



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE

Rua São José, 338 - Centro
C.G.C. 01.612.581/0001-85 CEP: 64224-000
Telefax: 3323-0103 - Ilha Grande - Piauí

LEI n.º 189, de 05 de dezembro de 2007.

Institui normas para o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano de Ilha Grande, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA GRANDE, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - Dos Princípios

Art. 1º - O uso, parcelamento e ocupação do solo urbano do município de Ilha Grande se fundamentam nos seguintes princípios:

- I - Sustentabilidade;
- II - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- III - Função social da cidade e da propriedade urbana;
- IV - Racionalidade.

CAPÍTULO II - Do Objetivo e Diretrizes Gerais

Art. 2º - O objetivo desta Lei é regular o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano do município de Ilha Grande, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I - Ordenar os espaços urbanos, públicos e privados;
- II - Controlar o adensamento populacional e a instalação de atividades, respeitando a capacidade das infra-estruturas urbanas, instaladas e previstas, bem como o suporte do meio físico natural;
- III - Distribuir as atividades no território, de modo a evitar incompatibilidades ou inconveniências para as vizinhanças;
- IV - Adotar o zoneamento territorial urbano;
- V - Possibilitar a instalação de equipamentos urbanos;
- VI - Aplicar os instrumentos previstos nesta Lei;
- VII - Integrar os diversos sistemas viários;
- VIII - Ordenar os sistemas viários existentes para melhorar a circulação e fluxos dos diversos meios de transporte.

TÍTULO II - DO USO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I - Definição

Art. 3º - Entende-se por uso do solo urbano o emprego que os poderes público e privado fazem da superfície definida na Lei de Perímetro Urbano para o exercício das funções urbanas.

CAPÍTULO II - Das Diretrizes Específicas

Art. 4º - São diretrizes específicas para o uso do solo urbano:

- I - Desempenhar as funções urbanas de habitação, trabalho, circulação, recreação, preservação e instalação de equipamentos de uso coletivo;
- II - Otimizar a disposição da população e das atividades nos espaços urbanos;
- III - Otimizar a distribuição dos equipamentos urbanos pelas diferentes zonas segundo as suas características e as necessidades da população;
- IV - Preservar os elementos naturais da paisagem urbana;
- V - Assegurar plena condição de acessibilidade ao cidadão dentro do perímetro urbano, por todos e quaisquer meios.

CAPÍTULO III - Da Divisão Territorial

Art. 5º - Para fins da aplicação desta Lei, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano do município de Ilha Grande adotam o seguinte zoneamento:

I - Zona de Preservação 1 - Dunas, caracterizadas pela ocorrência de dunas ativas cujo uso recomendado engloba a preservação e conservação, pesquisa científica, educação ambiental, recreação e lazer contemplativo, observando a taxa de ocupação do terreno de no máximo 10 % e índice de aproveitamento das áreas de 0,1.

II - Zona de Preservação 2 - Frutiketo, caracterizadas pela ocorrência de amostra representativa de feição vegetacional típica, onde predomina caju, lucum, guajirú, podó, murici e pupú, cujo uso recomendado engloba a preservação, a conservação, pesquisa científica, educação ambiental, recreação, lazer contemplativo e o extrativismo, observando a taxa de ocupação do terreno de no máximo 10 % e índice de aproveitamento das áreas de 0,1.

III - Zona de Interesse Turístico: áreas planas não contíguas, encontrando-se uma ao lado de rodovia e outra de frente ao mar, destinadas a equipamentos e instalações de apoio ao turismo ecológico, de lazer e de eventos, observando a taxa de ocupação do terreno de no máximo 10%, índice de aproveitamento das áreas de 0,25 e gabarito construtivo de no máximo quatro pavimentos.

IV - Zona Portuária: situada à beira dos rios Parnaíba e Tatus, próximo ao atual Porto dos Tatus, imune ao atual movimento de dunas, destinada a instalações, equipamentos e serviços de apoio às atividades portuárias - expansão do Porto dos Tatus - observando a taxa de ocupação do terreno de no máximo 30%, índice de aproveitamento das áreas de 1,0 e gabarito construtivo de no máximo dois pavimentos.

V - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): localizada vizinha ao espaço urbano já consolidado e imune ao atual movimento de dunas, destinada a habitação com infra-estruturas de interesse social, cujo uso condiciona-se à preservação do entorno de corpos d'água, taxa de ocupação do terreno de no máximo 20%, índice de aproveitamento das áreas de 0,5 e gabarito construtivo de no máximo três pavimentos.

VI - Zona de Expansão Urbana: caracterizada pela proximidade da área urbana já consolidada, área plana, imune ao atual movimento de dunas e reservada à expansão urbana futura com os mesmos usos definidos para a zona urbana atual (sede), taxa de ocupação do terreno de no máximo 40%, índice de aproveitamento das áreas de 1,0 e gabarito construtivo de no máximo quatro pavimentos.

VII - Zona Urbana Atual (Sede): área já configurada como urbana, sede municipal, subdividida em unidades administrativas, destinada a usos habitacional, comercial, industrial, institucional, serviços e consolidação das infra-estruturas, condicionados pela ocupação prioritária dos espaços vazios, preservação das áreas no entorno de corpos d'água, taxa de ocupação do terreno de no máximo 40%, índice de aproveitamento das áreas de 1,0 e gabarito construtivo de no máximo quatro pavimentos.

§ 1º - A zona urbana atual está subdividida em unidades administrativas, denominadas bairros, a saber:

- a) Baixo;
- b) Cal;
- c) Centro;
- d) São Vicente de Paula;
- e) Tatus.

§ 2º - Para fins da aplicação desta Lei, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano do município de Ilha Grande, a Zona Urbana Atual (Sede) está subdividida em:

a) Área consolidada, caracterizada pelo elevado potencial urbano, em função da acessibilidade, disponibilidade e concentração de atividades, serviços, equipamentos e infra-estrutura básica, nas quais deve ser prevista a prioridade para o adensamento sem necessidade de ampliação de suas capacidades;

b) Área de ocupação controlada, caracterizada pelo processo de expansão urbana descontrolado, cuja ocupação implique em riscos à integridade individual e coletiva, com prejuízo ao adequado inter-relacionamento das diversas funções urbanas e, também, aquelas caracterizadas pela elevada qualidade paisagística e de preservação ambiental, nas quais deverão ser restringidas as ocupações;

c) Área de ocupação prioritária, caracterizadas pelo potencial de urbanização subaproveitado, com a existência de vazios urbanos, sistemas viário e de transportes, comércio e serviços e infra-estrutura básica insuficientes, que devem ser complementados para estimular sua ocupação;

d) Área de preservação - Dunas, caracterizadas pela ocorrência de dunas ativas cujo uso recomendado engloba a preservação e conservação, pesquisa científica, educação ambiental, recreação e lazer contemplativo.

§ 3º - Fazem parte desta Lei os mapas e memoriais descritivos do Zoneamento preconizado pela Lei do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV - Da Estrutura Viária

Art. 6º - As vias urbanas hierarquizam-se em:

I - vias expressas regionais, compreendendo as rodovias junto ou próximas à malha urbana;

II - vias estruturais, as que formam o traçado viário principal da cidade, destinadas a receber maior carga de tráfego, definindo os principais acessos da cidade e ligações interurbanas e tendo um padrão de caixa de 24 metros de largura, contendo duas pistas, cada uma com duas faixas de rolamento de 3,50 metros, duas cicloviárias laterais de 2,50 metros cada e vias de pedestre central com 5 metros;

III - vias coletoras, as que recebem e distribuem o tráfego de vias locais e alimentam as vias estruturais; formam o itinerário das linhas de transporte coletivo e terão

um padrão de caixa de 18 metros de largura, contendo duas pistas, cada uma com faixa de rolamento de 3,50 metros de largura, duas cicloviárias laterais de 2,50 metros e passeio para pedestres nas laterais com 3 metros de largura;

IV - vias locais, as vias cuja função básica é formar o itinerário de veículos das vias coletoras às habitações e terão um padrão de caixa de 5 metros de largura;

§ 1º - O órgão responsável promoverá a classificação das vias urbanas existentes e projetadas e definirá suas características principais.

§ 2º - As vias classificadas como estruturais e coletoras serão consideradas prioritárias para efeito de investimento na malha viária urbana.

§ 3º - A hierarquia da rede viária e o traçado das vias projetadas deverão ser obedecidos nos novos projetos de parcelamento ou de ocupação do solo.

§ 4º - O traçado do Sistema Viário Básico deverá respeitar as condições do meio físico e os projetos das vias deverão buscar o menor impacto ambiental possível.

§ 5º - Todas as vias terão passeios laterais, entre a caixa e o lote, com largura mínima de 3 metros.

TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I - Definições

Art. 7º - Entende-se por parcelamento do solo urbano o processo de urbanificação, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções urbanas.

Art. 8º - Para o parcelamento do solo urbano os interessados devem encaminhar solicitação ao Poder Público Municipal, apresentando planos de arruamentos, planos de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, fracionamentos e desdobros de terrenos, a seguir definidos.

§ 1º - 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.

§ 2º - Loteamento é a segmentação de quadras resultantes de arruamento aprovado, ou em curso de aprovação, em lotes destinados à ocupação urbana, tendo todos eles testada para logradouro público.

§ 3º - Desmembramento é a repartição de um terreno para a formação de unidades autônomas com o aproveitamento do sistema viário sem qualquer alteração ou acréscimo.

§ 4º - Remembramento é o reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novo ou de novos lotes.

§ 5º - Fracionamento é o parcelamento de terrenos ou glebas, isento de doação dos percentuais destinados ao uso público, quando ocorrer em terrenos ou glebas com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 6º - Desdobra é a divisão de lotes, integrantes de loteamento, desmembramento ou fracionamento, para a formação de novos lotes.

Art. 9º - O parcelamento do solo urbano, por qualquer das formas definidas nesta Lei, só pode ser realizado mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura Municipal de Ilha Grande.

(Continua)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE

Rua São José, 338 - Centro
CNPJ: 01.612.581/0001-85 CEP: 64224-000
Telefax: 3323-0103 - Ilha Grande - Piauí

Art. 10 - Na zona rural do município, o parcelamento do solo deve obedecer ao módulo rural ou a parcela mínima, conforme legislação vigente.

Parágrafo único - O parcelamento do solo com características de loteamento urbano, na zona rural, somente será permitido mediante legislação específica.

Art. 11 - O parcelamento do solo deve ser executado de forma a não comprometer ou prejudicar o direito de propriedade de terceiros, sendo o loteador o responsável por estes danos.

§ 1º - O parcelamento do solo não pode, salvo por iniciativa da Prefeitura Municipal, implicar em desapropriação ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica, incluindo as áreas de dunas e manguezais;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 12 - O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deve ser averbado no registro de imóveis competente.

§ 1º - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas aos logradouros, edificações públicas e equipamentos urbanos.

§ 2º - 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 - Das Diretrizes Específicas

Art. 13 - São diretrizes específicas para o parcelamento do solo urbano:

- I - Controle sobre os processos de arruamento, loteamento, desmembramento, remembramento, fracionamento e o desdobro;
- II - Distribuir a população nas zonas consolidadas, de ocupação prioritária e de expansão urbana com vista à utilização dos equipamentos urbanos instalados e a serem instalados;
- III - Ocupação de vazios urbanos;
- IV - Abertura de novas vias;
- V - Assegurar plena condição de acessibilidade ao cidadão dentro do perímetro urbano, por todos e quaisquer meios.

CAPÍTULO III - Dos Critérios para Parcelamento do Solo

Art. 14 - Os critérios definidos neste capítulo devem nortear os projetos de parcelamento do solo urbano, observando:

- a) os percentuais mínimos exigidos do loteador, pelo Poder Público, para a implantação do sistema viário e equipamentos comunitários e urbanos;
- b) o cumprimento das exigências no que tange à implantação de infra-estrutura por parte do loteador;
- c) a preservação do meio ambiente;
- d) o cumprimento das condições de integração do loteamento à área urbana existente;
- e) a observância dos tamanhos mínimo e máximo dos lotes;

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

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

II - dez por cento (10%) para áreas verdes;

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

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

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

§ 3º - Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional os cantos e fundos de quadras, bem como qualquer outra faixa de terra com largura inferior a 20 m (vinte metros).

§ 4º - A localização das áreas institucionais é definida pela Prefeitura Municipal.

§ 5º - A localização de 50 % das áreas verdes, prescritas no Inciso II, é definida pela Prefeitura e os 50 % restantes ficam a cargo do parcelador.

§ 6º - Quando da implantação de loteamentos de interesse social dispensa-se o percentual mínimo de vinte por cento (20%) destinado a vias de circulação;

Art. 16 - As dimensões mínimas e máximas dos lotes urbanos variam de acordo com as zonas em que se situam, a saber:

I - Zona de Interesse Turístico: mínimas de 1.000 metros quadrados e máximas de 10.000 metros quadrados;

II - Zona Portuária: mínimas de 600 metros quadrados e máximas de 5.000 metros quadrados;

III - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): mínimas de 200 metros quadrados e máximas de 250 metros quadrados;

IV - Zona de Expansão Urbana: mínimas de 250 metros quadrados e máximas de 500 metros quadrados;

V - Zona Urbana Atual (Sede): mínimas de 250 metros quadrados e máximas de 300 metros quadrados;

Art. 17 - O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

- I - as diretrizes básicas do Plano Diretor;

- II - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;
- III - outro motivo de relevante interesse urbanístico.

CAPÍTULO IV - Dos Instrumentos
Seção I - Da Consulta Prévia

Art. 18 - O interessado que desejar parcelar um terreno, no Município de Ilha Grande, deve fazer Consulta Prévia para projetos de parcelamento do solo, junto ao órgão municipal competente.

Art. 19 - O documento de consulta prévia deve indicar:

- I - o traçado das vias estruturais e coletoras previstas;
- II - a localização das áreas verdes e institucionais;
- III - as alterações de características do parcelamento do solo, indicadas em planos municipais oficiais;
- IV - as partes do projeto que deverão ser apresentadas para solicitação da licença de construção.

Art. 20 - O projeto de parcelamento deve ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-PI e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Ilha Grande.

§ 1º - O projeto de parcelamento pode dispensar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de profissional habilitado quando relativo a apenas dois 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 pode ter antecedentes de irregularidade ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Ilha Grande.

Seção II - Do Desmembramento

Art. 21 - Aplicam-se aos desmembramentos e remembramentos, no que couber, as disposições relativas aos parcelamentos em geral.

§ 1º - Nenhum desmembramento implicará na abertura de vias.

§ 2º - As dimensões dos terrenos remembrados não podem ser superiores às dimensões máximas previstas para as zonas classificadas como Urbana Atual (Sede) e de Expansão Urbana.

Art. 22 - São admitidas operações casadas de desmembramento / remembramento e remembramento / desmembramento entre glebas e lotes adjacentes, no mesmo processo administrativo.

Seção III - Do Fracionamento

Art. 23 - O fracionamento de terrenos ou glebas deve ser autorizado somente em locais onde todo o arruamento esteja implantado de acordo com as diretrizes do município, nos seguintes casos:

I - em terrenos ou glebas com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) desde que não tenham sido parcelados, desmembrados, remembrados, desdobrados ou fracionados nos últimos dez anos.

II - em terrenos ou glebas com qualquer área para efeito de divisão ou partilha nos casos de:

- a) dissolução de casamento;
- b) inventário por morte; e
- c) dissolução de sociedade.

Seção IV - Do Desdobro

Art. 24 - Desdobro é a divisão de lotes, integrantes de loteamento, desmembramento ou fracionamento, para a formação de novos lotes.

Parágrafo único - Os lotes resultantes do desdobro devem obedecer aos padrões definidos para as zonas em que estão situados.

Art. 25 - Considera-se também desdobro a divisão de lotes integrantes de loteamentos, com a finalidade de anexar parte, ao lote lindeiro.

Parágrafo único - Neste caso, apenas a parcela a ser anexada ao lote lindeiro pode ter padrões inferiores aos mínimos estipulados para a respectiva zona de uso.

Art. 26 - Em qualquer caso, é indispensável a aprovação pelo órgão municipal competente, com apresentação do projeto elaborado por profissional habilitado.

Seção V - Do Parcelamento Compulsório

Art. 27 - A Prefeitura Municipal exigirá do proprietário de gleba ou terreno urbano não parcelado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento compulsório;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I - Definições

Art. 28 - Entende-se por ocupação do solo urbano as prescrições que se fazem dos lotes urbanos por zonas e usos, referentes aos recuos mínimos de frente, lateral e de fundo, os índices de aproveitamento e as taxas de ocupação.

CAPÍTULO II - Das Diretrizes Específicas

Art. 29 - A ocupação do solo urbano de Ilha Grande tem as seguintes diretrizes:
I - orientar a ocupação do solo quanto ao adensamento, estruturação e desempenho das funções urbanas;

(Continua)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE

Rua São José, 338 - Centro
CNPJ: 01.612.581/0001-85 CEP: 64224-000
Telefax: 3323-0103 - Ilha Grande - Piauí

II - melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar à população;

III - garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade.

Art. 30 - As disposições desta Lei aplicam-se à execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações de qualquer natureza e sob quaisquer iniciativas.

Art. 31 - As disposições desta Lei devem ser observadas na aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, alvarás de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.

CAPÍTULO III - Das Prescrições para Ocupação do Solo

Art. 32 - As diversas formas de ocupação do solo urbano municipal obedecerão às normas previstas nesta Lei.

Parágrafo único - Os principais critérios definidores das formas de ocupação são:

- a) os usos atuais do solo do território municipal;
- b) as tendências e formas de expansão desses usos, tais como as preconizadas na Lei do Plano Diretor;
- c) bem como as restrições e vantagens a essas expansões, tais como as preconizadas na Lei do Plano Diretor;
- d) a capacidade de prestação de serviços urbanos pelo poder público ou privado;
- e) o quadro atual do parcelamento do território;
- f) os condicionantes ambientais.

Art. 33 - As exigências fixadas por planos municipais oficiais, quando maiores que as constantes desta Lei, prevalecem quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes urbanos.

Art. 34 - As edificações devem atender os seguintes indicadores de ocupação do solo urbano:

- I - recuos mínimos, relativos a edificações com 01 (um) pavimento de 2,5 metros de frente, 1,5 metros laterais e 2,5 metros de fundos;
- II - índice de aproveitamento, taxa de ocupação igual e gabarito construtivo conforme definidos no Art. 5º desta Lei;

Art. 35 - Para efeito desta Lei, entende-se que:

- I - recuo de fundo é o oposto ao recuo de frente principal;
- II - recuo lateral, nos terrenos de esquina, é o oposto ao recuo de frente secundário.

Art. 36 - É permitida a construção de abrigos cobertos para veículos, com elevação de parede sobre a divisa lateral, até seis metros de extensão.

Art. 37 - Na área de recuo de frente, se não houver, para o logradouro considerado, nenhum plano oficial impeditivo, é admitida a implantação de:

- I - marquises, toldos e coberturas leves, até o limite do alinhamento, para usos não residenciais, sendo proibido qualquer elemento de vedação;
- II - portarias, recepções e edificações similares, com área de construção máxima de 10 m² (dez metros quadrados);
- III - jardineiras, varandas, brises, marquises, toldos, coberturas leves com balanço máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para o uso residencial.

Art. 38 - Na área de recuo lateral e de fundo, é admitida a implantação de marquises, toldos e coberturas leves, até 70 % do recuo mínimo, para usos não residenciais, sendo proibido qualquer elemento de vedação.

Art. 39 - Não é permitida a construção de pavimentos de subsolo.

Art. 40 - Quando a edificação for geminada, não precisa ser observado o recuo lateral mínimo prescrito.

Art. 41 - A determinação da quantidade de vagas para estacionamento está prescrita no Código de Obras e Edificações de Ilha Grande (verificar nos códigos).

Art. 42 - Não são consideradas áreas construídas:

- I - as casas para abrigo de máquinas;
- II - as áreas sob marquise, galeria e pérgula;
- III - as escadas, rampas e antecâmaras;
- IV - os poços de elevadores;
- V - as áreas não confinadas do pilotis;
- VI - as portarias, recepções e edificações similares, quando construídas no recuo de frente;
- VII - as jardineiras, brises e similares de até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando construída em balanço.

CAPÍTULO IV - Dos Instrumentos

Seção I - Da Habitação de Interesse Social

Art. 43 - As prescrições definidas nesta Seção são aplicáveis apenas quando da implantação de habitações de interesse social.

Parágrafo único - Habitações de interesse social são aquelas financiadas por programas especiais para população de baixa renda.

Art. 44 - As habitações de interesse social destinam-se à moradia permanente de uma ou mais famílias e podem ser:

- I - unidades unifamiliares ou multifamiliares, isoladas, geminadas ou superpostas, com implantação de edificações agrupadas, mas prevista num programa habitacional de interesse social;

II - conjuntos habitacionais, compostos por unidades isoladas, geminadas ou superpostas e blocos de apartamentos com agrupamentos horizontais e / ou verticais.

Art. 45 - É permitida a implantação de unidades geminadas de um dos lados e de casas superpostas desde que as varandas e aberturas de dormitórios e de salas de unidades distintas, de um mesmo prédio, quando frontais, mantenham distância mínima de, pelo menos, duas vezes o recuo lateral mínimo prescrito.

Parágrafo único - Para a implantação de unidades unifamiliares é permitido geminar até quatro unidades.

Seção II - Da Edificação e Utilização Compulsórias

Art. 46 - Nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, a Prefeitura Municipal deve exigir do proprietário de terreno urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - edificação e utilização compulsórias;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo; e
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se terreno urbano não edificado aquele que, situado nas áreas classificadas como consolidadas, de ocupação prioritária e de expansão urbana com área igual ou superior a 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), apresente índice de aproveitamento igual a zero.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se terreno urbano subutilizado aquele que, situado nas áreas classificadas como Consolidadas, de ocupação prioritária e de expansão urbana, com área igual ou superior a 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), apresente índice de aproveitamento inferior a 80% do máximo definido para a zona onde se situa.

§ 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se terreno urbano não utilizado aquele edificado, mas, comprovadamente desocupado há mais de cinco anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 47 - Excetua-se da edificação compulsória aqueles terrenos:

- I - utilizados por atividades institucionais ou atividades econômicas privadas que, comprovadamente, necessitem daquele espaço;
- II - integrantes de zonas de preservação ambiental;
- III - integrantes do sistema de áreas verdes do município;
- IV - ocupados por clubes ou associações de classe;
- V - de propriedade de cooperativas habitacionais;
- VI - de até 1.000 m² (mil metros quadrados) cujo proprietário não tenha outro imóvel.

Art. 48 - Identificados os imóveis que não estão cumprindo a função social da propriedade, conforme estabelecido no artigo 46 desta Lei, a Prefeitura Municipal deve notificar o proprietário ou titulares de domínio útil, para promoverem a edificação e utilização cabível, de acordo com as disposições desta Lei.

§ 1º A notificação deve ser feita por funcionário do órgão municipal competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa.

§ 2º A notificação deve ser feita por edital, quando, por três vezes, for frustrada a tentativa de notificação na forma prevista no parágrafo anterior.

Art. 49 - Os proprietários notificados devem, no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de obra de reforma ou construção.

§ 1º A obra deve ser executada e o imóvel adequadamente ocupado no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 2º Em empreendimentos com área construída superior a 5.000 metros quadrados, em caráter excepcional, pode ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 50 - No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, a Prefeitura Municipal deve aplicar alíquotas progressivas no imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, durante cinco anos, com acréscimos anuais de 60 % sobre a alíquota do exercício anterior.

§ 1º - O valor máximo da alíquota é de 15 %.

§ 2º - Caso a obrigação não esteja atendida no prazo de cinco anos, a Prefeitura Municipal deve manter a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantido o direito da aplicação da medida da desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º - A suspensão da alíquota progressiva de que trata este artigo, dá-se, mediante prévia licença municipal ou a requerimento do contribuinte, a partir da data do início do processo administrativo da obra de reforma ou construção.

§ 4º - A alíquota progressiva deve ser restabelecida em caso de fraude ou interrupção, sem justo motivo, das providências definidas no processo de licenciamento de que trata o parágrafo anterior.

§ 5º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 51 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de ocupar adequadamente o imóvel, a Prefeitura Municipal pode proceder à desapropriação do imóvel.

Parágrafo único - Para pagamento do valor da desapropriação, a Prefeitura Municipal pode emitir títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 52 - Os imóveis desapropriados destinam-se à implantação de habitações populares e de equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

(Continua)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE

Rua São José, 338 - Centro
CNPJ: 01.612.581/0001-85 CEP: 64224-000
Telefax: 3323-0103 - Ilha Grande - Piauí

Art. 53 - A transmissão do imóvel, por ato inter-vivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de ocupar adequadamente o imóvel, sem interrupção dos prazos fixados.

Seção III - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 54 - O Poder Executivo Municipal pode exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, conforme disposições do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 55 - As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir pode ser exercido acima do permitido pelas aplicações do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º - É permitida a aplicação de índice de aproveitamento superior em até 20 % àquele máximo estabelecido para o imóvel.

§ 2º - É permitida a aplicação de taxa de ocupação superior em até 20 % àquele máxima estabelecida para o imóvel.

§ 3º - A aplicação da outorga onerosa do direito de construir não incide em alterações dos demais indicadores de ocupação do solo urbano.

Art. 56 - É permitido o exercício da outorga onerosa do direito de construir zonas urbana atual (sede) e de expansão urbana.

Parágrafo único - Entende-se por quantidade de metros quadrados acrescidos, a quantidade de metros quadrados que exceder à área de construção máxima permitida, considerado o maior dos valores entre aquele que ultrapasse a taxa de ocupação e aquele que ultrapasse o índice de aproveitamento, prescritos nesta Lei.

Art. 57 - O valor a ser pago como contrapartida do beneficiário, no momento da expedição da licença de construir, pode ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, no prazo da licença de obras expedida e, no máximo, em trinta e seis parcelas, ficando o respectivo habite-se condicionado à quitação de todas as parcelas.

Art. 58 - O atraso no pagamento do valor a ser pago como contrapartida do beneficiário implica na incidência sobre seu valor de multa de dez por cento, além de atualização, conforme prescrições do Código Tributário do Município.

Art. 59 - O saldo devedor remanescente será o objeto de prosseguimento da cobrança judicial, de ajuizamento ou de inscrição da dívida ativa, conforme o caso.

Art. 60 - A Prefeitura Municipal deve notificar os proprietários dos lotes que houverem efetivado o aumento de potencial construtivo, para que procedam a sua regularização.

Art. 61 - Os proprietários dos lotes a que se refere o artigo anterior têm prazo de cento e oitenta dias após a notificação para procederem a regularização.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal deve inscrever na dívida ativa o valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir, referente ao acréscimo edificado nos casos em que o proprietário, notificado, não houver procedido a regularização do imóvel no prazo estipulado.

Art. 62 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir devem ser aplicados com as seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária dos imóveis da União em favor do Município e da população local, nos termos da Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007;
- II - programas habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou preservação ambiental;
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 63 - O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional deve ser monitorado pela Prefeitura Municipal, que deve, também, tornar público, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Seção IV - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 64 - O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, pode exercer em outro local, o direito de construir, através da transferência total ou parcial do potencial construtivo, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal e respectiva averbação nos documentos próprios de registro de imóveis, quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - preservação ambiental;
- II - preservação do patrimônio histórico e arquitetônico;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - atendimento a programas de regularização fundiária, de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de implantação de habitações de interesse social.

§ 1º - São considerados imóveis necessários para fins de preservação do patrimônio histórico e arquitetônico aqueles tombados, na forma da legislação pertinente.

§ 2º - A mesma faculdade prevista neste artigo pode ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins citados.

Art. 65 - A transferência do direito de construir é limitada, conforme indicadores de ocupação dos imóveis receptores.

Art. 66 - A transferência do direito de construir acrescenta potencial construtivo ao terreno receptor, sem pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 67 - É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanentes consideradas *non edificandi* nos termos da legislação pertinente.

Art. 68 - Na transferência do direito de construir, o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 69 - O controle de transferência de potencial construtivo é exercido e fiscalizado pela Prefeitura Municipal que deve expedir, mediante requerimento:

- I - declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel cedente ou protegido;
- II - certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deve ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel cedente.

§ 2º Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deve ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§ 3º A Prefeitura Municipal deve manter registro de todas as transferências de potencial construtivo.

Seção V - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 70 - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 71 - Podem ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo, considerado o impacto ambiental decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 72 - Observando a Lei do Plano Diretor Participativo de Ilha Grande, as operações urbanas consorciadas, após a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EPIV e aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, devem ser aprovadas, caso a caso, por Lei municipal específica, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área, com as medidas previstas nos incisos I e II do artigo anterior e definição do potencial adicional de construção;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;

V - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas previstas nos incisos I ou II do artigo anterior;

VI - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 73 - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal em uma operação urbana consorciada devem ser aplicados exclusivamente na própria operação.

Art. 74 - A partir da aprovação da Lei específica relativa a uma operação urbana consorciada, são nulas as licenças e autorizações emitidas pelo Poder Público Municipal que estejam em desacordo com aquela operação.

TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 75 - As infrações a esta Lei sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

- I - embargo de obra;
- II - multa;
- III - cassação de licença;
- IV - demolição da obra;
- V - representação junto ao CREA, contra os responsáveis técnicos;
- VI - suspensão de atividade do proprietário junto à Prefeitura Municipal.

Art. 76 - A não observância dos dispositivos estabelecidos nesta Lei sujeita o infrator à multa de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com portaria da ente municipal de obras.

Art. 77 - São responsáveis pelas infrações o proprietário, o responsável técnico pela execução da obra e os projetistas, devendo a penalidade ser aplicada cumulativamente a cada um, contanto que o total das multas das infrações não ultrapassem R\$ 1.000,00 (um mil reais).

§ 1º Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

§ 2º A Prefeitura não pode emitir alvará, nem habite-se, para obras cujos contratantes não tenham situação cadastral regularizada.

Art. 78 - A aplicação de penalidade de Ilha Grande de infração a esta Lei não impede:

- I - o reconhecimento e a consequente sanção de infração à Legislação Federal, Estadual e Municipal, inclusive de natureza tributária;
- II - a adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 79 - Os autos de infração e as intimações devem conter:

- I - descrição do motivo que provoca a sua lavratura;
- II - relação dos dispositivos de Lei infringidos;
- III - nome do proprietário e / ou do projetista;
- IV - nome do responsável pela obra;

(Continua)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE

Rua São José, 338 - Centro
CNPJ: 01.612.581/0001-85 CEP: 64224-000
Telefax: 3323-0103 - Ilha Grande - Piauí

V - determinação do local de infração;
VI - prazo concedido para regularização, quando cabível;
VII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e do horário em que deve ser apresentada.

Art. 80 - Recusando-se o infrator a atender à intimação, a Prefeitura Municipal pode acioná-lo judicialmente.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 81 - As disposições desta Lei aplicam-se à execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes:

I - à construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações de qualquer natureza;

II - à infra-estrutura urbana;

III - ao sistema viário;

IV - à urbanização e reurbanização de áreas.

Parágrafo único - As disposições desta Lei devem ser observadas na aprovação de projetos, na concessão de licenças de construção, na instalação de usos e atividades, na emissão de alvarás de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.

Art. 82 - As consultas prévias, aprovadas na vigência da legislação anterior, têm prazo de 150 (cento e cinquenta), para a aprovação do projeto definitivo.

Art. 83 - As licenças ou alvarás de construção, expedidos antes da vigência desta Lei, são renováveis.

Art. 84 - Os critérios para a ocupação do solo, nas zonas de preservação, estão prescritos na Lei de Política do Meio Ambiente.

Art. 85 - Os casos omissos desta Lei devem ser apreciados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo de Ilha Grande.

Art. 86 - Esta Lei entrará em vigor trinta dias após a data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ilha Grande (PI), 05 de dezembro de 2007.

PAULO ROGÉRIO DOS SANTOS SOUZA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE
ESTADO DO PIAUÍ

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 023/2007
Altera o código de Obras e Edificações do
Município de Ilha Grande-PI e dá outras
providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA GRANDE, Estado do Piauí, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Altera o dispositivo do artigo 13 do Código de Obras e Edificações de Ilha Grande, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13 - É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra, cujo teor será estabelecido pelas Resoluções do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, e Agronomia - CREA-PI."

Art. 2º - Altera o dispositivo do artigo 44 do Código de Obras e Edificações de Ilha Grande, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 44 - As edificações de interesse social são todas aquelas que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população pobre, necessitam de regulamentos compatíveis à sua realidade para o controle das atividades edilícias, principalmente nas localidades na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS".

Art. 3º - Altera o dispositivo do artigo 114 "caput" do Código de Obras e Edificações de Ilha Grande, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 114 - Em observância ao art. 1.292 do Novo Código Civil e o artigo 55 da Lei nº 11.445/07, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos de lotes situados a montante".

§ 1º - (...)

Art. 4º - Altera o dispositivo do artigo 115 do Código de Obras e Edificações de Ilha Grande, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 115 - Em observância ao artigo 1.293 do Novo Código Civil e a Lei nº 9.433/97 - Lei de Política Nacional de Recursos Hídricos, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou alinhamento do lote deverão ter, os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre logradouro público".

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ilha Grande (PI), 29 de novembro de 2007.

CARLOS JAIME NEVES MEENESES
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE
ESTADO DO PIAUÍ

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 024/2007

Institui o Código de Postura Municipal de Ilha Grande e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ILHA GRANDE, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal de Ilha Grande, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I - Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Fica instituído o Código de Postura do Município de Ilha Grande.

Art. 2º - Este Código tem como finalidade instituir as medidas de polícia administrativa a cargo do município em matéria de higiene pública, do bem estar público, da localização do funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, bem como as correspondentes relações jurídicas entre o poder público municipal e os munícipes.

Art. 3º - Ao Prefeito Municipal e aos servidores públicos em geral, compete cumprir ou fazer cumprir as prescrições deste Código.

Art. 4º - Toda pessoa física ou jurídica sujeita às prescrições deste Código, fica obrigada a facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais.

CAPÍTULO II - Da Higiene Pública

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 5º - Compete à Prefeitura zelar pela higiene pública, visando melhoria do ambiente e a saúde e o bem estar da população, favoráveis ao seu desenvolvimento social e ao aumento da expectativa de vida.

Art. 6º - A fiscalização sanitária abrangerá especialmente a higiene e limpeza das vias públicas, das habitações particulares e coletivas, da alimentação, incluindo todos os estabelecimentos onde se fabriquem ou vendam bebidas e produtos alimentícios, e dos estábulos, coqueiras, pocilgas e outras instalações para a criação ou contenção de animais.

TÍTULO IX - DA DISPOSIÇÃO FINAL

Art. 289 - Este Código entrará em vigor sessenta (60) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ilha Grande (PI), 29 de novembro de 2007

CARLOS JAIME NEVES MEENESES
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE ILHA GRANDE
ESTADO DO PIAUÍ

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 25/2007

Delimita o perímetro da zona urbana de Ilha Grande e dá outras providências.

Paulo Rogério dos Santos, Prefeito Municipal de Ilha Grande, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais:

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

Art. 1º - Esta Lei delimita o perímetro da zona urbana de Ilha Grande, tendo em vista as expectativas de assentamento urbano, objetivando assegurar melhores condições de habitabilidade e conforto para a população e, também, a otimização e economia dos serviços públicos de infra-estrutura urbana, propiciando crescimento urbano racional, com a preservação do meio ambiente e dos bens culturais, aumento das taxas de área verde e ocupação adequada do solo urbano.

Art. 2º - São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar do seu texto, os seguintes anexos:

Anexo nº 1 - Memorial descritivo do perímetro da zona urbana;

Anexo nº 2 - Mapa com identificação do perímetro da zona urbana.

Art. 3º - A área do município de Ilha Grande fica dividida em zona urbana e zona rural pela linha de perímetro urbano.

§ Parágrafo único - A zona urbana fica constituída pelas áreas definida no Mapa V - Perímetro Urbano, anexo.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Ilha Grande (PI), 29 de novembro de 2007

CARLOS JAIME NEVES MEENESES
Presidente