



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 165. As áreas de destinação pública constantes do projeto não podem ter sua destinação alterada, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor, sendo, neste caso, observadas as exigências da Legislação Federal.

Parágrafo único. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 166. É de responsabilidade do loteador a execução, nas condições reguladas por Decreto do Executivo Municipal:

- I - Das vias de circulação do loteamento, inclusive sua arborização, meio-fio e pavimentação;
- II - Da demarcação dos lotes, das quadras e demais logradouros públicos;
- III - Das obras de drenagem de águas pluviais urbanas e de rede coletora de esgotamento sanitário;
- IV - Das obras necessárias de iluminação pública e abastecimento de energia elétrica;
- V - Das obras necessárias ao abastecimento de água potável.

§ 1º Esta execução fica condicionada à aprovação de todos os projetos em atendimento às normas técnicas e às determinações dos órgãos competentes.

§ 2º Para execução das obras previstas o prazo não pode exceder a 4 (quatro) anos a contar da expedição da licença.

§ 3º O prazo referido no parágrafo anterior pode ser prorrogado, quando requerido ainda na sua vigência, por uma única vez por até 2 (dois) anos.

§ 4º O prazo máximo para o início das obras é de 1 (um) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

§ 5º O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação as quais garantam a continuidade viária.

§ 6º O loteamento será considerado implantado quando as obras previstas estiverem concluídas.

§ 7º Embora as obras de drenagem tenham prazo para conclusão determinado pelo § 2º, o empreendedor deverá garantir que, durante a fase de execução das obras, onde observar-se movimentação de terra, supressão vegetal e impermeabilização de superfícies, não haja transferência de impactos ao sistema público de drenagem.

§ 8º Entende-se por rede coletora de esgoto, a instalação da tubulação referente a rede coletora primária e secundária, devendo o projeto da mesma ser aprovado pela concessionária de prestação de serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Art. 167. Nos termos da legislação federal vigente admite-se na Macrozona de Ocupação Condicionada e nas Áreas de Urbanização Específica, quando solicitado pelo requerente e não prejudicar o interesse público, loteamentos de acesso controlado, desde que:

- I - O referido controle de acesso se dê apenas em vias locais que não sejam importantes para a manutenção da permeabilidade urbana, mantido o livre acesso em vias de trânsito rápido, arteriais e coletoras;
- II - O referido controle de acesso não ocorra em vias de acesso a áreas públicas, equipamentos



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

comunitários e/ou institucionais;

III - Seja vedado o impedimento ao acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único. A autorização municipal para o controle do acesso deverá ser concedida ao loteador antes de concluídas as obras ou, posteriormente, para a associação dos moradores legalmente instituída e poderá ser cancelada a qualquer tempo, pelo Executivo Municipal, quando for de interesse público.

Art. 168. O Município deve receber, para assegurar o compromisso de execução das obras, garantias segundo uma das seguintes modalidades:

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro ou lotes, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - Fiança bancária;
- IV - Seguro garantia.

§ 1º A garantia terá valor equivalente ao custo das obras, orçado pelo setor competente do Executivo Municipal, segundo os índices de custo estabelecidos por órgão oficial competente ou verificado no mercado da construção civil, à data da prestação da garantia.

§ 2º A escolha do(s) lote(s) caucionado(s) quando for o caso, caberá ao Executivo Municipal, sendo seu valor calculado pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º A garantia prestada pode ser liberada, a critério do órgão fiscalizador, à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 4º Não podem ser dadas em garantia hipotecárias as áreas de vias, as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como aquelas áreas “*non aedificandi*” constantes do projeto de loteamento.

§ 5º A implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, pelo Executivo Municipal, fica dispensada das citadas garantias.

§ 6º No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública, deverá constar especificamente:

- a) As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- b) O prazo para execução das obras e serviços de infraestrutura;
- c) A identificação das áreas dadas em garantia.

Art. 169. Após a aprovação do loteamento e o pagamento de todas as taxas, o requerente deve assinar Termo de Recebimento e Aceitação das condições estabelecidas, contendo:

- I - Indicação da garantia adotada nos termos do artigo 168;
- II - Designação das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, bem como ao traçado viário;
- III - Indicação minuciosa das obras a serem executadas e seu cronograma de execução, respeitado o prazo máximo de 4 (quatro) anos;
- IV - Demais obrigações estipuladas no processo.





A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 1º Assinado o Termo de Recebimento e Aceitação este será encaminhado ao órgão competente do Executivo Municipal, juntamente com a respectiva Licença de Execução, para emissão de decreto municipal.

§ 2º O requerente tem 30 (trinta) dias úteis para entregar à Prefeitura Municipal de Teresina o instrumento de doação das áreas de domínio público, bem como apresentar certidão do Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que o incorporador ou proprietário cumpriu todos os requisitos legais.

§ 3º O loteamento poderá ser executado em partes, desde que expressamente previsto no cronograma de execução e que o projeto de controle de impactos na drenagem contemple também sua execução por etapas.

Art. 170. Concluídas as obras, após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais e as relativas ao licenciamento ambiental, será expedido um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços.

Parágrafo único. O Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis, para o cancelamento da garantia estabelecida.

Art. 171. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - A requerimento do loteador, com anuência do Executivo Municipal, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III - A requerimento do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Executivo Municipal.

### Seção Única Do Loteamento nas Áreas de Urbanização Específica

Art. 172. As glebas localizadas nas Áreas de Urbanização Específica poderão ser loteadas, com a finalidade de implantação de condomínios, desde que atendam às condições gerais estabelecidas neste PDOT e às específicas definidas neste Capítulo.

I - Fica autorizada a adoção de loteamentos de acesso controlado, nos termos da legislação federal e do artigo 167 deste PDOT.

II - Da área total objeto do parcelamento de que trata esta seção serão destinados, no mínimo:

- a) 12% (doze por cento) para áreas verdes;
- b) 5% (cinco por cento) para áreas de equipamentos urbanos ou comunitários;
- c) 3% (três por cento) para cota de solidariedade, quando for o caso, nos termos do artigo 177;
- d) A área necessária para a implantação do traçado viário.

Parágrafo único. Por área verde, nos termos da alínea "a", do inciso II, deste artigo, designa-se a parcela territorial com uso recreativo e/ou contemplativo, majoritariamente vegetada.

Art. 173. Todo loteamento nas áreas de urbanização específica deve, obrigatoriamente:

- I - Atender, no que couber, às diretrizes do saneamento básico;



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

II - Implantar sistema de energia elétrica e iluminação, pública e domiciliar, sem nenhum ônus para a municipalidade;

III - Ser integrado à estrutura viária, existente ou projetada, quando vier a constituir prolongamento de planos de parcelamento anteriores, ou indicada pela autoridade competente na consulta prévia, mediante análise feita através dos seus órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Teresina, seguindo as diretrizes legais vigentes à época da aprovação;

IV - Ter a indicação gráfica, em seu projeto, do perímetro a ser fechado por muros, cercas, grades ou obras divisórias equivalentes;

V - Possuir pavimentação das vias em revestimento asfáltico ou tratamento asfáltico ou piso em concreto intertravado ou paralelepípedo, sem nenhum ônus para a municipalidade.

VI - Reservar espaços para instalação exclusiva de edificações de comércio e/ou serviços, podendo ser externo ao fechamento referido no inciso IV.

Art. 174. O planejamento, a construção, manutenção e conservação da infraestrutura dos loteamentos nas Áreas de Urbanização Específica, compreendendo ruas, acessos, vias, equipamentos urbanos e comunitários, sistema de iluminação pública, coleta e deposição final de lixo e sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, de todo o seu perímetro, inclusive da parte externa ao fechamento proposto, são de inteira responsabilidade do empreendedor ou da entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora que o substituir oficialmente quando da implantação do projeto, devendo respeitar as normas sanitárias, ambientais e de segurança vigentes na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º O Empreendedor ou entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora poderão, a fim de cumprir as responsabilidades estabelecidas neste artigo, firmar convênios, de forma onerosa, ou contratar com Órgãos, Institutos ou Concessionárias de serviços públicos ou Entidades privadas.

§ 2º Para atender a responsabilidade pela coleta e deposição final do lixo de que trata este artigo, poderá o empreendedor ou entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora, transportar o lixo até área oficial de transbordo mais próxima ao empreendimento, desde que dentro do perímetro urbano.

Art. 175. Caberá ao Executivo Municipal estabelecer procedimento específico para o licenciamento dos loteamentos nas Áreas de Urbanização Específica de forma a garantir o compromisso do empreendedor e/ou dos futuros moradores com a manutenção dos serviços e da infraestrutura urbana.

§ 1º O compromisso de responsabilizar-se pelos serviços descritos no *caput* deverá ser assumido no ato do licenciamento das obras pelo loteador e deverá constar nas garantias a serem prestadas, de acordo com o disposto no artigo 168.

§ 2º Após a constituição da associação dos moradores ou personalidade jurídica semelhante, às áreas públicas do loteamento poderão ser concedidas através de concessão onerosa, à referida associação, e a respectiva garantia será liberada pelo órgão fiscalizador.

§ 3º A responsabilidade pela coleta e destino dos resíduos sólidos urbanos e pela manutenção das vias deverá ser assumida pela associação de moradores através de Termo de Compromisso.

Art. 176. A concessão de uso de áreas públicas, de que trata o artigo anterior, fica condicionada ao cumprimento das seguintes obrigações por parte do concessionário, sem prejuízos de outras obrigações estabelecidas no respectivo contrato:





A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

I - Manter os perfis do sistema viário objeto da concessão, abstendo-se de proceder qualquer alteração ou construção nas mesmas sem prévia autorização do órgão competente do Executivo Municipal;

II - Implantar nas áreas correspondentes aos equipamentos comunitários objetos de concessão de uso somente equipamentos compatíveis com as finalidades públicas conforme projeto aprovado pela Comissão Técnica Multidisciplinar;

III - Não ceder as áreas públicas objeto de concessão de uso, no todo ou em parte, a terceiros;

IV - Não permitir que terceiros se apossam das áreas públicas objeto de concessão de uso, bem como dar conhecimento imediato ao órgão competente do Executivo Municipal de qualquer turbacão da posse que se verifique;

V - Zelar pela limpeza, conservação e manutenção das áreas públicas objeto de concessão de uso, devendo providenciar, às suas expensas, qualquer obra de manutenção que se fizer necessária, bem como aquelas tendentes a garantir a sua segurança, mediante prévia aprovação do órgão competente do Executivo Municipal;

VI - Responder por todas as quaisquer taxas ou tarifas que incidam ou venham a incidir sobre as áreas públicas concedidas, bem como sobre serviços e consumos a elas pertinentes;

VII - Responder, inclusive perante terceiros, por eventuais danos resultantes das obras, serviços e trabalhos que realizar no local;

VIII - Arcar com as despesas de consumo e manutenção da iluminação pública;

IX - Arcar com todas as despesas da concessão, inclusive com as relativas à lavratura e registro do competente instrumento junto ao Cartório de Imóveis.

Art. 177. Nos loteamentos em gleba com área superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e localizados em Área de Urbanização Específica, além da destinação obrigatória de área para a implantação de equipamento urbano e comunitário, para o traçado viário e área verde, deverá ser destinada área ou valor correspondente, a título de cota de solidariedade.

§ 1º Por cota de solidariedade entende-se a contrapartida social efetivada pelo empreendedor pela autorização de urbanizar gleba de grande porte na Área de Urbanização Específica.

§ 2º A cota de solidariedade corresponde a 3% (três por cento) do valor total da área do empreendimento a ser aprovado, calculado conforme o valor atualizado do imóvel a ser loteado, mediante avaliação de profissional competente.

§ 3º O empreendedor poderá concretizar a cota de solidariedade através das seguintes modalidades, a critério da Comissão Técnica Multidisciplinar: doação ao Município de Teresina, do estabelecido no § 2º, em terreno localizado em área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura básica ou em moeda corrente.

§ 4º Caso a modalidade adotada seja a doação em terreno, este será destinado à construção de habitações de interesse social e, caso seja a doação em dinheiro, o valor correspondente será usado para aquisição de terrenos ou subsídios para produção de habitações de interesse social ou equipamentos públicos sociais complementares à moradia, preferencialmente em ZEIS.

§ 5º A forma de pagamento será objeto de regulamentação através de Decreto do Executivo Municipal.

Art. 178. Os projetos de loteamentos nas Áreas de Urbanização Específica, quando forem de interesse social, deverão prever espaços para instalação exclusiva de edificações não residenciais, com o objetivo de oferecer oportunidades de geração de emprego e renda à população beneficiada.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Parágrafo único. A localização desta área destinada à atividade geradora de renda deverá constar nas Diretrizes Municipais a serem fornecidas pelo Executivo Municipal nos termos do artigo 168.

### CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 179. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que a área conte com infraestrutura básica e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º Considera-se infraestrutura básica, no mínimo: a rede de abastecimento de água e de energia elétrica e vias de circulação pavimentadas.

§ 2º As glebas com dimensões maiores do que o quarteirão estruturador, definido no Anexo 8, deverão ser, necessariamente, loteadas ou fracionadas, por não ter sido objeto de loteamento, para garantir as áreas para equipamentos públicos e comunitários.

Art. 180. Todo terreno resultante de desmembramento deve ter confrontação com via pública, salvo aqueles desmembrados na condição de serem remembrados ao terreno adjacente.

Art. 181. Não será permitido desmembramento quando houver parte remanescente que não atenda às definições deste PDOT quanto às características mínimas do lote, exceto nas seguintes situações:

- I - Os lotes resultantes tiverem frente mínima de 5m (cinco metros) e área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - O proprietário do imóvel esteja cadastrado no cadastro único do município de Teresina;
- III - Haja cadastro do lote referente ao IPTU, anterior a 31 de agosto de 1988.

Art. 182. O projeto de desmembramento em imóvel originário de parcelamento do solo sem destinação de área pública, deverá prever esta destinação restringindo-se ao atendimento das demandas de terra para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 183. São admitidas operações casadas de desmembramento/remembramento e remembramento/desmembramento entre glebas e lotes adjacentes, no mesmo processo administrativo.

### CAPÍTULO IV DO FRACIONAMENTO

Art. 184. Fracionamento é o parcelamento de glebas, em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial, isento de doação dos percentuais destinados ao uso público.

Art. 185. O fracionamento poderá ser adotado nas seguintes situações:

- I - Quando ocorrer em gleba com área de até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) que tenha origem em loteamento que comprovadamente tenha doado área pública para equipamentos comunitários.
- II - Na divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

- a) Dissolução de casamento;
- b) Inventário por morte;
- c) Dissolução de sociedade.

Art. 186. Nos projetos de fracionamento todos os lotes resultantes devem ter confrontação para a via pública e dimensões conforme o Anexo 8, deste PDOT.

Art. 187. É admitida, excepcionalmente, a critério do município, a abertura de vias, desde que:

- I - O traçado das vias guarde conformidade com a malha viária pré-existente ou planejada, não se admitindo estreitamentos ou ruas sem saída;
- II - As dimensões das vias atendam ao Anexo 7, deste PDOT;
- III - O proprietário do terreno seja responsável pelos custos integrais da urbanização da via, nos padrões definidos pela Prefeitura Municipal de Teresina;
- IV - A área para abertura de via seja doada ao município, após a sua urbanização.

Parágrafo único. O Município pode exigir caução para a execução do estabelecido neste artigo, e na forma do artigo 168, deste PDOT.

### CAPÍTULO V DO REMEMBRAMENTO

Art. 188. Remembramento é o reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novo ou de novos lotes.

Art. 189. Em Zonas Especiais de Interesse Social somente será admitido por uma vez, o remembramento de dois lotes, no máximo.

### CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 190. Identificadas infrações cometidas em relação à aplicação das regras de parcelamento do solo deste PDOT, caberá à Administração Municipal proceder às ações devidas, quais sejam:

- I - Notificação;
- II - Multa;
- III - Embargo da obra;
- IV - Demolição.

Parágrafo único. Constitui infração a este PDOT desobedecer ao auto de embargo por meio da continuidade de obras, da venda de lotes, da publicidade de qualquer natureza ou forma e da presença de corretores no imóvel, sendo prevista multa diária de R\$ 13.550,00 (treze mil e quinhentos e cinquenta reais) por dia, cumulada com imediata apreensão de máquinas, dos veículos e equipamentos do local.

Art. 191. São responsáveis pelas infrações a este PDOT o proprietário, o incorporador e o responsável pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um deles.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Parágrafo único. Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade deve ser aplicada cumulativamente a cada um deles.

Art. 192. Constatada a irregularidade, deve ser lavrado o auto de infração e expedidas intimações ao proprietário e ao responsável pela obra, concedendo-lhes prazo para regularização.

Art. 193. Os autos de infrações e as intimações devem conter:

- I - Descrição do motivo que provocou sua lavratura;
- II - Relação dos dispositivos de lei complementar infringidos;
- III - Nome do proprietário;
- IV - Nome do responsável pela obra;
- V - Determinação do local da infração;
- VI - Prazo concedido para regularização, quando cabível;

VII - Prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 194. Recusando-se o infrator a atender à intimação, a Prefeitura Municipal pode acioná-lo judicialmente.

Art. 195. Constitui infração a este PDOT a implantação de parcelamento do solo sem autorização ou em desacordo com o seu projeto ou ainda, a não realização, pelo loteador, de todas ou de parte das obrigações estipuladas no Termo de Compromisso por ele assinado.

I - Constatada a irregularidade em obra em andamento, o responsável terá um prazo de até 90 (noventa) dias para saná-la, sendo a obra imediatamente embargada;

II - Terminado o prazo, incidirá multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado de parcelamento implantado, reincidirá de 60 (sessenta) em 60 (sessenta) dias até sanadas as irregularidades.

Parágrafo único. A comercialização dos lotes fica condicionada ao registro de imóvel.

Art. 196. Constitui infração a este PDOT a não conclusão da implantação do loteamento no prazo máximo fixado neste PDOT, incidida multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado da gleba parcelada, renovada de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias até sanadas as irregularidades.

Art. 197. Constitui infração a este PDOT, na implantação de loteamentos:

- I - Provocar processo de erosão;
- II - Comprometer a estabilidade de taludes;
- III - Modificar as disposições das camadas do solo;
- IV - Dificultar o escoamento de águas pluviais.

§ 1º Constatada a irregularidade em obra em andamento, o responsável deve ser notificado para saná-la em um prazo de até 90 (noventa) dias, sendo a obra imediatamente embargada.

§ 2º Terminado o prazo, incidirá multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado de parcelamento implantado, reincidirá de 60 (sessenta) em 60 (sessenta) dias até sanadas as irregularidades.





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 198. Constitui infração a este PDOT a realização de obra ou qualquer intervenção que crie situação de risco, atestada por laudo técnico do Executivo Municipal, sujeita a embargo imediato, multa de R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia até o problema ser sanado e demolição.

Art. 199. Constitui infração a este PDOT a concessão, pelo profissional credenciado, da responsabilidade pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo a pessoas não habilitadas.

Parágrafo único. Para esta infração, aplica-se a penalidade de multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado de parcelamento implantado, reincidirá de 60 (sessenta) em 60 (sessenta) dias até sanadas as irregularidades.

Art. 200. Constitui infração a este PDOT a ocupação de área de destinação pública ou em área não passível de receber edificação, sendo prevista multa diária de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado de área ocupada, além da demolição imediata da construção irregular.

Art. 201. As irregularidades de qualquer loteador devem ser anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Art. 202. A aplicação de penalidade decorrentes deste PDOT não obsta:

- I - Reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;
- II - A adoção das medidas judiciais cabíveis.

### TÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS

Art. 203. Este PDOT autoriza a ocupação do solo na forma de condomínio em terrenos:

- I - Que tenham sido resultado de loteamento e/ou doado áreas para equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Cujas dimensões máximas respeitem o limite de 250m (duzentos e cinquenta metros) lineares.

§ 1º No caso de dois ou mais condomínios lindeiros, ao ser alcançada a dimensão máxima prevista de 250m (duzentos e cinquenta metros), deverá ser prevista a implantação de via pública coletora, nas condições previstas no regramento de parcelamento do solo.

§ 2º Pode ser aprovado condomínios com padrões urbanísticos diferentes dos especificados neste artigo, desde que sejam apresentados projetos específicos justificando tal alteração, conforme avaliação e parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 204. Nos termos da legislação federal vigente estão previstos para Teresina as seguintes modalidades de condomínios:

- I - Condomínios Edifícios de Unidades Autônomas Horizontais;
- II - Condomínio Edifício de Unidades Autônomas Verticais;
- III - Condomínio de Lotes.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 1º Em qualquer das modalidades de condomínio prevista, o proprietário de uma unidade privativa será também titular de uma fração ideal das áreas comuns, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do condomínio.

§ 2º Em qualquer das modalidades de condomínio prevista, incidirão sobre as unidades autônomas as regras de uso e ocupação do solo deste PDOT.

§ 3º Em qualquer das modalidades de condomínio prevista, cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura complementar interna.

Art. 205. Nos Condomínios de Unidades Autônomas Horizontais e no de Lotes as unidades privativas não poderão ter acesso individualizado a via pública.

Art. 206. Nos Condomínios de Unidades Autônomas Horizontais e no de Lotes as unidades privativas podem estar dispostas no terreno de distintas formas, tais quais:

- I - Unidades em série;
- II - Agrupamento mistos, compondo uma unidade urbanística integrada

Parágrafo único. Entende-se por unidades em série o agrupamento de mais de 2 (duas) unidades autônomas horizontais.

Art. 207. Quando for o caso, as áreas privadas reservadas ao acesso às unidades nos condomínios terão caixa carroçável com a seguinte largura mínima, garantido o livre acesso dos veículos de segurança como caminhão de bombeiros e ambulância:

- I - 5m (cinco metros), na hipótese de atendimento de 20 (vinte) unidades autônomas ou menos;
- II - 6m (seis metros), na hipótese de atendimento a um número de unidades autônomas entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta);
- III - 7m (sete metros), na hipótese de atendimento de 81 (oitenta e uma) unidades autônomas ou mais.

### CAPÍTULO I DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS HORIZONTAIS

Art. 208. Denomina-se Condomínio Edilício de Unidades Autônomas Horizontais o conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si por planos verticais – virtuais ou não - destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.

§ 1º São elementos dos Condomínios Edilício de Unidades Autônomas Horizontais Residenciais:

- a) Unidade autônoma residencial isolada;
- b) Áreas privativas de jardim e quintal;
- c) Áreas comuns.

§ 2º Para fins de aplicação deste PDOT, bem como dos procedimentos de aprovação de projeto e de licenciamento, um Condomínio Edilício de Unidades Autônomas Horizontais equivale-se a uma edificação.





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 3º Aplica-se aos Condomínios Edifícios de Unidades Autônomas Horizontais, quando composto por residências unifamiliares, a Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma, nos termos da Seção V, do Capítulo II, do Título I, da Parte V, deste PDOT.

### CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS VERTICAIS

Art. 209. Denomina-se Condomínio Edifício de Unidades Autônomas Verticais o conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si por planos horizontais, destinados a fins residenciais ou não-residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.

§ 1º São elementos dos Condomínios Edifício de Unidades Autônomas Verticais Residenciais:

- a) Unidade autônoma residencial isolada;
- b) Áreas comuns.

§ 2º Para fins de aplicação deste PDOT, bem como dos procedimentos de aprovação de projeto e de licenciamento, um Condomínio Edifício de Unidades Autônomas Verticais equivale-se a uma edificação.

### CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 210. Denomina-se de Condomínio de Lotes a subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum.

Parágrafo único. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, no ato da aprovação do respectivo projeto do condomínio e/ou das respectivas unidades construídas.

Art. 211. Em qualquer situação, a testada mínima admitida para uma unidade autônoma de um Condomínio de Lotes será de 7m (sete metros) e a área mínima, 175m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).

### PARTE V DO USO E DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 212. Reconhecendo as diversas formas de uso e ocupação do território urbano de Teresina, seus condicionantes urbanos, paisagísticos, ambientais e culturais, e os distintos padrões de oferta de infraestrutura, este PDOT prevê:

- I - Normas gerais de uso e ocupação do solo;
- II - Normas específicas de uso e ocupação do solo para o manejo sustentável das águas pluviais.

Parágrafo único. Complementarmente à adoção das normas supracitadas, em situações específicas, caberá ao empreendedor apresentar estudos complementares como medida necessária para o licenciamento de atividades e/ou obras.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 213. As normas gerais de uso e ocupação do solo ao serem aplicadas devem reforçar as características da respectiva Macrozona. As quais deverão ser respeitadas em todas as situações, garantindo o desenvolvimento territorial sustentável e adequado à paisagem urbana.

### TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 214. Prevalecem sobre as normas gerais deste PDOT, as de competência dos órgãos federais e estaduais que interferem no uso e ocupação do solo.

Art. 215. O uso e a ocupação do solo e os sistemas de mobilidade urbana deverão considerar as necessidades presentes e futuras das atividades aeronáuticas.

**§ 1º Deverão ser cumpridos os regulamentos federais que visam à compatibilidade do uso e ocupação do solo nas áreas de influência do aeroporto e dos helipontos com as atividades aeronáuticas, abrangendo as zonas de proteção do aeroporto, dos helipontos, dos auxílios à navegação aérea e das rotas aéreas, as áreas de proteção contra atividades de natureza perigosa para a aviação, a área de segurança aeroportuária contra fauna aérea e terrestre e os zoneamentos de ruído do aeroporto e dos helipontos.**

§ 2º O disposto no § 1º quanto o entorno do aeroporto, deverá incluir um raio de 20km (vinte quilômetros) a partir das pistas de pouso e decolagem estabelecidas no plano diretor do aeroporto.

§ 3º Deverá ser elaborado e implementado, bem como sistematicamente atualizado, o planejamento da mobilidade urbana para o aeroporto, dentro do Plano de Mobilidade Urbana Municipal.

§ 4º Fica a cargo do Executivo Municipal a emissão de decreto regulamentador que oriente a aplicação das normas restritivas estabelecidas pelas áreas de influência do aeroporto e dos helipontos.

Art. 216. São consideradas desconformes as atividades e/ou edificações existentes e legalizadas, mas que não estão adequadas às normas gerais de uso e ocupação do solo definidas por este PDOT para a sua zona, tendo sido licenciadas na vigência de legislação anterior, podendo ser:

I - Desconforme Compatível: São aquelas que, embora não sendo permitidas têm dimensões e características de funcionamento que não desfiguram a zona e sobre as quais não tenham sido registradas reclamações por parte de cidadãos.

II - Desconforme Incompatível: São aquelas que descaracterizam claramente a zona em que se encontram e/ou apresentam registro de reclamações por parte de cidadãos.

§ 1º Poderá o Executivo Municipal permitir a ampliação de edificação e/ou atividade Desconforme Compatível, desde que esta ampliação respeite as demais regras de uso e ocupação do solo deste PDOT, não descaracterize a zona onde se encontra e que seja avaliado o impacto desta ampliação através de Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo de Adequação Urbana, conforme o caso.

§ 2º Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento da edificação e/ou do exercício da atividade considerada Desconforme Incompatível.





A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

### CAPÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DE USO DO SOLO

Art. 217. Este PDOT define a organização do espaço urbano de Teresina, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Orientar a utilização do solo quanto ao uso, quanto à distribuição da população e quanto ao desempenho das funções urbana;
- II - Promover uma estruturação urbana, visando melhorar a distribuição e a articulação dos polos de dinamização; e
- III - Preservar os elementos naturais da paisagem urbana e os sítios de valor histórico e cultural.

Art. 218. As disposições deste PDOT 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 infraestrutura urbana;
- III - Ao sistema viário; e
- IV - À urbanização e reurbanização de áreas.

§ 1º As disposições deste PDOT 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.

§ 2º As disposições deste PDOT devem ser observadas quando houver alteração de uso dos estabelecimentos anteriormente licenciados, para que sejam emitidos os novos licenciamentos devidos.

Art. 219. Em cada Zona Urbana fica estabelecido um padrão de miscigenação de atividades, o qual está caracterizado no Anexo 9.4 pela definição de:

- I - ATIVIDADES PROIBIDAS, como a classe de atividades cuja instalação não é autorizada naquele local em nenhuma circunstância;
- II - ATIVIDADES ADMITIDAS, como a classe de atividades cuja instalação naquele local é admitida desde que atendam às exigências arquitetônicas e/ou urbanísticas específicas a serem demonstradas mediante procedimento específico;
- III - ATIVIDADES PERMITIDAS, como a classe de atividades cuja instalação naquele local é autorizada sem restrições;
- IV - Porte máximo de cada classe de atividade não residencial.

§ 1º As exigências referidas no inciso II, deste artigo, serão definidas por regulamento específico através de Decreto do Executivo Municipal.

§ 2º Os procedimentos específicos referidos no inciso II podem ser:

- I - Estudos de Impacto Ambiental, nos termos definidos pelo órgão de licenciamento competente;
- II - Estudos de Impacto de Vizinhança, nos termos do Capítulo II, do Título III, da Parte V, deste PDOT; III - Estudos de Adequação Urbanística, nos termos do Capítulo I, do Título III, da Parte V, deste PDOT;
- IV - Exigências específicas estabelecidas pelos órgãos licenciadores competentes.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 3º O porte máximo de uma atividade é calculado a partir da área útil utilizada da construção que a abriga.

Art. 220. Qualquer uso em glebas com dimensões maiores do que 250m (duzentos e cinquenta metros), em qualquer uma de suas testadas, deverá ser analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar, que se manifestará caso haja a necessidade de inclusão de sistema viário que garanta a continuidade viária do entorno - existente ou planejada.

Art. 221. O Anexo 9.3 apresenta a classificação das atividades urbanas deste PDOT a qual é estabelecida com base nos conceitos de incômodo e impacto urbano.

I - Uma atividade provoca incômodo quando perturba as atividades cotidianas dos moradores do seu entorno bem como quando causa transtornos ao funcionamento das atividades vizinhas.

II - Uma atividade provoca impacto quando:

- a) Provoca danos ao meio ambiente e/ou à qualidade de vida;
- b) Altera o trânsito no entorno pela polarização de veículos ou pelo abastecimento de carga;
- c) Produz poluição sonora, atmosférica, das águas e/ou do solo em padrões incompatíveis com as demais atividades;
- d) Tem horário de funcionamento noturno; e/ou
- e) Representa risco para as demais atividades.

Art. 222. Os Anexos 9.1 e 9.2 apresentam quadros com critérios que orientam quanto à mensuração dos níveis de incômodo e impacto que uma atividade pode provocar.

Art. 223. Este PDOT classifica as atividades urbanas nas seguintes classes:

I - Habitação Unifamiliar – unidade de moradia destinada a um único grupamento familiar;

II - Habitação Multifamiliar ou em Condomínio - unidade destinada a mais de um grupamento familiar caracterizada como edifício de apartamentos ou condomínios edilícios de unidades autônomas horizontais ou ainda, condomínio de lotes;

III - Comércio e Serviço de Baixo incômodo local – São aquelas que provocam pequeno ou nenhum incômodo urbano e nenhum impacto, sendo plenamente compatíveis com a atividade residencial;

IV - Comércio e Serviço de Potencial Incômodo Local – São aquelas que, pela sua natureza e/ou porte, têm potencial de provocar incômodo a seu entorno imediato e pequeno impacto, sendo compatíveis com a atividade residencial;

V - Comércio e Serviço de Impacto Local – São aquelas que, pela sua natureza e/ou porte, têm potencial de provocar incômodo e impacto em um grau compatível com a atividade residencial e com vias de grande fluxo de veículos e dinâmica urbana;

VI - Indústrias – unidades fabris;

VII - Atividades Especiais – São aquelas que, pela excepcionalidade no território urbano, sua localização deverá ser analisada caso a caso no seu processo de licenciamento através de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1º Atividades urbanas não nominadas no Anexo 9 deverão ser enquadradas nas respectivas classes por semelhança e em atendimento ao disposto neste artigo.

§ 2º O Executivo Municipal consolidará em Decreto Municipal os enquadramentos nas respectivas classes.





A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 224. As exigências municipais relativas ao licenciamento urbanístico das atividades e das edificações deverão ser adequadas ao nível de incômodo e impacto provocado.

### CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 225. As normas gerais de ocupação do solo, presentes neste PDOT, definem as diretrizes para a ocupação do solo urbano de Teresina, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Orientar a ocupação do solo quanto ao adensamento, estruturação e desempenho das funções urbanas;
- II - Melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar a população; e
- III - Garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade.

Art. 226. As normas gerais de ocupação do solo são implementadas a partir dos seguintes instrumentos reguladores:

- I - Índice de Aproveitamento;
- II - Taxa de Ocupação;
- III - Taxa de Permeabilidade;
- IV - Altura máxima;
- V - Recuos;
- VI - Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma;
- VII - Exigência de vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Além das normas gerais de ocupação do solo, o Executivo Municipal poderá definir limitações administrativas à ocupação dos terrenos urbanos de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

Art. 227. Em atendimento às regras de ocupação do solo, em cada lote urbano será admitida a construção de até 2 (duas) unidades autônomas horizontais, desde que o lote tenha testada com dimensão mínima de 16m (dezesesseis metros), exceto na Macrozona de Desenvolvimento, onde podem ser construído até 2 (duas) unidades autônomas horizontais em lotes com testada menor que 16m (dezesesseis metros).

Parágrafo único. No caso da construção de mais de 2 (duas) unidades autônomas deverá ser instituído um condomínio.

### Seção I Do Índice de Aproveitamento

Art. 228. O Índice de Aproveitamento – IA - é o parâmetro que estabelece a relação entre a área do terreno e a área passível de ser construída neste terreno.

§ 1º Para fins de cálculo da área de terreno considera-se a área titulada.

§ 2º Para fins de cálculo da área construída considera-se o somatório de áreas privativas das unidades autônomas da(s) edificação(ões) e das áreas das vagas de estacionamento.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 3º Admite-se como área passível de ser construída e não computada no Índice de Aproveitamento aquela destinada a:

- a) Uma vaga de estacionamento por unidade autônoma residencial;
- b) Bicletário.

Art. 229. Para fins de controle da ocupação do solo e de aplicação do instrumento Outorga Onerosa de Construir, este PDOT estabelece para cada parcela do território urbano:

I - O IA Básico, o qual define o potencial construtivo gratuito inerente a todos os terrenos urbanos e é equivalente a 1,5 (um e meio).

II - O IA Máximo, que define a área máxima de construção permitida em um terreno urbano, e é delimitado de acordo com a infraestrutura urbana disponível em cada zona, sendo apresentado no Anexo 10 desse PDOT.

Art. 230. Os lotes lindeiros às vias marginais ao Rio Poti e ao Rio Parnaíba poderão ter o IA Máximo equivalente a 4 (quatro), desde que o empreendedor adote todas as medidas para viabilizar a drenagem sustentável, listadas no artigo 75.

§ 1º Nesta situação a adoção das medidas citadas não trará descontos na Outorga Onerosa de Construir já que se apresentam como uma obrigação.

§ 2º O referido projeto deverá ser analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar e aprovado pela plenária do Conselho da Cidade.

### Seção II Das Taxas de Ocupação e de Permeabilidade

Art. 231. A Taxa de Ocupação – TO - é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.

Parágrafo único. Computa-se na Taxa de Ocupação a projeção de todos os elementos construídos no térreo e nos pavimentos superiores.

Art. 232. A Taxa de Permeabilidade – TP - representa a proporção mínima de terreno, preferencialmente vegetada, que permite a infiltração livre da água, contribuindo para o sistema de drenagem municipal das águas pluviais urbanas.

§ 1º Objetivando garantir boas condições de drenagem das águas pluviais urbanas, o Executivo Municipal admitirá como área permeável para o cálculo da taxa de permeabilidade, o solo natural não compactado com cobertura vegetal e/ou agregado graúdo (brita, seixo), garantida a não compactação posterior.

§ 2º Demais estruturas propostas para cálculo da taxa de permeabilidade, como blocos de pavimento permeável, trincheiras de infiltração, poços e valas de infiltração, devem ser avaliadas pelo órgão municipal competente, quando a área impermeabilizada do empreendimento for maior do que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), para verificação quanto à conformidade com a regulação municipal relativa à drenagem.

Art. 233. Nos casos de reforma, em que os padrões de permeabilidade do solo previamente existentes não sejam alterados, a taxa de permeabilidade não será exigida.





ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 234. Nos casos de reforma e ampliação, em que ocorra a alteração dos padrões de permeabilidade do solo previamente existentes, a taxa de permeabilidade será exigida e deverá considerar a dimensão total do terreno.

Art. 235. Nos empreendimentos com área impermeabilizada inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) a taxa de permeabilidade deverá ser de:

- I - 15% (quinze por cento) da área total do terreno das Macrozona de Desenvolvimento e Macrozona de Ocupação Moderada, excetuando-se as Zonas de Desenvolvimento Centro e de Serviço 2;
- II - 5% (cinco por cento) da área total do terreno da Zona de Desenvolvimento Centro;
- III - 20% (vinte por cento) da área total do terreno da Macrozona de Ocupação Condicionada e da Zona de Serviço 2;

IV - 35% (trinta e cinco por cento) nos terrenos da Macrozona de Interesse Ambiental.

Art. 236. Nos empreendimentos com área impermeabilizada igual ou superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) a taxa de permeabilidade deverá ser de:

- I - 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do terreno das Macrozona de Desenvolvimento e Macrozona de Ocupação Moderada, excetuando-se as Zonas de Desenvolvimento Centro e de Serviço 2;
- II - 2,5% (dois vírgula cinco por cento) da área total do terreno da Zona de Desenvolvimento Centro;
- III - 10% (dez por cento) da área total do terreno da Macrozona de Ocupação Condicionada e da Zona de Serviço 2;
- IV - 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento) nos terrenos da Macrozona de Interesse Ambiental.

Art. 237. Na Zona de Desenvolvimento Centro será aceita a implantação de infraestruturas verdes como substituição à taxa de permeabilidade, sendo elas:

- I - Telhado Verde;
- II - Jardins Verticais;
- III - Sistema de Reuso das Águas de Chuva.

Art. 238. Este PDOT estabelece as Taxas de Ocupação e as Taxas de Permeabilidade para cada zona de uso no Anexo 10.

### Seção III Da Altura Máxima das Edificações

Art. 239. O parâmetro para a Altura Máxima das Edificações de Teresina objetiva a qualificação da paisagem urbana e a relação proporcional entre a edificação e os espaços abertos que compõem a ambiência da rua.

Art. 240. A Altura Máxima de uma edificação é a distância vertical máxima entre a cota mais desfavorável do terreno e a laje superior do topo da edificação, incluindo as casas de máquinas, caixa d'água e equipamentos semelhantes.



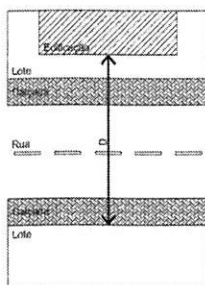
A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Parágrafo único. A cota mais desfavorável do terreno é aquela que, considerado o perfil natural do terreno, é o ponto mais alto.

Art. 241. A Altura Máxima de uma edificação, nas Zonas de Ocupação Moderada 2 – ZOM2, é calculada a partir da fórmula  $h = d \times 1,5$ , considerando:

- I -  $h$  = altura máxima da edificação;
- II -  $d$  = a distância medida entre o alinhamento predial do imóvel localizado em frente à edificação e a própria edificação (conforme imagem abaixo):



Art. 242. A Altura Máxima de uma edificação, nas Macrozona de Desenvolvimento, Macrozona de Interesse Ambiental, Macrozona de Ocupação Condicionada e Macrozona de Ocupação Moderada, excetuando-se a Zona de Ocupação Moderada 2, é de 83,20m (oitenta e três metros e vinte centímetros).

Parágrafo único. Para as intervenções cujo empreendedor desejar desenvolver projeto com Altura Máxima superior ao estabelecido no *caput*, o referido projeto deverá ser analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

### Seção IV Dos Recuos

Art. 243. Os recuos são as distâncias medidas entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos, dependendo do caso, recuos de fundos, laterais e frontal.

Parágrafo único. Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote.

Art. 244. São vedadas as edificações nas áreas de recuo, exceto:

- I - Marquises, toldos e coberturas leves – passíveis de remoção sem demolição, até o limite do alinhamento, para usos não residenciais, sendo proibido qualquer elemento de vedação;
- II - Guaritas e edificações similares com área de construção máxima de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- III - Jardineiras e brises com balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para o uso residencial.

Art. 245. A implantação de marquises, toldos e coberturas leves estão condicionadas às prescrições do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina.





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 246. Este PDOT estabelece padrões de recuos frontais no Anexo 10.

§ 1º Quando houver previsão de alargamento viário, aos recuos frontais deverão ser adicionadas as faixas necessárias para o referido alargamento.

§ 2º Nos terrenos de esquina, para efeitos deste PDOT, entende-se que:

- a) Recuo de fundo é o oposto ao recuo de frente principal; e
- b) Recuo lateral é o oposto ao recuo de frente secundário.

§ 3º Nos terrenos de esquina, o recuo de frente secundário deverá adotar a mesma dimensão do recuo de frente principal.

Art. 247. Nas Zonas de Desenvolvimento Corredor Leste – ZDCL, de Desenvolvimento Corredor Norte – ZDCN, de Desenvolvimento Corredor Sul 1 – ZDCS1, de Desenvolvimento Corredor Sul 2 – ZDCS2, caso haja a adoção de fachada ativa nos lotes lindeiros aos corredores, o recuo frontal poderá ser nulo quando a calçada possuir 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

§ 1º Quando a calçada não possuir 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, o proprietário do lote poderá reduzir a dimensão do recuo frontal exigido, desde que a soma das larguras do recuo frontal e da calçada existente seja de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Na Zona de Desenvolvimento Leste – ZDL, as determinações presentes no *caput* e no § 1º deverão ser aplicadas nos lotes lindeiros a Avenida Nossa Senhora de Fátima e a Avenida Dom Severino.

Art. 248. Na Zona de Desenvolvimento Corredor Sudeste – ZDCSE, caso haja a adoção de fachada ativa nos lotes lindeiros aos corredores, o recuo frontal poderá ser nulo quando a calçada possuir 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Parágrafo único. Quando a calçada não possuir 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, o proprietário do lote poderá reduzir a dimensão do recuo frontal exigido, desde que a soma das larguras do recuo frontal e da calçada existente seja de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 249. Nas Zonas de Desenvolvimento Corredor Sul 1 – ZDCS1 e Desenvolvimento Corredor Sul 2 – ZDCS2, o recuo frontal será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos lotes lindeiros aos corredores.

Parágrafo único. Nos lotes não lindeiros aos corredores o recuo frontal será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 250. Na Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC é permitida a construção até o limite das testadas do lote, a partir do segundo pavimento, desde que seja mantido o recuo de frente mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e o pé-direito mínimo de 3,30m (três metros e trinta centímetros) para galeria, em todas as testadas do lote.

Art. 251. Este PDOT estabelece padrões de recuos laterais no Anexo 10, ficando estabelecido que:

I - Em edificações com até 13m (treze metros) de altura, sem aberturas laterais, o recuo lateral poderá ser nulo em uma das divisas.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

II - Em edificações com até 13m (treze metros) de altura, com aberturas laterais, o recuo lateral deverá ter, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

III - Em edificações com mais de 13m (treze metros) de altura, o recuo lateral deverá ter, no mínimo, 15% (quinze por cento) da altura da edificação.

Art. 252. Quando houver mais de uma edificação no mesmo empreendimento:

- I - Cada edificação do empreendimento deve respeitar os recuos prescritos para a zona;
- II - As edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual ao recuo lateral da edificação mais desfavorável, se não houver nenhuma abertura lateral em uma das edificações ou nas duas edificações;
- III - As edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual à soma dos recuos laterais previstos para a zona, se houver aberturas laterais nas duas edificações.

Art. 253. É permitida a construção de pavimento de subsolo, podendo ocupar as áreas relativas aos recuos laterais e de fundo, desde que seja atendida a taxa de permeabilidade e respeitadas as prescrições de ventilação vigentes.

Art. 254. Este PDOT estabelece padrões de recuos de fundo no Anexo 10.

Art. 255. A construção de edícula é permitida nas áreas de recuo, desde que:

- I - Suas paredes sejam levantadas nas divisas laterais e/ou de fundo do lote;
- II - Tenha apenas pavimento térreo, sem mezanino;
- III - Ocupe, no máximo, 5m (cinco metros) da divisa lateral;
- IV - Tenha altura máxima de 4m (quatro metros).
- V - Seja separada da edificação principal.

Parágrafo único. É proibida a construção de edícula nos recuos de frente.

Art. 256. Em qualquer edificação, os recuos mínimos definidos para o décimo pavimento são os mesmos para os pavimentos acima deste.

### Seção V

#### Da Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma

Art. 257. Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma é a fração mínima de terreno correspondente a uma unidade habitacional familiar.

Parágrafo único. Adota-se a Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma nos Condomínios Residenciais Edilícios de Unidades Autônomas Horizontais Unifamiliares.

Art. 258. No cálculo do número máximo de unidades autônomas possíveis de serem implantadas a partir da aplicação da Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma, será utilizada a totalidade da área da gleba, incluindo-se áreas de preservação ambiental ou que tenham quaisquer outro impeditivo à ocupação.

Art. 259. Este PDOT estabelece as seguintes Quotas Mínimas de Terreno por Unidade Autônoma:

- I - Nas Macrozonas de Desenvolvimento e de Ocupação Moderada adotar-se-á a Quota Mínima de Terreno





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

por Unidade Autônoma de 80,0m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados.);

II - Nas Macrozonas de Interesse Ambiental e de Ocupação Condicionada, adotar-se-á a Quota Mínima de Terrenos por Unidade Autônoma de 120,0m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados);

III - Nas Áreas de Urbanização Específica, adotar-se-á a Quota Mínima de Terrenos por Unidade Autônoma de 150,0m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

### Seção VI Da Exigência de vagas de estacionamento

Art. 260. Dependendo da atividade, do seu porte e localização serão exigidas vagas de estacionamento como condicionante ao seu licenciamento, dentro dos parâmetros estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e neste PDOT.

§ 1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos.

§ 2º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais e à critério do Executivo Municipal em outro local, desde que se localize, no máximo, a 100m (cem metros) da edificação.

Art. 261. Ficam dispensadas da obrigatoriedade de oferta de vagas de estacionamento estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, as seguintes atividades, quando localizadas nas Zonas de Desenvolvimento de Corredo :

- I - Centros educacionais e de saúde com menos de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída;
- II - Shopping centers, supermercados ou centro de compras com menos de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
- III - Hotéis, pensões e assemelhados.

Parágrafo único. A dispensa em relação a obrigatoriedade de vagas de estacionamento, não isenta o empreendedor, nos empreendimentos definidos no referido Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, da implantação de área para carga/descarga e embarque/desembarque.

Art. 262. Nos estacionamentos – obrigatórios ou não – serão reservados:

- I - Pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência;
- II - Pelo menos 5% (cinco por cento) do total das vagas para veículos que transportem pessoa idosa;
- III - Pelo menos 1% (um por cento) do total das vagas para automóveis para veículos que transportem gestantes a partir do sexto mês de gravidez, mulheres no puerpério de até 30 dias após o parto e adultos acompanhando crianças de até um ano e meio de idade;
- IV - Áreas de embarque e desembarque nos casos de escolas de nível infantil e fundamental e centros de saúde de qualquer natureza.

Parágrafo único. As referidas vagas reservadas deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga para cada caso descrito nos incisos I e II em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.



ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

### TÍTULO II DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O MANEJO SUSTENTÁVEL DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 263. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas tem como objetivo compensar sistematicamente os prejuízos da urbanização sobre o sistema de drenagem natural do território urbano, controlando na fonte, a produção de excedentes de água decorrentes da impermeabilização do solo.

§ 1º O manejo sustentável das águas pluviais urbanas deverá ser adotado em todos os novos empreendimentos localizados na Área Urbana de Teresina e poderá ser mais exigente quanto à mitigação dos prejuízos da urbanização sobre o sistema de drenagem naqueles empreendimentos localizados na Macrozona de Interesse Ambiental.

§ 2º Podem ser incluídas na Macrozona de Interesse Ambiental áreas que igualmente sejam sensíveis do ponto de vista da drenagem, partir de parecer técnico consubstanciado aprovado pela Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

Art. 264. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas adota mecanismos e estruturas que evitem e/ou retardem a entrada de água na rede pública de drenagem e é regido pela Lei Municipal nº 4.724, de 03.06.2015 – ou norma que a substitua ou altere, bem como a legislação federal aplicável – com outros métodos passíveis de aprovação pelo órgão municipal competente pela gestão da drenagem, cuja escolha deverá levar em consideração:

- I - Topografia do local;
- II - Capacidade de infiltração do solo;
- III - Estabilidade do subsolo;
- IV - Nível das águas subterrâneas; e
- V - Aporte permanente de água.

Art. 265. A adoção do manejo sustentável de águas pluviais urbanas estabelece uma vazão máxima de saída, que permita ao empreendimento não alterar a condição de drenagem superficial das águas anteriores à urbanização, mitigando o impacto da impermeabilização do solo, podendo o Poder Público municipal editar norma que especifique vazões mais restritivas nas Macrozonas de Interesse Ambiental.

Art. 266. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas previsto neste PDOT, deve ser aplicado de forma complementar às normas gerais de uso e ocupação do solo e atender à Lei Municipal nº 4.724/2015, ou norma que a substitua ou altere, bem como a legislação federal aplicável.

### TÍTULO III DA ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 267. Empreendimentos e atividades potencialmente geradores de incômodos e/ou impactos urbanos, nos termos do artigo 221, poderão, conforme o caso, submeter-se à análise prévia da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 1º Por análise prévia considera-se etapa de licenciamento urbanístico anterior à etapa de aprovação de





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

projeto ou de licenciamento de atividade.

§ 2º A análise prévia referida no *caput* será feita com base em estudos a serem apresentados pelo empreendedor.

§ 3º O grau de incômodo e/ou impacto provocado definirá a profundidade e abrangência do estudo referido no § 2º deste artigo a ser analisado no processo de licenciamento urbanístico, podendo ser:

- a) Estudo de Adequação Urbanística;
- b) Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 4º Os empreendimentos e atividades cujo licenciamento exigir a apresentação dos estudos indicados no § 3º, estão identificados no Anexo 9.

§ 5º O processo de licenciamento urbanístico será complementado pelo de licenciamento ambiental quando for assim exigido pela legislação ambiental competente.

Art. 268. A análise prévia de empreendimentos e atividades potencialmente geradoras de incômodos e/ou impactos urbanos poderá exigir o cumprimento de medidas mitigadoras e/ou compensatórias pelo respectivo empreendedor:

I - Medidas mitigadoras são aquelas que têm como objetivo minimizar ou eliminar Eventos adversos que se apresentam com potencial para causar prejuízos ao contexto urbano, antecedendo a ocorrência do impacto negativo;

II - Medidas compensatórias são aquelas que objetivam repor bens socioambientais perdidos em decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.

Art. 269. A Comissão Técnica Multidisciplinar poderá solicitar o Relatório de Impacto de Tráfego – RIT para compor sua análise prévia para os empreendimentos que julgar necessário.

Parágrafo único. Os itens que deverão compor o RIT serão determinados pelo Executivo Municipal, em regulamentação específica.

Art. 270. A análise prévia da Comissão Técnica Multidisciplinar deverá ser consolidada em parecer técnico a ser homologado pelo Secretário da SEMPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação de Teresina ou por quem lhe for atribuída a função.

§ 1º Quando os estudos prévios determinarem a cobrança de medidas compensatórias, o parecer técnico da Comissão Técnica Multidisciplinar deverá ser analisado pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Poderá o Conselho da Cidade, quando for de interesse, requerer a análise de outros pareceres emitidos acerca dos estudos prévios.

§ 3º Poderá o requerente apresentar recurso administrativo à deliberação da Comissão Técnica Multidisciplinar.



A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

### CAPÍTULO I DO ESTUDO DE ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 271. Fica determinada a obrigatoriedade da apresentação, por parte do empreendedor, ao Executivo Municipal, de Estudo de Adequação Urbanística – EAU - como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás relativos a empreendimentos e atividades, de acordo com o definido no Anexo 9.

Parágrafo único. Equivale-se ao EAU os estudos que embasam a análise dos Polos Geradores de Tráfego, nos termos da legislação específica.

Art. 272. Caberá ao Executivo Municipal, através da Comissão Técnica Multidisciplinar, elaborar decreto regulamentador que contenha, no mínimo:

- I - Elementos mínimos a serem apresentados pelo empreendedor nos distintos tipos de Estudos de Adequação Urbanística;
- II - Critérios gerais a serem adotados na análise da Comissão Técnica Multidisciplinar por tipo de atividade;
- III - Distintos trâmites de análise e aprovação dos Estudos de Adequação Urbanística com definição de prazos máximos e taxas, conforme o porte e o grau de incômodo e impacto provocado pelo empreendimento, podendo ser:
  - a) Trâmite expedito – Empreendimentos cuja análise deve ser pontual e específica, não exigindo o envolvimento de distintos setores da administração municipal, sem, portanto, o envolvimento da Comissão Técnica Multidisciplinar;
  - b) Trâmite completo – Empreendimentos cuja análise deve ter um caráter multidisciplinar que correlacione aspectos relacionados à: infraestrutura, paisagem, mobilidade urbana, dentre outros temas, exigindo, portanto, o envolvimento da Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 273. Os Estudos de Adequação Urbanística têm como objetivo geral garantir a melhor inserção possível do empreendimento no setor urbano e, como objetivos específicos:

- I - Diminuir ao máximo a perturbação do tráfego de passagem em virtude do tráfego gerado;
- II - Assegurar que os efluentes produzidos pelas atividades urbanas não causem prejuízo ao meio ambiente e nem à qualidade de vida dos moradores do entorno do empreendimento;
- III - Diminuir ao máximo a perturbação causada por ruídos sistemáticos produzidos pelas atividades que ocorrem no empreendimento;
- IV - Assegurar que as operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas do imóvel;
- V - Reservar espaços seguros para circulação, travessia, embarque e desembarque de pedestres;
- VI - Assegurar as corretas localizações de estacionamento para as pessoas portadoras com deficiência, idosos e gestantes, atendendo às determinações da legislação federal;
- VII - Garantir qualidade na inserção urbana e ambiental de empreendimentos localizados em zonas especiais, nos termos do Capítulo II, do Título II, da Parte III, deste PDOI.

Art. 274. A Comissão Técnica Multidisciplinar é competente para estabelecer exigências de adequação da proposta apresentada pelo empreendedor, bem como para apontar a necessidade de





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

medidas mitigadoras dos incômodos e/ou impactos potenciais ou compensatórias.

### CAPÍTULO II DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 275. Fica determinada a obrigatoriedade da apresentação, por parte do empreendedor, ao Executivo Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), bem como do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás de empreendimentos ou atividades econômicas que:

- I - Sobrecarregam a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
- II - Tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;
- III - Estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;
- IV - Alterem as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;
- V - Prejudiquem o patrimônio cultural do Município.

§ 1º Serão consideradas geradoras de impacto de vizinhança as atividades definidas no Anexo 9, podendo o Executivo Municipal estabelecer por decreto, novas atividades que se enquadrem no disposto nesse artigo, por semelhança ou por se inserirem em zonas consideradas críticas, por suas características peculiares naturais ou geradas pelo entorno, incluindo-se aquelas transitórias ou temporárias.

§ 2º A análise do EIV / RIV estabelecerá exigências de adequação da proposta apresentada pelo empreendedor, bem como apontar a necessidade de medidas mitigadoras dos incômodos e/ou impactos potenciais ou compensatórias.

Art. 276. O EIV / RIV deve observar os efeitos negativos e positivos do empreendimento ou da atividade econômica, considerando a qualidade de vida dos moradores residentes na área do empreendimento e nas suas proximidades e os impactos cumulativos dos demais empreendimentos na sua zona de influência, analisados os seguintes fatores:

- I - Adensamento populacional;
- II - Alterações no assentamento da população;
- III - Geração de ruídos;
- IV - Equipamentos urbanos e comunitários existentes e necessidade de construção de novos;
- V - Infraestrutura urbana instalada, especialmente drenagem de águas pluviais urbanas, abastecimento de água e esgotamento sanitário, fornecimento de energia e iluminação pública;
- VI - Sistema viário instalado, alteração e geração de tráfego e aumento da demanda por transportes públicos;
- VII - Uso e ocupação do solo, tendo em vista as prescrições de zoneamento;
- VIII - Valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social da cidade;
- IX - Ventilação e iluminação das novas construções e das construções vizinhas;
- X - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XI - Movimento de terra e produção de entulhos.

§ 1º Termo de Referência elaborado pela Comissão Técnica Multidisciplinar deverá delimitar temas a serem abordados em cada EIV / RIV e a necessidade de consulta da população do entorno, bem como quais peças



A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

técnicas devem conter no estudo, dependendo do caso apresentado, respeitando no mínimo:

- a) Caracterização do empreendimento;
- b) Caracterização da vizinhança, do bairro e da cidade no período da apresentação do EIV / RIV e as alterações previstas com a realização do empreendimento;
- c) Avaliação do impacto do projeto;
- d) Definição de um programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras, com respectivos parâmetros e prazos de execução.

§ 2º O Termo de Referência referido no § 1º poderá incluir outros temas não citados ou subtrair dentre os citados neste artigo, respeitado o conteúdo mínimo estabelecido pela Lei Federal Estatuto da Cidade.

§ 3º A análise prévia do órgão municipal competente deve ser consolidada em parecer técnico conclusivo, contendo, no mínimo:

- a) Caracterização do empreendimento e da vizinhança;
- b) Legislação aplicável;
- c) Análise dos impactos ambientais previstos;
- d) Análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;
- e) Análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- f) Medidas mitigadoras complementares julgadas necessárias para implantação do empreendimento;
- g) Necessidade de audiência pública ou consideração final sobre a aprovação, proibição ou determinação de medidas, caso necessárias, para a concessão da licença ou autorização para o empreendimento ou da atividade em questão.

Art. 277. O empreendimento ou a atividade que apresentar o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigido nos termos da legislação pertinente, fica isento de apresentar o EIV / RIV, desde que atenda, naquele documento, todo o conteúdo exigido por este PDOT.

Art. 278. O EIV / RIV apresentado, bem como o parecer emitido pela Comissão Técnica Multidisciplinar, serão disponibilizados no site da SEMPLAN pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias que antecedem o seu encaminhamento para Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

Parágrafo único. A associação de bairro ou entidade congênere que representa os moradores do local direta ou indiretamente impactado pelo empreendimento ou atividade do EIV / RIV em análise deverá ser notificada através de correspondência no mesmo prazo.

Art. 279. De acordo com a complexidade do EIV / RIV e o impacto gerado pelo empreendimento em análise, poderá o Conselho da Cidade solicitar a realização de uma audiência pública preliminarmente a sua manifestação.

§ 1º Quando for do interesse da respectiva associação de bairro ou entidade congênere, a realização de audiência pública deverá ser requerida junto ao Conselho da Cidade.

§ 2º Todos os custos de publicações, convocações e de realização da audiência pública devem ser assumidos pelo empreendedor.

Art. 280. Após a aprovação final do Estudo de Impacto de Vizinhança, o empreendedor terá 12 (doze) meses para protocolar o projeto de edificação ou o projeto urbanístico de parcelamento do solo, sob pena de caducidade da referida aprovação.





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

### PARTE VI DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 281. Quando for considerado necessário para o pleno cumprimento das diretrizes deste PDOT, fica o Executivo Municipal de Teresina autorizado a utilizar os instrumentos da política urbana estabelecidos neste PDOT e na Lei Federal Estatuto da Cidade, com as seguintes finalidades:

- I - Indução para o cumprimento da função social da propriedade;
- II - Parceria entre os agentes público e privado;
- III - Viabilização do interesse social no território;
- IV - Viabilização da preservação do patrimônio ambiental e cultural no território.

Parágrafo único. A adoção dos instrumentos da política urbana deste PDOT pelo Município de Teresina deverá ser regulamentada através de lei municipal específica.

### TÍTULO I DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 282. O direito de preempção confere ao Executivo Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- a) Regularização fundiária;
- b) Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) Constituição de reserva fundiária;
- d) Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º Para a utilização do instrumento Direito de Preempção torna-se necessária regulamentação específica, através de lei municipal baseada neste PDOT e na Lei Federal nº 10.257/2001, que delimite as áreas de incidência do instrumento, defina a destinação destas áreas em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo e quais os procedimentos para que seja exercido o direito de preferência, incluindo o seu prazo de vigência.

### TÍTULO II DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 283. O proprietário poderá conceder a um terceiro o direito de superfície do seu terreno, que abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo do mesmo, na forma estabelecida em contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 1º O direito de superfície pode ser concedido por tempo determinado ou indeterminado, de forma onerosa ou não, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 2º O direito de superfície:

- a) Impõe ao superficiário que responda integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária e, ainda, proporcionalmente a sua parcela de ocupação efetiva, salvo disposição em contrário do contrato respectivo;
- b) É transmitido aos herdeiros, por morte do superficiário;
- c) Pode ser extinto pelo advento do termo ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, inclusive se este der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

Art. 284. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 285. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

Parágrafo único. A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

### TÍTULO III DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 286. Operação urbana consorciada é um instrumento que, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, prevê um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo único. Para a utilização do instrumento operação urbana consorciada, torna-se necessária regulamentação específica, através de lei municipal baseada neste PDOT e na Lei Federal nº 10.257/2001, a qual deverá:

- a) Delimitar a área de sua aplicação;
- b) Definir o programa básico de ocupação da área;
- c) Incluir programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- d) Apresentar as suas finalidades;
- e) Prever Estudo de Impacto de Vizinhança prévio;
- f) Estabelecer a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- g) Definir a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil.

### TÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 287. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que permite que o Executivo Municipal autorize, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico, até o limite do Índice de Aproveitamento Máximo, de acordo com o artigo 229 e com o Anexo 10, deste PDOT.





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 1º O exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico referido no *caput*, dar-se-á através da aquisição de potencial construtivo excedente.

§ 2º O Executivo Municipal poderá autorizar a aquisição de potencial construtivo excedente desde que esteja garantido o atendimento de todas as normas de uso e ocupação do solo deste PDOT.

Art. 288. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é o instrumento que permite que, em determinadas áreas a serem definidas em regulamentação específica, seja permitida a alteração do uso do solo prevista por este PDOT, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 289. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a utilização da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - A fórmula de cálculo para a cobrança da Outorga Onerosa;
- II - Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - Os casos passíveis de desconto no pagamento da outorga;
- IV - A contrapartida do beneficiário.
- V - Formas de cobrança e pagamento, podendo ser em dinheiro ou outra modalidade.

§ 1º Não se aplica a outorga onerosa de alteração de uso nos processos de licenciamento de atividades e edificações urbanas nas Áreas de Urbanização Específica.

§ 2º O Modelo DOTS prevê descontos no valor cobrado da outorga onerosa do direito de construir a título de incentivo a sua adoção em localizações específicas, de acordo com o referido no artigo 64 e no Anexo 5.

Art. 290. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão depositadas em fundo específico e aplicados com as finalidades previstas na legislação federal Estatuto da Cidade.

Art. 291. Fica autorizada a utilização dos instrumentos outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso nos processos de regularização de obras existentes, desde que atendidas as normas de uso e ocupação do solo deste PDOT.

### TÍTULO V DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 292. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios visa evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, induzindo os proprietários de imóveis urbanos não edificado, subutilizado ou não utilizado a cumprir sua função social definida nesse PDOT em um prazo determinado.

Art. 293. Para fins de aplicação do instrumento são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados:

§ 1º Considera-se imóvel não edificado aquele que, com área igual ou superior a 800m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), não apresente área construída;



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

§ 2º Considera-se imóvel subutilizado aquele que, com área igual ou superior a 800m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), apresente área construída inferior a 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 3º Considera-se imóvel não utilizado aquele edificado e comprovadamente desocupado há mais de dois anos, ressalvado os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

§ 4º Especificamente no âmbito da subdivisão da Macrozona de Desenvolvimento, correspondente à Zona de Desenvolvimento Centro, considerar-se-á:

a) como imóvel não edificado aquele com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que não apresente área construída;

b) como imóvel subutilizado aquele que com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que apresente área construída inferior a 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 5º O instrumento será aplicado inicialmente nas zonas que compõem a Macrozona de Desenvolvimento.

§ 6º As definições estabelecidas neste artigo poderão ser revistas a partir do monitoramento da aplicação do instrumento, sendo possível o estabelecimento de novos padrões, bem como serem definidas áreas prioritárias de aplicação através de lei específica.

Art. 294. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo 293, os imóveis utilizados para atividades econômicas que não necessitem edificações para o seu cumprimento e que estejam de acordo com o uso definido no PDOT e com as características definidas para a zona, a serem definidos em decreto do Executivo Municipal.

Art. 295. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 293 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º Os mecanismos e procedimentos para aferição das referidas condições dos imóveis serão estabelecidos em Decreto do Executivo Municipal.

§ 2º Efetuada a notificação do proprietário a mesma será averbada pelo Executivo Municipal no cartório de registro de imóveis e, uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe este PDOT, caberá ao Executivo Municipal efetuar o cancelamento da averbação.

§ 3º Ao proprietário do imóvel passível de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, fica facultada a impugnação administrativa cujos prazos e respectivo procedimentos serão estabelecidos em Decreto do Executivo Municipal.

§ 4º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste PDOT, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 296. O proprietário de imóvel notificado por não edificação ou sua utilização, deve:

I - No prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data da notificação, protocolar projeto de loteamento, condomínio ou edificação;





ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

II - No prazo máximo de até 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do projeto, iniciar as obras.

Parágrafo único. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 297. O proprietário de imóvel notificado por não utilização, deve no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir data da notificação, providenciar a sua ocupação, considerando-se, para fins de interrupção desse prazo, a sua ocupação por, no mínimo, 2 (dois) meses ininterruptos.

Art. 298. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma dos artigos anteriores, o Executivo Municipal procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º A alíquota vigente sobre o imóvel deve ser aumentada em 2 (duas) vezes o percentual referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º A partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no parágrafo anterior, será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada no limite de 15% (quinze por cento) até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação por título da dívida pública.

§ 3º A alíquota será majorada no exercício fiscal seguinte ao descumprimento de uma ou mais das etapas relativas à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, tendo por base a situação do processo administrativo referente ao imóvel no momento de lançamento do IPTU referente ao exercício imediatamente anterior.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, nos prazos e condições deste PDOT, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas no exercício seguinte.

§ 6º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 293, deste PDOT.

Art. 299. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.

§ 1º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo Municipal, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação.

§ 2º O valor real da indenização não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 300. Desapropriado o imóvel nos termos do artigo 299, deste PDOT, o Executivo Municipal o demarcará como Zona Especial de Interesse Social ou Zona Especial de Interesse Institucional, a depender da avaliação da



ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

plenária do Conselho da Cidade, e procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 293, deste PDOT.

### TÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 301. O Executivo Municipal poderá oferecer ao proprietário de imóvel atingido pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios, nos termos do Título V, desta Parte, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, a possibilidade de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, para o cumprimento da sua função social.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

### TÍTULO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 302. O Executivo Municipal poderá autorizar, quando de interesse público, o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir relativo ao seu terreno, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nos termos do artigo 145, bem como de traçado viário;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III.

Art. 303. O potencial construtivo a ser transferido de um terreno:

- I - Limitar-se-á ao estabelecido pelo Índice de Aproveitamento Básico, nos termos do artigo 229;
- II - Corresponderá à parte do terreno atingida pelas condições estabelecidas no artigo 302;
- III - Observará a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno cedente e do terreno receptor, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes.





ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 304. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a utilização da transferência do direito de construir, determinando:

- I - As modalidades de transferência do direito de construir;
- II - A determinação de áreas e imóveis transmissores e receptores;
- III - Os critérios a serem considerados para efetivação da transferência do direito de construir;
- IV - As fórmulas de cálculo para a efetivação da transferência do direito de construir.

### TÍTULO VIII DO PLANO ESPECÍFICO DE URBANIZAÇÃO

Art. 305. O Plano Específico de Urbanização – PEU - é um instrumento que objetiva valorizar as peculiaridades locais de áreas estratégicas da Área Urbana, aproveitando seus potenciais de desenvolvimento, detalhamento e ajustando as definições deste PDOT no cumprimento das seguintes finalidades, dentre outras:

- I - Estruturação do território respeitando seus condicionantes e potencialidades;
- II - Desenvolvimento econômico;
- III - Sustentabilidade ambiental;
- IV - Promoção da justiça social e da equidade na distribuição dos benefícios urbanos;
- V - Equilíbrio financeiro dos investimentos urbanos.

§ 1º Para o cumprimento das finalidades descritas, os PEUs poderão definir novas regras de uso e ocupação do solo para a área em tela, desde que formalizadas através de lei específicas.

§ 2º Para o cumprimento das finalidades descritas, os PEUs poderão estabelecer parcerias público- privadas, resguardado o equilíbrio na distribuição dos benefícios e dos ônus da futura urbanização.

§ 3º De acordo com o seu porte e impacto, os PEUs deverão ser analisados previamente através de Estudos de Impacto de Vizinhança e de Estudos de Impacto Ambiental quando exigidos pela legislação ambiental aplicável.

§ 4º Admitir-se-á, quando de interesse público, PEUs cuja iniciativa seja privada ou da sociedade civil organizada.

§ 5º Os PEUs só poderão ser elaborados após regulamentação e definição dos procedimentos em regulamentação específica.

Art. 306. Poderão, quando houver interesse público, os PEUs constituírem-se como Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal Estatuto da Cidade e deste PDOT.

Art. 307. Os PEUs deverão atender às diretrizes da Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial e as suas estratégias, nos termos deste PDOT e indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

- I - Estudo do perímetro para a realização do Plano Específico de Urbanização;



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

II - Indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;

III - Indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle de uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Plano Específico de Urbanização;

IV - Intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

V - Atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridades para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;

VI - Instalação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII - Soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;

VIII - Estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;

IX - Estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e propostas, se for o caso, de parceiras com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;

X - Priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;

XI - Etapas e fases de implementação da intervenção urbana;

XII - Instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;

XIII - Instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

Parágrafo único. Os instrumentos de política urbana poderão estabelecer requisitos adicionais para os Planos Específicos de Urbanização, a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

### PARTE VII DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 308. Para implementar a gestão do planejamento urbano de Teresina, fica instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle do Planejamento de Teresina, o qual tem por finalidades:

- I - O monitoramento permanente dos resultados da aplicação do PDOT;
- II - A promoção de debates participativos sobre temas relativos ao planejamento urbano local, através de audiências públicas, seminários, conferências, etc.;
- III - A articulação dos diversos temas relativos ao desenvolvimento territorial, inclusive à política tributária;
- IV - Agilidade e transparência nos processos de licenciamento urbanístico.

Art. 309. O Sistema de Acompanhamento e Controle é coordenado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEMPLAN - e é composto pelas seguintes estruturas:

- I - Conselho da Cidade e suas câmaras técnicas especificadas em lei própria;
- II - Comissão Técnica Multidisciplinar;
- III - Observatório da Agenda 2030 de Teresina.





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Parágrafo único. O Sistema de Acompanhamento e Controle contará com o Cadastro Técnico Multifinalitário como ferramenta principal para o monitoramento do desenvolvimento urbano, bem como estimulará o uso de ferramentas tecnológicas, inovadoras e participativas para o monitoramento deste PDOT.

### TÍTULO I DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 310. Fica instituído o Conselho da Cidade como o coordenador da instância participativa do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDOT.

§ 1º O Conselho da Cidade de Teresina é responsável por propor as diretrizes gerais para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, debater e acompanhar as políticas públicas relacionadas ao espaço urbano, com foco na melhoria da qualidade de vida no Município de Teresina, bem como, analisar e emitir parecer sobre os casos não especificados neste PDOT.

§ 2º O Conselho da Cidade tem sua composição e estrutura geral regrados por lei específica.

**Art. 311. Dos Pareceres e Atos deliberativos da Comissão Técnica Multidisciplinar caberá recurso ao Conselho da Cidade.**

Parágrafo único. O processo de solicitação, referido no *caput*, deverá ser encaminhado pela Comissão Técnica Multidisciplinar ao Conselho da Cidade com a solicitação do empreendedor e a devida instrução dos técnicos municipais.

### TÍTULO II DA COMISSÃO TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR

Art. 312. Fica instituída a Comissão Técnica Multidisciplinar como o órgão executivo do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDOT, com as seguintes competências:

- I - Elaborar os termos de referência para os Estudos de Impacto de Vizinhança;
- II - Recomendar, para fins de regulamentação, os distintos escopos dos Estudos de Adequação Urbana, conforme a natureza, porte e localização das atividades;
- III - Analisar e emitir parecer sobre os Estudos de Adequação Urbana e de Impacto de Vizinhança;
- IV - Analisar e elaborar as certidões de diretrizes, quando necessárias para implantação de loteamentos e empreendimentos, conforme especificado neste PDOT;
- V - Analisar e emitir parecer sobre os projetos em Zonas Especiais, exceto aqueles que se caracterizarem como reforma sem adição de área construída e impermeável, exigindo a elaboração de estudos complementares quando for o caso;
- VI - Propor revisão de critérios e procedimentos relacionados à implementação dos instrumentos da política urbana e das normas de uso e ocupação do território, com vistas a sua adequação aos princípios deste PDOT e ao desenvolvimento social, urbano, ao crescimento econômico e à preservação ambiental;
- VII - Contribuir com o processo de avaliação e atualização permanente do PDOT, propondo ajustes quando for necessário.

Parágrafo único. A Comissão Técnica Multidisciplinar é coordenada pela SEMPLAN e sua composição e forma de funcionamento serão definidas por regulamentação específica.



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

### TÍTULO III DO OBSERVATÓRIO DA AGENDA 2030 DE TERESINA

Art. 313. O Observatório da Agenda 2030 de Teresina é um instrumento de gestão cidadã liderado pelo Município de Teresina que visa contribuir para o monitoramento e alcance de um desenvolvimento municipal mais sustentável, inteligente e resiliente.

§ 1º O Observatório da Agenda 2030 de Teresina propõe um sistema eficiente de informações que possibilite a geração e abertura de dados relativos ao desenvolvimento sustentável, inclusive aqueles relativos ao ordenamento territorial.

§ 2º O Observatório da Agenda 2030 de Teresina deve ser estruturado de forma a possibilitar o diálogo contínuo entre a implementação do PDOT, as agendas estratégicas locais e os acordos internacionais dos quais o Brasil é signatário, como a Agenda 2030 Global, o Marco de Sendai para Redução de Riscos e Desastres e a Nova Agenda Urbana.

§ 3º O Observatório da Agenda 2030 de Teresina poderá colaborar com formas inovadoras e acessíveis de envolvimento da sociedade civil e da iniciativa privada no acompanhamento e implementação do planejamento municipal, inclusive quanto às diretrizes contidas neste PDOT.

§ 4º Os dados levantados pelo Observatório da Agenda 2030 de Teresina subsidiará a elaboração e análises dos pareceres, relatórios e demais acompanhamentos da Comissão Técnica Multidisciplinar.

### TÍTULO IV DO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO

Art. 314. O Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM – é o inventário territorial oficial e sistemático do município, sendo multifinalitário por abarcar informações relacionadas às necessidades sociais, ambientais, econômicas, da Administração Pública e de segurança jurídica da sociedade.

§ 1º O CTM deve ser utilizado como referência básica para qualquer atividade de sistemas ou representações geoespaciais do município.

§ 2º As atualizações deste PDOT devem ser baseados na informação cadastral atualizada constante no CTM.

§ 3º O CTM deve ser fonte oficial de pesquisas e subsidiará a elaboração e análises dos EIV, RIV, pareceres e relatórios que exijam uma análise multissetorial e interdisciplinar, inclusive da Comissão Técnica Multidisciplinar, das informações disponíveis, para a correta tomada de decisões sobre a urbanização da cidade.

Art. 315. O Cadastro Territorial Multifinalitário deve ser composto pela Planta Genérica de Valores, pelo Cadastro Imobiliário e pela Rede de Referência Cadastral.

Art. 316. As informações contidas no CTM devem ser devidamente coordenadas e conectadas por meio de troca sistemática de dados, com a finalidade de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade, proteger e propiciar a segurança jurídica, o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.

Parágrafo único. É de responsabilidade do Município manter o CTM permanentemente atualizado.





**ESTADO DO PIAUÍ**  
**Câmara Municipal de Teresina**  
**GABINETE DA PRESIDÊNCIA**

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**APROVA:**

Art. 317. O caráter de multifinalidade do CTM é assegurado pela integração de informações de outros sistemas.

Parágrafo único. Para a multifinalidade, o CTM deve ser modelado de forma a atender às necessidades dos diferentes usuários, atuais ou potenciais, com base em um sistema de referência único e um identificador único e estável para cada parcela cadastral a qual constitui-se como a unidade fundamental do CTM.

**PARTE VIII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**TÍTULO I**  
**DO PAPEL DO LEGISLATIVO E DO EXECUTIVO NA GESTÃO DO PDOT**

Art. 318. São objeto de lei as matérias que regulamentam, complementam ou alteram este PDOT, tais quais:

- I - Alterações na concepção geral da Política de Desenvolvimento Territorial;
- II - Alterações no Modelo de Ordenamento Territorial;
- III - Instituição de novas Zonas Especiais;
- IV - Definição de padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo em Zonas Especiais, exceto as ZEIS destinadas à Regularização Fundiária;
- V - Alterações nas normas de estruturação do território;
- VI - Alterações nas normas de uso e ocupação do solo;
- VII - Regulamentação dos instrumentos da política urbana;
- VIII - Alterações na concepção do Sistema de Acompanhamento e Controle;
- IX - O Inventário dos Bens Imóveis, nos termos do artigo 25.

Art. 319. São objeto de Decreto do Poder Executivo Municipal as matérias que tratem de:

- I - Ajustes nos limites estabelecidos pelo Modelo Territorial Urbano no que diz respeito a sua adequação à estrutura fundiária local;
- II - Definição de padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS destinadas à Regularização Fundiária;
- III - Os procedimentos específicos para a implantação de Atividades Admitidas, nos termos do artigo 219;
- IV - Definição de procedimentos e documentos mínimos necessários para a análise, aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo;
- V - Definição de procedimento específico para o licenciamento dos loteamentos nas Áreas de Urbanização Específica;
- VI - Matérias específicas referentes aos instrumentos da política urbana.

**TÍTULO II**  
**DAS PENALIDADES**

Art. 320. Constitui infração a este Plano Diretor, além do descumprimento das normas de parcelamento do solo, dispostas no Capítulo VI, do Título II, da Parte IV, deste PDOT:

- I - As construções sem alvará, nos termos do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina;



ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

- II - O não cumprimento das regras relativas aos condomínios;
- III - O não cumprimento das normas de uso e de ocupação do solo;
- IV - A alteração dos atributos estabelecidos no artigo 64 vinculados a descontos no valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 321. No caso de construção sem alvará ou referida licença, esta será imediatamente embargada e incidirá multa de R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado de construção existente.

§ 1º O embargo da obra consiste na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

§ 2º A pena da multa consiste na aplicação de sanção de dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

§ 3º No caso de descumprimento das normas de embargo, poderá sofrer processo de demolição e as expensas serem pagas pelo empreendedor.

§ 4º No caso de construção em áreas públicas realizada por terceiros, sem autorização do Poder Público, a Prefeitura poderá proceder com a demolição de imediato.

Art. 322. No caso de obra que descumpra as normas relativas aos condomínios ou ao uso ou à ocupação do solo, o Executivo Municipal notificará o proprietário e dará prazo de acordo com o grau de descumprimento, não sendo inferior a 30 (trinta) dias, caso os problemas não sejam sanados no prazo estabelecido, aplicar-se-á multa até o saneamento do problema nos seguintes valores:

I - De R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada 30 (trinta) dias pela construção de unidades habitacionais em número maior que o aprovado no projeto ou pela construção em desacordo com as normas relativas à taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura e afastamentos;

II - De R\$ 50,00 (cinquenta reais) a cada 30 (trinta) dias por metro quadrado de construção realizada além do permitido pelo Índice de Aproveitamento definido para o terreno.

III - De R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia por desvirtuamento das áreas vinculadas a uso, condições de funcionamento de atividade específica conforme projeto aprovado ou alvará de funcionamento.

§ 1º A obra referida no *caput* está sujeita a embargo que consiste na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

§ 2º A pena da multa consiste na aplicação de sanção de dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

§ 3º No caso de descumprimento das normas de embargo, poderá sofrer processo de demolição e as expensas serem pagas pelo empreendedor.

Art. 323. No caso de alteração dos atributos estabelecidos no artigo 64, aplicar-se-á o disposto no artigo 65.

### TÍTULO III DOS PRAZOS LEGAIS E DA VIGÊNCIA

Art. 324. Para os empreendimentos protocolados anteriormente a vigência deste PDOT e aprovados em





ESTADO DO PIAUÍ  
Câmara Municipal de Teresina  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

consulta prévia em até 12 (doze) meses após a vigência deste PDOT, observar-se-á as regras e os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.

§ 1º A consulta prévia terá validade de 1 (um) ano a partir da sua aprovação, devendo estar vigente na ocasião do pedido de alvará de construção e não poderá ser revalidada.

§ 2º Os empreendimentos deverão ser protocolados com todos os documentos necessários para avaliação completa do projeto em consulta prévia, sob pena de indeferimento.

**Art. 325. Fixam-se os seguintes prazos máximos para a regulamentação plena deste Plano Diretor, em processo participativo, a contar da aprovação deste PDOT:**

I - 180 (cento e oitenta) dias para definir os procedimentos e documentos mínimos necessários para a análise, aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo;

II - 180 (cento e oitenta) dias para definir composição e forma de funcionamento da Comissão Técnica Multidisciplinar;

III - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar a forma de pagamento de valor correspondente à destinação pública de áreas para equipamentos urbano e comunitário, nos termos do artigo 164;

IV - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar o funcionamento do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, incluindo, no mínimo a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário, nos termos do artigo 289;

V - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar o funcionamento do instrumento Transferência do Direito de Construir, incluindo, no mínimo a fórmula de cálculo para a transferência direta e indireta, as modalidades de transferência, os critérios a serem considerados para efetivação da transferência do direito de construir e a determinação de áreas e imóveis transmissores e receptores, nos termos do artigo 304;

VI - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar o funcionamento dos instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação por Títulos da Dívida Pública, fixando as condições, procedimentos e prazos para adoção dos instrumentos, nos termos do Título V, da Parte IV, deste PDOT;

VII - 180 (cento e oitenta) dias para a constituição da Câmara Técnica do Conselho da Cidade e elaboração de seu regimento;

VIII - 180 (cento e oitenta) dias para atualizar as denominações e as delimitações do perímetro dos bairros de Teresina;

IX - 180 (cento e oitenta) dias para atualizar as denominações e as demarcações dos logradouros públicos e regulamentar o disposto no artigo 136;

X - 24 (vinte e quatro) meses para a definição das regras de uso e ocupação do solo nas ZEIC;

XI - 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração de um plano diretor da Área Rural;

XII - 24 (vinte e quatro) meses para a revisão do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina.

Art. 326. O PDOT terá revisão a cada, no máximo, 10 (dez) anos.

Art. 327. O Conselho Municipal da Cidade terá suas atividades iniciadas a partir do momento da publicação deste PDOT.

Art. 328. Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua publicação.



ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

## APROVA:

Art. 329. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3.558, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.560, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.561, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.562, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.563, de 20 de outubro de 2006, a Lei nº 3.565, de 20 de outubro de 2006, e a Seção III – “Das Residências Multifamiliares”, do Capítulo XVIII – “Das Edificações Residenciais”, da Lei Complementar nº 4.729, de 10 de junho de 2015.

Câmara Municipal de Teresina, 18 de dezembro de 2019.

  
Ver. **JEOVÁ BARBOSA DE CARVALHO ALENCAR**  
Presidente da Câmara Municipal de Teresina

  
Ver. **FÁBIO DOURADO GONÇALVES**  
1º Secretário

  
Ver. **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MOURA SANTIAGO**  
2ª Secretária





ESTADO DO PIAUÍ  
**Câmara Municipal de Teresina**  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA. LEI Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**APROVA:**

**ANEXOS SEM ALTERAÇÕES**