsabilidade de profissional habilitado, quando abranger apenas 02 (dois) lotes, ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§ 3º. O loteador não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes, referentes a obras de loteamento e edificações.

Art. 37. Para aprovação do projeto e obtenção de licença para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

- I - comprovação de propriedade da área considerada;
- II - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;
- III - projeto de drenagem completo;
- IV - certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel e certidão de ônus reais;
- V - certidões negativas de quaisquer dívidas para com a municipalidade;
- VI - cópia do documento da Consulta Prévia;
- VII - três (03) vias, em cópias heliográficas, do parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações.
- VIII - outros documentos exigidos pelas legislações Federal e Estadual.

Art. 38. O projeto de parcelamento deverá ser composto dos seguintes elementos:

- I - planta geral de parcelamento, na escala 1:1000, na qual constem as seguintes indicações:
 - a) o sistema de vias, com a respectiva hierarquia e dimensão;
 - b) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e passeios, de acordo com o Código de Obras e Posturas;
 - c) curvas de nível, de metro em metro, do local determinado na planta da cidade;
 - d) 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;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS - PIAUÍ**

- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados no projeto de parcelamento;
 - g) indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
 - h) indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso 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, lotes destinados ao banco de terras e áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e percentual que representa com relação 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);
 - II - planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético, das vias oficiais próximas e divisas da gleba, conforme descrição constante no documento de propriedade.
 - 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) Relação das obras e melhoramentos que ficarão a cargo do proprietário e das que ficarão a cargo 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 2 (dois) anos para a sua implantação, sob pena de caducidade do licenciamento;
 - g) Cronograma físico-financeiro da obra.
- § 1º. O loteador comprometer-se-á a executar as obras para abastecimento de água e esgotamento sanitário ou soluções técnicas aprovadas pelo órgão competente, sempre que não for possível o atendimento da infraestrutura básica pelo órgão público competente.
- § 2º. O loteador deverá, quando for o caso, interligar o sistema de esgotamento sanitário à rede pública mais próxima ou, na impossibilidade de interligação, executar as obras de tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = FRONTEIRAS – PIAUÍ.

Capítulo V

Do Projeto de Desmembramento

Art. 39. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão competente 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 do tipo de uso predominante no local;
- II - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

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

Art. 40. 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. 41. A aprovação do parcelamento será dividida em duas fases:

- I - aprovação do projeto de parcelamento, quando é concedida a licença 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 das mesmas, mediante a qual será aprovado o parcelamento, e o loteador poderá realizar o registro imobiliário e a comercialização.

Art. 42. 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 - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- II - execução das vias de circulação e passeios;
- III - obras de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo Único. Nos casos em que o loteador for o responsável pelas obras de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica, deverá este apresentar os projetos aprovados



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

e o cronograma de execução, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia para execução das obras.

Art. 43. 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. 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.

§ 2º. Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

Art. 44. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, as áreas institucionais, as áreas verdes, as áreas que compõem o 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, em não se verificando o cumprimento dos fins especificados.

Art. 45. É vetado vender, ou prometer vender, parcela de loteamento ou desmembramento sem a aprovação final do parcelamento e devido registro imobiliário.

Art. 46. A execução de obras de sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, pavimentação das vias, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios-fios laterais, de acordo com as diretrizes e alinhamento do traçado do sistema viário, definidos na legislação.

Art. 47. Todas as quadras deverão ser delimitadas através da fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de 15 x 15 cm (quinze por quinze centímetros) e altura útil de 15 cm (quinze centímetros).

Parágrafo Único. As áreas verdes e as de preservação, e margens de rios, também devem ser demarcadas.

Art. 48. Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e institucionais não deverão ser desmatados, sem projeto de arborização e urbanismo definidos.

Art. 49. O prazo máximo para início das obras é de 01 (um) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

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

Art. 50. O prazo máximo para o término de obras é de 02 (dois) anos, a contar da expedição da licença para a sua execução.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRONTEIRAS

CNPJ 06.553.721/0001-05

Av. Landri Sales, 454 = ☎ (0xx89) 3454-1224

CEP 64.690-000 = **FRONTEIRAS – PIAUÍ**

Art. 51. 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 necessária a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 52. Os casos omissos serão encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU para apreciação, com posterior homologação pelo órgão municipal competente.

TÍTULO III
DO USO DO SOLO

Capítulo I

Da Estrutura Urbana e Uso do Solo

Art. 53. A proposta para o uso do solo na sede municipal de Fronteiras tem o intuito de valorizar o ambiente construído e natural, otimizando as potencialidades locais, a acessibilidade e a melhoria da qualidade de vida urbana.

Art. 54. As diretrizes da política de uso e ocupação do solo de Fronteiras são:

- I - disciplinar a ocupação do território;
- II - evitar funções incompatíveis e conflitos de usos justapostos;
- III - otimizar as relações das atividades no espaço;
- IV - evitar a degradação do ambiente;
- V - orientar a expansão urbana;
- VI - valorizar o espaço urbano.

Art. 55. A Zona Urbana do Município de Fronteiras divide-se nas seguintes áreas:

- I - Área de Urbanização Restrita: AUR;
- II - Área de Consolidação Urbana: ACU;
- III - Área de Expansão Urbana: AEU.

§ 1º. A Área de Urbanização Restrita - AUR corresponde às áreas de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento, às áreas de nascente no município e ainda conforme e determinam os limites do crescimento da malha urbana.

§ 2º. A Área de Consolidação Urbana - ACU corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta um número grande de lotes vagos e infraestrutura ociosa na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infraestrutura instalada, ocupando os vazios urbanos e lotes vagos.