



Câmara Municipal

Lei nº 5.481 de 20 de DEZEMBRO de 20 19

COMPLEMENTAR

Dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado "Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT", e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Teresina, Estado do Piauí

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

PARTE I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor de Teresina, denominado "Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT", tendo como objetivo geral orientar a Política de Desenvolvimento Territorial do Município, sendo instrumento básico da política de desenvolvimento e ordenamento territorial, definindo as diretrizes para os planos setoriais, os instrumentos e normas urbanísticas para sua implantação e para a gestão territorial.

§ 1º O PDOT é instrumento do planejamento municipal e estabelece diretrizes e instrumentos para execução dos demais planos, programas e ações dos setores público e privado.

§ 2º O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem estar adequados ao PDOT.

§ 3º O PDOT aplica-se a toda extensão territorial do Município de Teresina.

§ 4º O PDOT deverá ser aplicado em consonância com as diretrizes gerais de desenvolvimento da Lei Federal nº 10.257, de 10.07.2001 (Estatuto da Cidade), e da Lei Federal nº 13.089, de 12.01.2015 (Estatuto da Metrópole) – ou normas que as substituam ou alterem –, bem como demais legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 5º Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

- I – ANEXO 1 - Perímetro urbano;
- II – ANEXO 2 - Modelo Territorial Rural;
- III – ANEXO 3 - Macrozoneamento Urbano;
- IV – ANEXO 4 - Zoneamento Urbano;
- V – ANEXO 5 - Incentivos ao DOTS na cobrança da OODC;
- VI – ANEXO 6 - Prédios com valor cultural significativo;
- VII – ANEXO 7 - Características geométricas das vias;
- VIII – ANEXO 8 - Padrões de parcelamento do solo;
- IX – ANEXO 9 - Atividades urbanas;
- X – ANEXO 10 - Parâmetros de uso e ocupação do solo;
- XI – ANEXO 11 - Zonas Especiais de Uso Sustentável;
- XII – ANEXO 12 - Zonas Especiais de Interesse Cultural;
- XIII – ANEXO 13 - Glossário;
- XIV – ANEXO 14 - Siglas.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 2º No cumprimento do que determina a Constituição Federal e legislação federal pertinente, este PDOT é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, definindo as exigências fundamentais de ordenação urbana e, por consequência, a função social da propriedade urbana de Teresina.

Art. 3º Atendendo às determinações do Estatuto da Cidade, este Plano Diretor deverá ser implementado através de um processo permanente de gestão democrática, contando para isto com os instrumentos e estruturas estabelecidos neste PDOT.

PARTE II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E DE RESILIÊNCIA TERRITORIAL

Art. 4º A Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial, executada pelo Executivo Municipal, conforme os princípios e diretrizes gerais fixadas neste PDOT, tem por objetivos:

- I - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- II - Garantir o bem-estar e a qualidade de vida dos habitantes de Teresina atuais e futuros;
- III - Orientar o desenvolvimento local para sua reorganização face às transformações que possam ameaçar a sua estrutura, com vistas à manutenção da sua sustentabilidade.

Art. 5º A implementação da Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial tem como eixo fundamental, o reordenamento da ocupação território com vistas à promoção dos fatores de urbanização que contribuem para a redução das mudanças climáticas, tais quais:

- I - O controle da poluição atmosférica;
- II - A redução das taxas de ocupação do território e de sua impermeabilização;
- III - O controle do espraiamento da mancha urbana, reduzindo o uso de veículos motorizados para a garantia da mobilidade urbana;
- IV - O incentivo a utilização de meios de transporte sustentável.

Art. 6º No cumprimento dos objetivos estabelecidos, a Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial busca:

- I - O desenvolvimento sustentável e resiliente do Município de Teresina;
- II - O equilíbrio entre a ocupação do território e as suas condições de urbanização;
- III - A inclusão socioterritorial das comunidades de baixa renda, promovendo o acesso à moradia a toda população, com urbanização de qualidade, infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos;
- IV - A gestão democrática do uso do solo e dos processos de planejamento, promovendo uma gestão inovadora na cidade;
- V - A cooperação entre os agentes públicos de distintas instâncias governamentais e privados;
- VI - Fazer com que os imóveis privados não-edificados, subutilizados, ou não-utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação, cumpram sua função social;
- VII - A recuperação dos investimentos do Poder Público os quais tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;
- VIII - A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IX - Garantir a preservação e a valorização do patrimônio cultural;



Prefeitura Municipal de Teresina

- X - Reconhecer o território urbano e rural do município;
- XI - Fortalecer a zona rural do município, o desenvolvimento das atividades econômicas compatíveis com os impactos ambientais e usos sustentáveis do território rural, como a biodiversidade, o abastecimento e a segurança alimentar;
- XII - Controlar a poluição e evitar a degradação da qualidade ambiental;
- XIII - Proteger, conservar e preservar os recursos ambientais municipais, promovendo um meio ambiente ecologicamente equilibrado e uma qualidade de vida saudável;
- XIV - Reduzir as emissões de gases de efeito estufa relativas às suas diferentes fontes;
- XV - Reduzir o impacto das ilhas de calor na área urbana, através da ocupação equilibrada do território;
- XVI - Reduzir as situações de risco da população aos desastres;
- XVII - Acessibilidade universal;
- XVIII - Tornar a cidade mais saudável, sustentável, resiliente, acessível, inovadora e inclusiva;
- XIX - Garantir a eficiência da gestão pública na administração dos recursos e na execução de políticas setoriais e integradas;
- XX - Promover a diversidade sociocultural e socioterritorial;
- XXI - Incrementar a atratividade econômica da cidade, considerando especialmente suas vocações, buscando assegurar emprego e renda à população, integrando as estratégias de uso e ocupação do solo ao desenvolvimento da economia local.

Art. 7º A Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial implementa-se de forma articulada aos princípios e objetivos:

- I - Da Agenda 2030 de Teresina, assim como da Agenda 2030 Global;
- II - Dos planos setoriais municipais.

Art. 8º A Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial de Teresina deve ser implementada a partir de eixos de atuação organizados em 3 (três) grupos, os quais constituem distintas dimensões estratégicas deste PDOT:

- I - Estratégias territoriais;
- II - Estratégias socioeconômicas;
- III - Estratégias de gestão.

Parágrafo único. Complementam a Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial de Teresina as políticas setoriais e seus respectivos planos específicos.

TÍTULO I DAS ESTRATÉGIAS TERRITORIAIS

Art. 9º As Estratégias Territoriais da Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial de Teresina são detalhadas a partir de seus princípios e diretrizes, os quais são complementados pelos princípios e diretrizes específicos dos planos setoriais e deverão ser adotados como referência para todas as ações decorrentes da implementação deste PDOT.



Prefeitura Municipal de Teresina

CAPÍTULO I DA CIDADE COMPACTA, COORDENADA E CONECTADA

Art. 10. A Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial visa conter a expansão da mancha de urbanização e promover o adensamento do território urbano de forma coordenada à:

- I - Política de mobilidade urbana;
- II - Oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, valorizando o espaço público, as práticas sustentáveis e o meio ambiente.

Art. 11. São princípios orientadores da estratégia de tornar a cidade mais compacta, coordenada e conectada:

- I - Promoção da mescla de usos da cidade e da pluricentralidade;
- II - Inclusão sociocultural e socioterritorial;
- III - Densidade urbana adequada aos limites que o ambiente impõe à ocupação do território;
- IV - Uso do solo articulado ao sistema de mobilidade urbana;
- V - Cumprimento da função social da propriedade urbana;
- VI - Melhor aproveitamento da infraestrutura existente;
- VII - Acesso progressivo dos cidadãos aos serviços urbanos;
- VIII - Redução das desigualdades e promoção da inclusão social;
- IX - Controle do crescimento urbano disperso.

Parágrafo único. Os princípios orientadores definidos vinculam-se à estratégia do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável - DOTS, que busca a ocupação de áreas vazias, o adensamento e a mescla de usos ao longo da rede estrutural de mobilidade, priorizando os investimentos públicos em infraestrutura.

Art. 12. São diretrizes orientadoras da estratégia de tornar a cidade mais compacta, coordenada e conectada:

- I - Estabelecer compulsoriedade de uso e ocupação dos vazios urbanos;
- II - Fortalecer as novas centralidades urbanas;
- III - Adequar a distribuição do potencial construtivo da zona urbana à disponibilidade de infraestrutura;
- IV - Controlar a expansão urbana;
- V - Rever o traçado viário projetado das franjas urbanas de forma a não induzir a expansão da mancha urbana consolidada;
- VI - Conectar o traçado viário novo ao existente;
- VII - Estabelecer condições especiais para a ocupação nas áreas que necessitam de retenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas;
- VIII - Priorizar a densificação das áreas com infraestrutura completa;
- IX - Avaliar a realocação do aeroporto para constituir nova centralidade urbana no futuro vazio urbano;



Prefeitura Municipal de Teresina

X - Possibilitar a implantação de atividades econômicas de baixo impacto em todos os zoneamentos de uso do solo urbano;

XI - Promover a aplicação do instrumento de controle da ocupação do solo – Índice de Aproveitamento – como instrumento de estímulo à densificação;

XII - Simplificar normas e agilizar procedimentos de uso e ocupação do solo, facilitando o licenciamento de edificações e atividades menos impactantes, a sua utilização técnica e o controle social dos seus resultados;

XIII - Controlar a mescla de usos pelo grau de incômodo das atividades;

XIV - Incentivar maior densidade e mescla de usos em nós ou eixos que são atendidos por transporte coletivo;

XV - Diminuir a necessidade de deslocamentos mediante transporte motorizado, posicionando melhor os equipamentos sociais, descentralizando os serviços públicos, ocupando os vazios urbanos, consolidando a pluricentralidade como forma de aproximar os potenciais locais de trabalho e a oferta de serviços aos locais de moradia.

CAPÍTULO II

DA MOBILIDADE URBANA INTERMODAL

Art. 13. A Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial articula a ocupação do território com os sistemas de mobilidade urbana com a finalidade de modificar a preponderância do transporte individual motorizado, buscando reduzir a necessidade de deslocamentos, diminuir a emissão de poluentes pela queima de combustíveis fósseis e priorização das práticas de deslocamento ativas.

Art. 14. São princípios a serem adotados na estratégia de promoção da mobilidade intermodal:

I - Mobilidade ativa como uma estratégia de saúde pública e de mobilidade urbana;

II - Equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;

III - Prioridade ao transporte coletivo frente ao automóvel;

IV - Integração entre os modos e serviços de transporte;

V - Redução das necessidades de deslocamento;

VI - Segurança nos deslocamentos das pessoas;

VII - Acessibilidade universal garantida aos idosos, às pessoas com mobilidade reduzida e pessoas com deficiência;

VIII - Mobilidade urbana inclusiva em relação às especificidades de gênero.

Art. 15. São diretrizes a serem adotadas para promoção da estrutura e serviços adequados para a mobilidade urbana:

I - Garantir a travessia segura e confortável de ciclistas e pedestres, inclusive pessoas com mobilidade reduzida e pessoas com deficiência, em todas as pontes da cidade;

II - Reduzir o consumo de combustível e de emissão de poluentes;

III - Compatibilizar o sistema cicloviário com a estrutura urbana existente, garantindo a segurança e o conforto ao ciclista;

IV - Aumentar a atratividade do modo bicicleta entre as opções de transporte, tornando a cidade mais segura ao ciclista que já utiliza a bicicleta como meio de transporte, garantindo a continuidade do território percorrido por modos ativos e aumentando o sombreamento de ciclovias e vias prioritizadas para ciclistas;



Prefeitura Municipal de Teresina

V - Integrar o sistema cicloviário ao de transporte público coletivo, através de seus terminais e estações;

VI - Incorporar os grupos de passeio ciclístico às estruturas de turismo municipal;

VII - Incentivar o uso da bicicleta como modo de transporte de pequenas cargas;

VIII - Estimular o uso da bicicleta e o andar a pé através da oferta de estrutura adequada para estas práticas;

IX - Criar ruas peatonais permanentes e transitórias;

X - Criar ruas compartilhadas, que serão utilizadas por pedestres, ciclistas e veículos motorizados, onde os veículos motorizados circularão com velocidade reduzida;

XI - Considerar a perspectiva de gênero no planejamento e nas decisões sobre mobilidade urbana.

XII - Rever o desenho urbano, estruturando o sistema viário com prioridade para a segurança e a qualidade de vida dos moradores além da fluidez do tráfego de veículos;

XIII - Rever a circulação de veículos, priorizando os meios não motorizados – como a bicicleta e o andar a pé - e de transporte coletivo nos planos e projetos - em lugar da predominância dos automóveis;

XIV - Propiciar mobilidade adequada às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, crianças e idosos, permitindo o seu acesso à cidade e aos serviços urbanos;

XV - Promover a convivência pacífica e segura entre os modos de transporte, através da educação para o trânsito;

XVI - Tornar o sistema de transporte coletivo cada vez mais adequado às necessidades da população;

XVII - Desestimular o uso do automóvel, restringindo áreas de estacionamento em regiões de maior polarização;

XVIII - Avaliar a viabilidade de incorporação efetiva dos modais de transporte hidroviário e ferroviário no sistema de mobilidade urbano e interurbano.

CAPÍTULO III

DA RECONFIGURAÇÃO E APROPRIAÇÃO DA ESFERA PÚBLICA

Art. 16. Inclui-se como estratégia territorial para Teresina, o fortalecimento da esfera pública como local democrático, de trocas e convivência social, sendo para isto necessária à sua qualificação com foco no uso pelas pessoas, em busca de uma cidade humana e ativa social e culturalmente.

Parágrafo único. Considera-se esfera pública a área que inclui o espaço público e as áreas privadas que têm contato direto com o espaço público, como as fachadas dos prédios, os térreos das edificações e tudo o que pode ser percebido pelo pedestre.

Art. 17. A cultura, em suas distintas formas de expressão, tem grande importância na apropriação da esfera pública e no fortalecimento do vínculo do cidadão com a cidade.

Art. 18. São princípios a serem adotados na estratégia de reconfiguração e apropriação da esfera pública:

I - Valorização da história e das práticas culturais locais por fortalecer a identidade cultural de Teresina;

II - Segurança nos espaços públicos pela maior presença da população e pela interação social nestes;

III - Integração visual e física dos espaços privados e públicos;

IV - Equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 19. São diretrizes para que Teresina reconfigure e fortaleça a apropriação da esfera pública:

- I - Tornar os espaços públicos atrativos de forma a propiciar saúde, segurança e bem-estar da população;
- II - Fortalecer a identidade cultural de Teresina;
- III - Desenvolver uma política de preservação do patrimônio cultural material e imaterial, incluindo incentivos e ações de conscientização dos proprietários;
- IV - Promover atividades de interação social nos espaços públicos, como: feiras, exposições, hortas urbanas, etc;
- V - Fortalecer o Bairro Centro como um polo de vitalidade e diversidade urbana;
- VI - Aproveitar espaços subutilizados no Centro e nas novas centralidades para a promoção de atividades de caráter público;
- VII - Restringir a construção de muros e estimular a permeabilidade nos limites do terreno privado com o espaço público;
- VIII - Aumentar a arborização urbana através de parcerias, investimentos públicos e incentivos aos cidadãos;
- IX - Incorporar ao sistema viário municipal, ruas peatonais e ruas compartilhadas - espaços de deslocamento prioritário do pedestre.

CAPÍTULO IV DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 20. A Política Municipal de Patrimônio Cultural visa contribuir com o desenvolvimento local sustentável, de forma a reconhecer e assegurar a inserção das referências culturais nas dinâmicas social, ambiental e econômica da cidade, devendo ser implementada segundo os princípios, diretrizes e instrumentos previstos neste PDOT.

§ 1º Entende-se por patrimônio cultural os bens móveis e imóveis, materiais e imateriais, tomados individualmente ou em conjunto, dotados de valor histórico, etnográfico, bibliográfico ou artístico, justificando o interesse coletivo no seu reconhecimento e preservação.

§ 2º Entende-se por referência cultural os lugares, objetos, celebrações, formas de expressão, saberes ou qualquer outra manifestação realizada por determinados grupos sociais que atuem na construção de sentido de afetividade, memória e identidade cultural.

Art. 21. São princípios da Política Municipal de Patrimônio Cultural (PMPC):

- I - A diversidade cultural, entendida como a diversidade geográfica, socioeconômica e cultural, base de uma política justa e equânime;
- II - O respeito aos direitos humanos, garantida a cidadania e a dignidade da pessoa humana;
- III - O direito de todos à arte e à cultura;
- IV - O direito à informação, à comunicação e à crítica cultural entendida como o reconhecimento dos novos significados atribuídos ao patrimônio cultural o qual não se restringe a apenas um registro do passado;
- V - O direito à memória e às tradições;
- VI - A responsabilidade socioambiental na medida em que o meio ambiente é fruto da interação do conjunto de elementos naturais e culturais;
- VII - A democratização das instâncias de gestão da política municipal de patrimônio cultural;



Prefeitura Municipal de Teresina

- VIII - Colaboração entre agentes públicos e privados para a preservação do patrimônio cultural;
- IX - Participação e controle social na formulação e acompanhamento da política municipal de patrimônio cultural.

Art. 22. São diretrizes da Política Municipal de Patrimônio Cultural (PMPC):

- I - Tratar a gestão e a preservação do patrimônio cultural como tema intrínseco e transversal da política urbana;
- II - Entender a cidade como patrimônio ambiental urbano, artefato da criação coletiva do homem, submetida a processos constantes de transformação, cuja patrimonialização de parte de seus elementos ou território, deva integrar-se às questões sociais, econômica, técnicas e ambientais;
- III - Identificar, reconhecer e preservar o patrimônio material e imaterial, resguardando bens, documentos, acervos, artefatos, vestígios e sítios, assim como as atividades, técnicas, saberes, linguagens e tradições, permitindo a todos o cultivo da memória comum, da história e dos testemunhos do passado;
- IV - Assegurar o equilíbrio do espaço urbano considerando-se a infraestrutura urbana instalada, a linguagem urbana predominante, o perfil histórico, a paisagem natural, a qualidade de vida e as possibilidades de desenvolvimento do homem;
- V - Ampliar a comunicação e possibilitar a troca entre os diversos agentes culturais, criando espaços, dispositivos e condições para iniciativas compartilhadas, aprofundando o processo de integração;
- VI - Reconhecer e difundir, por meio de ações de educação patrimonial, os bens, conteúdos e valores oriundos das criações artísticas e das expressões culturais locais;
- VII - Criar centros de educação patrimonial para implementação de processos de alfabetização cultural, que objetivem a elevação da autoestima e do sentimento de pertencimento comunitários;
- VIII - Incentivar os poderes públicos a desenvolverem políticas setoriais de preservação e gestão do patrimônio cultural material de sua propriedade ou de sua responsabilidade de gestão;
- IX - Garantir a participação ativa da sociedade na formulação de estratégias de execução da PMPC, e nos processos de identificação, reconhecimento e proteção do patrimônio cultural.

Art. 23. São parte da Política Municipal de Patrimônio Cultural, os instrumentos de identificação, de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural.

Art. 24. São instrumentos de localização, conhecimento e caracterização do patrimônio cultural:

- I - Os inventários participativos, empregados para realizar a identificação, a produção de conhecimento e informação dos lugares, dos objetos, das celebrações, das formas de expressão, dos saberes, enfim, das referências culturais que uma determinada comunidade assim entende e reconhece;
- II - Estudos temáticos que têm o objetivo de facilitar a identificação do bem cultural, os valores a ele associados ou atribuídos pela sociedade;
- III - Dossiês de candidatura, adotados para a candidatura de bens à patrimonialização no âmbito municipal;
- IV - Pesquisas arqueológicas que têm por finalidade a descoberta de novos conhecimentos;
- V - Cadastro de bens arqueológicos para identificação, reconhecimento e proteção do patrimônio cultural material aplicável aos bens arqueológicos móveis (coleção) e imóveis (sítios).

Art. 25. São instrumentos de explicitação de valores e significação do patrimônio cultural:



Prefeitura Municipal de Teresina

I - Inventário de reconhecimento, aplicável a quaisquer bens culturais de natureza material, móvel e imóvel, e imaterial;

II - Cadastro, a ser aplicado aos bens arqueológicos;

III - Valoração, a ser atribuída aos bens ferroviários;

IV - Chancela, a ser aplicada às paisagens culturais;

V - Declaração, a ser aplicada às referências culturais de dimensões materiais, simbólicas e funcionais, testemunhos de certa memória coletiva, ligada à narrativa histórica, por meio dos quais são restabelecidos os sentimentos formadores das identidades locais.

Parágrafo único. A escolha do instrumento de reconhecimento a ser adotado deve considerar os valores identificados na etapa de identificação e partir de uma decisão comum entre Poder Público e sociedade.

Art. 26. São instrumentos de tutela do patrimônio cultural:

I - Tombamento, aplicável aos bens materiais em geral;

II - Registro, aplicável aos bens imateriais em geral;

III - Cadastro, aplicável aos bens arqueológicos;

IV - Valoração, aplicável aos bens ferroviários.

Art. 27. Lei específica disporá sobre a regulamentação e aplicação de cada instrumento.

CAPÍTULO V DA QUALIDADE DO AMBIENTE

Art. 28. Inclui-se nas funções sociais da cidade e da propriedade, a preservação e conservação do ambiente natural e a garantia à qualidade ambiental dos espaços urbano e rural de Teresina.

Parágrafo único. A preservação e conservação do ambiente natural e a proteção e melhoria da qualidade ambiental são responsabilidades a serem compartilhadas entre os agentes públicos e privados de Teresina, na perspectiva do desenvolvimento sustentável.

Art. 29. São princípios a serem adotados na estratégia Qualidade do Ambiente:

I - Compartilhamento de responsabilidades entre o público e o privado na preservação e conservação do patrimônio ambiental;

II - Compartilhamento de responsabilidades entre o público e o privado na garantia das condições adequadas de drenagem de águas pluviais urbanas;

III - Valorização do sistema de recursos hídricos de Teresina como integrante do patrimônio paisagístico e ambiental;

IV - Preservação de áreas com valor ambiental e com regras de uso e ocupação do solo adequadas;

V - Arborização urbana como um elemento de qualificação da paisagem e de aumento do conforto térmico;

VI - Recuperação de áreas degradadas ambientalmente;

VII - Ampliação da eficiência dos sistemas de abastecimento de água para consumo humano e dos sistemas de coleta e tratamento de esgoto;



Prefeitura Municipal de Teresina

- VIII - Adoção de diferentes medidas de proteção e controle de alagamentos e inundações, de acordo com as características de cada sub-bacia urbana;
- IX - Promoção de soluções bioclimáticas como estratégia de conforto ambiental no espaço público.

Art. 30. São diretrizes a serem adotadas na estratégia Qualidade do Ambiente:

- I - Restaurar os canais naturais de drenagem;
- II - Retardar o fluxo das águas através de bacias de retenção e da restauração das calhas naturais do terreno;
- III - Reservar espaços adequados à arborização urbana nos espaços públicos: de passeios, canteiros, ruas de pedestres, cicloviárias, praças e parques;
- IV - Reestruturar e adequar os parques naturais municipais para visitação turística e atividades de lazer, para o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de recreação e de turismo ecológico;
- V - Implementar ações de educação ambiental para promover e ampliar fortalecer a responsabilidade social em relação ao meio ambiente;
- VI - Prevenir, controlar e reduzir as perdas de água e promover a ampliação da eficiência dos sistemas de abastecimento de água;
- VII - Ampliar o sistema de saneamento básico conforme a demanda dos serviços, incluindo as localidades rurais;
- VIII - Definir o sistema de gestão e controle do uso de recursos hídricos;
- IX - Fomentar ações de despoluição dos recursos hídricos;
- X - Promover Educação Ambiental tendo em vista a preservação e recuperação dos recursos hídricos;
- XI - Ampliar coleta e tratamento do esgoto sanitário;
- XII - Promover e ampliar a fiscalização preventiva das redes de esgotamento sanitário e respectivas ligações prediais;
- XIII - Ampliar o cadastro de mapeamento georreferenciado do sistema de esgotamento sanitário;
- XIV - Implementar infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos resíduos sólidos em localidades mais densas da Área Rural e localidades urbanas;
- XV - Mapear e cadastrar o sistema de drenagem de águas pluviais;
- XVI - Manter, recuperar ou recompor as APPs - Áreas de Preservação Permanente;
- XVII - Mapear e cadastrar as áreas de interesse ambiental, em especial, as APPs, em bases georreferenciadas;
- XVIII - Ajustar a periodicidade da coleta ambientalmente adequada dos resíduos sólidos;
- XIX - Ampliar o atendimento da coleta seletiva dos resíduos sólidos;
- XX - Implementar medidas de prevenção e mitigação de impactos ambientais e de redução de passivos ambientais;
- XXI - Implantar medidas para combate às enchentes ribeirinhas e inundações;
- XXII - Nas áreas urbanas com ocupação consolidada adotar reservatórios de amortecimento e estratégias de reaproveitamento de águas pluviais, sempre que possível, combinando estes com a ampliação dos serviços de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;
- XXIII - Regulamentar as exigências em relação à drenagem urbana, incluindo o uso de reservatórios de amortecimento, de acordo com normativa municipal ou plano municipal de drenagem vigente;



Prefeitura Municipal de Teresina

XXIV - Adotar programas e ações educativas junto à população sobre serviços de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas realizados de formas adequadas à saúde pública e à proteção do meio ambiente; campanhas de esclarecimento quanto à destinação adequada dos resíduos sólidos; capacitação de profissionais e administradores públicos que atuam no setor;

XXV - Efetivar o cadastro do sistema de drenagem e manejo de águas pluviais;

XXVI - Fiscalizar periodicamente e preventivamente as redes de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;

XXVII - Implantar programa para a manutenção das medidas de controle por estrutura e por sub-bacia, incluindo tipo de manutenção, equipamento necessário, cuidados especiais, frequência estimada de limpeza anual, custo anual estimado para a manutenção das respectivas redes de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais urbana;

XXVIII - Implantar programa de monitoramento e avaliação da eficiência e da eficácia da prestação dos serviços de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, considerando a diversidade de condicionantes encontrados nas bacias hidrográficas urbanas de Teresina;

XXIX - Criar banco de dados com informações hidrológicas para avaliar a efetividade das medidas de controle;

XXX - Disponibilizar, dentro do perímetro urbano, de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais, limpeza e fiscalização preventiva das respectivas redes;

XXXI - Minimizar danos associados aos efeitos adversos das mudanças do clima;

XXXII - Elaborar o Inventário de Emissão de Gases de Efeito Estufa de Teresina;

XXXIII - Mapear as áreas vulneráveis e com eventos climáticos que tragam riscos a população do Município;

XXXIV - Incentivar projetos multifuncionais e resilientes a partir da adoção de parâmetros qualificadores do meio ambiente nos projetos públicos e privados;

XXXV - Promover o uso de energias renováveis e substituição gradual dos combustíveis fósseis;

XXXVI - Promover a arborização das vias públicas e dos passeios públicos, com ampliação da área permeável, bem como da preservação e da recuperação das áreas com interesse para drenagem;

XXXVII - Implantar corredores verdes junto aos corredores de transporte, criando o Corredor Sustentável Completo;

XXXVIII - Incentivar a implantação de "telhados verdes" e "fachadas verdes";

XXXIX - Fomentar a agricultura urbana, inclusive na cobertura das edificações, como forma de promover a racionalização do território, a gestão da paisagem e a produção de alimentos, preferencialmente orgânicos;

XL - Favorecer a ventilação natural;

XLI - Reduzir a absorção e promover a perda de radiação solar;

XLII - Aumentar a umidade relativa do ar por meio da criação de superfícies de água.

Parágrafo único. Incluem-se nas medidas citadas no inciso XXI, as não-estruturais, as quais correspondem à regulamentação da ocupação territorial, campanhas de educação ambiental e introdução de sistemas de alerta e previsão de inundações.

Art. 31. O Executivo Municipal deverá estimular, através de incentivos fiscais, a adoção de procedimentos sustentáveis relacionados à conservação dos recursos naturais, à qualidade ambiental, à drenagem e às edificações, a serem regulamentados nos códigos legais competentes.

Parágrafo único. Considera-se, dentre outros, como procedimentos sustentáveis:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - A adoção e manutenção de espécimes vegetais nativos nos lotes;
- II - A criação de hortas individuais ou comunitárias;
- III - A criação de pomares individuais ou comunitários;
- IV - A adoção de telhados ou fachadas verdes;
- V - A coleta e reutilização das águas pluviais;
- VI - A adoção de taxas de permeabilidade no lote maiores do que as exigidas neste PDOT;
- VII - A adoção de materiais construtivos certificados ambientalmente;
- VIII - A adoção de coletores de energia solar;
- IX - A adoção de composteiras individuais ou coletivas;
- X - O emprego de soluções arquitetônicas bioclimáticas;
- XI - O sistema de tratamento e de reuso de águas cinzas e negras.

CAPÍTULO VI DA SUSTENTABILIDADE DO TERRITÓRIO RURAL

Art. 32. O território rural de Teresina deve ser valorizado pelas suas especificidades e potenciais, dentro do modelo de desenvolvimento sustentável induzido por este PDOT.

Parágrafo único. A Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial para a área rural deverá ser detalhada através de um planejamento específico, nos termos do artigo 48.

Art. 33. A Sustentabilidade do Território Rural tem como princípios:

- I - Desenvolvimento equilibrado da zona rural;
- II - Resignificação do rural no processo de desenvolvimento, fortalecendo seus atributos ambientais e potencial econômico, contendo os processos de expansão da ocupação urbana;
- III - Articulação das oportunidades de expansão da urbanização à construção estratégica do desenvolvimento do território rural;
- IV - Integração urbano-rural no que diz respeito à mobilidade urbana, potencializando o escoamento da produção primária;
- V - Fortalecimento da política tributária municipal como forma de contenção da urbanização do território rural;
- VI - A preservação dos valores ambientais e culturais.

Art. 34. A Sustentabilidade do Território Rural tem como diretrizes:

- I - Melhorar o sistema de mobilidade da zona rural;
- II - Elaborar plano diretor rural, detalhando as especificidades deste território, identificando seus potenciais e ordenando a sua ocupação;
- III - Reconhecer os núcleos de ocupação urbana existentes na zona rural, conectando-os;
- IV - Desenvolver política de geração de renda específica para os moradores / trabalhadores da zona rural;
- V - Estimular o turismo rural;
- VI - Estimular as práticas de agricultura orgânica;
- VII - Desenvolver política de assistência técnica e social para os moradores / trabalhadores da zona rural;



Prefeitura Municipal de Teresina

VIII - Avaliar o impacto da implantação do novo anel rodoviário, identificando potenciais de desenvolvimento local, considerando, inclusive, a relação com outros modais de transporte e adequar a ocupação ao longo desse eixo de transporte, de forma equilibrada e sustentável;

IX - Incentivar a adequação às normativas ambientais para monitoramento e planejamento ambiental das propriedades rurais;

X - Implantar fossas sépticas nos domicílios rurais;

XI - Melhorar o sistema de esgotamento sanitário para população da área rural.

TÍTULO II

DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E GESTÃO

Art. 35. As Estratégias de Desenvolvimento Sustentável e de Gestão da Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial de Teresina apresentam claros reflexos territoriais, mas relacionam-se primordialmente ao objetivo de alcançar a sustentabilidade do desenvolvimento através de um processo de gestão contínuo e participativo, na defesa do direito à cidade sustentável entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao patrimônio cultural, ao transporte e aos serviços, ao trabalho e ao lazer.

Parágrafo único. As Estratégias de Desenvolvimento Sustentável e de Gestão são detalhadas a partir de seus princípios e diretrizes os quais deverão ser adotados como referência para todas as ações decorrentes da implementação deste PDOT.

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 36. A Estratégia de Desenvolvimento Sustentável tem como meta primordial no âmbito deste PDOT, alcançar a sustentabilidade através do desenvolvimento econômico inclusivo.

Art. 37. O desenvolvimento econômico inclusivo tem como princípios:

- I - Prioridade aos grupos sociais mais vulneráveis;
- II - Igualdade de gênero na política de desenvolvimento econômico local;
- III - Direito à moradia segura, bem localizada e aos benefícios urbanos;
- IV - Política habitacional variada e adequada à demanda;
- V - Desenvolvimento econômico através de ações socialmente inclusivas;
- VI - Fomento ao empreendedorismo;
- VII - Fomento a atividades com potencial turístico e de negócios;
- VIII - Estímulo à economia criativa e solidária;
- IX - Consolidação do Polo de Saúde inserido no processo de diversificação da ocupação urbana;
- X - Estímulo às atividades ligadas ao setor da educação;
- XI - Estímulo às atividades ligadas ao setor da moda;
- XII - Consolidação da posição estratégica de Teresina como cidade líder da Região Integrada de Desenvolvimento Econômico (RIDE).

Art. 38. O desenvolvimento econômico inclusivo tem como diretrizes:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Promover atividades econômicas sustentáveis, estimulando atividades que equilibrem a relação emprego/moradia nas regiões de Teresina;
- II - Promover ações de capacitação profissional;
- III - Promover ações para ampliar a participação da mulher nas atividades econômicas;
- IV - Ampliar progressivamente a oferta de infraestrutura econômica e social, além de promover políticas orientadas para o desenvolvimento local que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente e o empreendedorismo;
- V - Estimular as ações que fortaleçam o turismo, desde que respeitadas as condicionantes ambientais e históricas;
- VI - Desenvolver diretrizes e ações voltadas ao fortalecimento dos clusters mais dinâmicos da cidade, onde se buscará desenvolver mecanismos de aumento da competitividade e qualidade;
- VII - Atrair atividades econômicas intensivas em conhecimento e com potencial de inovação;
- VIII - Incentivar negócios em novas centralidades e atividades econômicas de atendimento à população local, como pequeno comércio e serviços prestados às famílias;
- IX - Estimular as atividades econômicas criativas, por meio de incentivos aos estabelecimentos que se implantarem na área de economia criativa e da Economia Solidária;
- X - Fortalecer feiras da produção rural na zona urbana, incentivando a comercialização direta da produção agrícola;
- XI - Implementar ações para integração do Município de Teresina com o Estado do Piauí, com a União e com os Municípios do Estado, especialmente com aqueles limítrofes, no que diz respeito aos interesses comuns;
- XII - Fortalecer e potencializar as oportunidades de desenvolvimento econômico do Polo de Saúde.
- XIII - Promover a regularização fundiária sustentável;
- XIV - Desenvolver parcerias para a produção de habitação de interesse social;
- XV - Aproveitar os vazios urbanos para a produção de habitação de interesse social;
- XVI - Aproveitar prédios subutilizados para a oferta de habitação de interesse social;
- XVII - Promover ações de capacitação técnica-social que viabilizem a promoção de habitação de interesse social em soluções arquitetônicas mais densas, como os edifícios de apartamento;
- XVIII - Implementar políticas sociais voltadas à melhoria da qualidade de vida da população idosa, das pessoas com deficiência e doenças crônicas, mediante aprimoramento da política de atenção básica e da atenção especializada;
- XIX - Identificar as áreas prioritárias para a promoção da equidade social;
- XX - Reduzir as desigualdades sócio territoriais para garantir, em todos os bairros da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos;
- XXI - Incentivar a construção de Centros de Apoio / Assistência ao cidadão, que agreguem em suas dependências serviços públicos comunitários que gerem grande fluxo de pessoas em seu uso, preferencialmente nos prédios públicos abandonados e sem uso, para fins de criação de centralidades, diminuindo os deslocamentos do cidadão.

CAPÍTULO II

DA GESTÃO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 39. Para a gestão da implementação da Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial de Teresina e, conseqüentemente, do PDOT, fica estabelecida a articulação dos eixos de atuação estratégicos, seus princípios e diretrizes.

Art. 40. São princípios da gestão do PDOT:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Planejamento urbano democrático e participativo;
- II - Planejamento urbano como um processo contínuo e transparente;
- III - Política tributária articulada à política de desenvolvimento territorial;
- IV - Simplicidade da legislação urbanística e dos procedimentos de licenciamento urbanístico.
- V - Compartilhamento de responsabilidades entre os setores público e privado na promoção da qualidade de vida a todos os habitantes.

Art. 41. São diretrizes para a gestão do PDOT:

I - Fortalecer o Observatório da Agenda 2030 de Teresina, nos termos do Título III, da Parte VII, deste PDOT, com o objetivo de fornecer informações e análises que contribuam com o monitoramento e o alcance do desenvolvimento territorial sustentável e resiliente;

II - Reinstaurar a rede de referência cadastral e instituir o Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário municipal;

III - Universalizar procedimentos relacionados à implementação e fiscalização da aplicação do PDOT;

IV - Adequar a política tributária à de desenvolvimento urbano, especialmente a relativa ao IPTU, atualizando a base de cálculo;

V - Fortalecer o IPTU como um instrumento de recuperação pela Administração Municipal das valorizações imobiliárias decorrentes dos investimentos públicos;

VI - Criar os meios e procedimentos necessários para que o cidadão possa ser também um agente de fiscalização urbano e ambiental;

VII - Promover parcerias público-privadas;

VIII - Fortalecer, através de procedimentos claros e transparentes, o papel do poder público na definição de diretrizes urbanas e de desenvolvimento territorial;

IX - Implementar instrumentos do Estatuto da Cidade que corroborem com o modelo de desenvolvimento territorial deste PDOT;

X - Implementar estruturas de gestão permanente que integrem as distintas abordagens sobre o desenvolvimento territorial e os distintos agentes;

XI - Criar o Conselho da Cidade e compatibilizar seu papel com os conselhos setoriais de Teresina.

XII - Estruturar a gestão pública municipal, fortalecendo o papel regulador dos órgãos públicos gestores dos serviços de transporte público e de trânsito.

XIII - Orientar o Executivo Municipal, em suas políticas públicas e na condução do planejamento participativo, à promoção da integração entre os diversos setores da sociedade e órgãos públicos para elaboração destas, considerando a influência dos municípios vizinhos, que integram tanto a RIDE, nos termos da Lei Complementar Federal nº 112, de 19.09.2001 – ou norma posterior que a substitua ou altere –, quanto a Microrregião de Teresina, nos termos da Lei Complementar Estadual nº 142, 29.12.2009, ou norma posterior que a substitua ou altere.

PARTE III

DO MODELO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 42. De acordo com os princípios fundamentais do PDOT, o ordenamento territorial tem como objetivos:

I - A definição da função social da propriedade urbana e a promoção da função social da cidade;

II - A universalização do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;



Prefeitura Municipal de Teresina

- III - A resiliência ambiental;
- IV - A redução das emissões dos gases de efeito estufa.

Art. 43. Este PDOT ordena a ocupação do território municipal com base nas suas distintas características, nos seus princípios e visão estratégica do desenvolvimento, subdividindo-o em Área Urbana e Área Rural, conforme as delimitações a seguir:

I - A Área Urbana é aquela localizada dentro dos limites dos perímetros urbanos, incluindo os perímetros que delimitam os núcleos urbanos na Área Rural definidos neste PDOT, e que apresenta características de ocupação mais densa, maior e mais diversificada oferta de infraestrutura, comércio e serviços.

II - A Área Rural é aquela que se caracteriza prioritariamente pela produção primária, tem menor densidade de ocupação e dispõe de menor oferta de infraestrutura, comércio e serviços, localizando-se externamente aos perímetros urbanos.

Art. 44. Prevalece sobre o ordenamento territorial deste Plano Diretor, as delimitações estabelecidas pela legislação ambiental estadual e federal, complementadas pela municipal.

Art. 45. O perímetro urbano de Teresina é a linha que delimita a área urbana, constando no Anexo 1.

§ 1º São consideradas áreas urbanas:

- a) A Sede do Município;
- b) O Núcleo Urbano Boa Hora;
- c) O Núcleo Urbano Cil;
- d) O Núcleo Urbano Fazenda Real;
- e) O Núcleo Urbano Jordânia;
- f) O Núcleo Urbano Santana;
- g) O Núcleo Urbano Tabocas;
- h) O Núcleo Urbano Torrões;
- i) O Núcleo Urbano Santa Helena;
- j) O Núcleo Urbano Salobro.

§ 2º A Sede do Município disposta na alínea "a" refere-se ao território delimitado pelo perímetro urbano onde se localiza os centros administrativo, financeiro, comercial e de serviços de Teresina.

Art. 46. São parte da Área Rural de Teresina, as Áreas de Urbanização Específica.

§ 1º Os limites das Áreas de Urbanização Específica são os definidos no mapa do Anexo 1.

§ 2º As Áreas de Urbanização Específica são criadas única e exclusivamente para fins de parcelamento do solo e implantação de condomínio de lotes.

§ 3º Ao ser registrado o loteamento localizado em Área de Urbanização Específica, os lotes decorrentes serão inscritos no cadastro imobiliário municipal para fins de cobrança de IPTU e demais impostos cabíveis a lotes urbanos.

Art. 47. As Áreas de Urbanização Específica deverão:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Delimitar uma faixa de transição entre as áreas urbana e rural;
- II - Ser ocupada de forma paulatina, mantendo-se as características atuais, através de regras específicas de ocupação do solo e parcerias com empreendedores privados na provisão dos equipamentos, serviços urbanos e infraestrutura.

TÍTULO I DO MODELO TERRITORIAL RURAL - MTR

Art. 48. O planejamento territorial da Área Rural deverá ser detalhado pelo Município de Teresina e consolidado em um plano setorial próprio, instituído por lei específica, que leve em consideração:

- I - A pluriatividade das famílias rurais;
- II - A manutenção da biodiversidade, a conservação do solo, a paisagem rural, a herança cultural, a segurança alimentar, entre outras funções do território rural;
- III - Os potenciais produtivos que a região apresenta;
- IV - A preservação do seu patrimônio ambiental;
- V - A localização de indústrias e de núcleos de moradia;
- VI - As demandas de transporte;
- VII - O sistema viário estruturador, incluindo o Rodoanel e o regramento do uso do solo no seu entorno;
- VIII - A conexão do Município de Teresina com os municípios do entorno.

§ 1º Na ausência do plano setorial citado no *caput*, os pedidos de licenciamento urbanístico de atividades industriais na Área Rural passarão por análise técnica da Superintendência de Desenvolvimento Rural, que poderá submetê-los à análise e parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar, quando julgar necessário.

§ 2º Inclui-se potencialmente também como elemento estruturador do território rural de Teresina, o Polo Logístico, como uma área estratégica para o desenvolvimento econômico regional e para a implantação futura do novo terminal aeroportuário, podendo ser implementado na conexão entre o Rodoanel e a estrutura ferroviária, local a ser melhor delimitado em planejamento territorial específico da Área Rural.

TÍTULO II DO MODELO TERRITORIAL URBANO - MTU

Art. 49. Para fins de ordenamento do uso do solo, cumprimento dos objetivos estratégicos deste PDOT e delimitação da função social da propriedade, o modelo de ocupação do território urbano é definido: pelo Macrozoneamento Territorial Urbano, o qual é subdividido em Zonas Urbanas e Zonas Urbanas Especiais.

Parágrafo único. Compõem ainda o MTU, os Núcleos Urbanos localizados na Área Rural, nos termos do artigo 45.

Art. 50. O MTU objetiva o ordenamento territorial do Município, o atendimento dos princípios fundamentais da política urbana, da função social da cidade e da propriedade, de forma a permitir:

- I - O aproveitamento dos seus potenciais;



Prefeitura Municipal de Teresina

- II - A preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- III - A contenção da expansão urbana que acarrete degradação socioambiental;
- IV - A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;
- V - O cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Art. 51. O MTU de Teresina considera:

- I - A infraestrutura instalada;
- II - O grau de polarização de Teresina e seu protagonismo na Região Integrada de Desenvolvimento – RIDE Grande Teresina;
- III - A relação com o Estado do Maranhão e, mais especificamente, com o município de Timon;
- IV - As características de uso e ocupação do território do município;
- V - As características do meio ambiente natural e artificial;
- VI - A política de desenvolvimento territorial;
- VII - O perfil socioeconômico da população residente e trabalhadora das diferentes áreas.

Art. 52. O MTU de Teresina é orientado pelos seguintes princípios:

- I - Reconhecimento das características de cada zona do território;
- II - Ocupação do território de acordo com a oferta de infraestrutura, propiciando um melhor aproveitamento aos investimentos públicos já realizados;
- III - Ocupação do território de forma a garantir uma relação equilibrada e articulada com o patrimônio natural e cultural de Teresina;
- IV - Desenvolvimento urbano orientado para o transporte sustentável, produzindo uma cidade compacta, coordenada e conectada;
- V - Aumento das densidades urbanas ao longo dos corredores e dos terminais de transporte coletivo para reduzir a necessidade de deslocamento dos usuários;
- VI - Ocupação do solo controlada a fim de evitar a deterioração das áreas urbanizadas, a poluição e a degradação ambiental;
- VII - Espaço público projetado para a mobilidade ativa com conforto e segurança;
- VIII - Cidade com graus de mescla de usos variados, atendendo às necessidades da população;
- IX - Pluricentralidade urbana para reduzir a necessidade de deslocamentos diários;
- X - Incentivo ao uso de transporte sustentável;
- XI - Redução dos riscos de desastres através do planejamento do uso e da ocupação do solo.

CAPÍTULO I DAS MACROZONAS E DAS ZONAS URBANAS

Art. 53. Ficam estabelecidas 4 (quatro) Macrozonas Urbanas para Teresina, quais sejam:

- I - Macrozona de Desenvolvimento – MZD;
- II - Macrozona de Ocupação Moderada – MZOM;
- III - Macrozona de Interesse Ambiental – MZIA;
- IV - Macrozona de Ocupação Condicionada – MZOC.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 54. Para fins de definição das normas de uso e de ocupação do solo, as Macrozonas são subdivididas em zonas, conforme o Anexo 4.

Parágrafo único. Os limites estabelecidos para as Macrozonas e Zonas poderão ser ajustados em lei específica, fundamentada por resolução do Conselho da Cidade e por relatórios e laudos técnicos que justifiquem a alteração das condições urbanas, após análise da Comissão Técnica Multidisciplinar, desde que não gere prejuízo à qualidade de vida dos moradores locais.

Seção I Da Macrozona de Desenvolvimento

Art. 55. A Macrozona de Desenvolvimento – MZD - é a parcela do território urbano de Teresina que se apresenta majoritariamente ocupada, com poucos vazios urbanos, com maior disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, concentração de comércio, equipamentos públicos e institucionais e malha viária completa.

Parágrafo único. A Macrozona de Desenvolvimento é prioritária para densificação e para recebimento de investimentos que qualifiquem o espaço público.

Art. 56. A Macrozona de Desenvolvimento é subdividida nas zonas a seguir, as quais recebem normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, e refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT:

- I - Zona de Desenvolvimento Centro;
- II - Zona de Desenvolvimento Leste;
- III - Zonas de Desenvolvimento de Corredor:
 - a) Zona de Desenvolvimento de Corredor Leste;
 - b) Zona de Desenvolvimento de Corredor Norte;
 - c) Zona de Desenvolvimento de Corredor Sudeste;
 - d) Zona de Desenvolvimento de Corredor Sul 1;
 - e) Zona de Desenvolvimento de Corredor Sul 2;
 - f) Zona de Desenvolvimento de Corredor de Manejo Sustentável.

Art. 57. São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento:

- I - Implementação do Modelo de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável - DOTS;
- II - Requalificação, recuperação e/ou preservação do patrimônio histórico-cultural;
- III - Consolidação do polo de serviços de saúde, fortalecendo a dinâmica local;
- IV - Incentivo ao uso do transporte público;
- V - Ocupação dos vazios urbanos e dos imóveis não ocupados e subutilizados;
- VI - Promoção de políticas voltadas para a produção de zonas com baixa emissão de carbono, com incentivo de ocupações sustentáveis e resilientes às mudanças climáticas, como foco na melhoria ambiental.

Art. 58. A Zona de Desenvolvimento Centro é local prioritário para densificação através do aproveitamento da infraestrutura instalada e da mescla de usos - institucional, residencial e comércio de pequeno porte - compatibilizados com a preservação do patrimônio cultural.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 1º Para a promoção da densificação, adotar-se-á o instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, nos termos do Título V, da Parte VI, deste PDOT.

§ 2º A Zona de Desenvolvimento Centro é área de importância cultural e estratégica de Teresina cujo desenvolvimento e reabilitação devem ser planejados dentro de um Plano Específico de Urbanização - PEU, nos termos do Título VIII, da Parte VI, deste PDOT, o qual poderá definir regras de parcelamento, uso e ocupação, bem como de construção próprias, com intuito de estimular a renovação, densificação e o uso habitacional.

Art. 59. As Zonas de Desenvolvimento de Corredor se distribuem pela macrozona e caracterizam-se por serem os territórios que estão sob a influência direta dos corredores de transporte coletivo e pela oferta de infraestrutura urbana, nas quais este PDOT estimula a densificação e a implantação de atividades diversificadas compatíveis com a moradia.

Art. 60. A Zona de Desenvolvimento Leste se caracteriza pela oferta de infraestrutura urbana, uso residencial, comercial e de serviço estimulando-se a sua miscigenação por usos diversificados compatíveis com a moradia.

Art. 61. Somente serão consideradas integrantes das Zonas de Desenvolvimento de Corredor e da Zona de Desenvolvimento Leste os lotes ou glebas totalmente inseridas na faixa marginal dos eixos dos corredores, Avenida Nossa Senhora de Fátima e Avenida Dom Severino, considerando-se as faixas de 400m (quatrocentos metros) medidas a partir dos meios-fios das referidas vias.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas que não estejam previamente mapeados no Anexo 4, sejam lindeiros e o acesso ao empreendimento seja dado pelos corredores e pelas avenidas citadas no *caput*, considerar-se-á para toda extensão dos lotes ou das glebas as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo aplicadas as Zonas de Desenvolvimento de Corredor e a Zona de Desenvolvimento Leste.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo dos lotes ou das glebas citados no § 1º deste artigo, após parcelado, só será considerado integrante das Zonas de Desenvolvimento de Corredor e da Zona de Desenvolvimento Leste as parcelas que estiverem dentro do limite estabelecido no *caput*.

§ 3º Nos casos de lotes ou glebas que não estejam previamente mapeados no Anexo 4 e não sejam lindeiros aos corredores e as avenidas citadas no *caput* serão considerados integrantes das Zonas de Desenvolvimento de Corredor e da Zona de Desenvolvimento Leste, quando os lotes ou as glebas estiverem, por completo, dentro do limite estabelecido no *caput*.

Subseção I O Modelo DOTS

Art. 62. O Modelo DOTS orienta o desenvolvimento urbano para o transporte sustentável estimulando nas proximidades das estações de transporte coletivo:

- I - Ocupação do solo com maior densidade populacional;
- II - Usos mistos;
- III - Atividades de comércio e serviço com acessibilidade e conforto a pé;
- IV - Ruas adequadas e seguras em distintos horários, com maior vitalidade, atrativa aos pedestres, ciclistas, as quais estimulam a diversidade social e cultural.

Art. 63. O Modelo DOTS tem como princípios:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Cidade compacta, com menores distâncias a serem percorridas pelos cidadãos;
- II - Cidade mais densa nas proximidades da estrutura de transporte coletivo;
- III - Cidade miscigenada, estimulando vias e demais logradouros públicos com maior vitalidade;
- IV - Redes densas e conectadas de vias e caminhos;
- V - Sistema de transporte público coletivo rápido, eficiente, integrado e de qualidade;
- VI - Prioridade aos ciclistas e aos pedestres;
- VII - Espaço público de circulação, vias e logradouros com conforto e qualidade, adequados às práticas de mobilidade ativa;
- VIII - Contribuir para o desenvolvimento sustentável, alinhados com os objetivos das agendas globais, contribuindo para que o PDOT estimule zonas de baixa emissão de carbono, na medida em que gera demanda para o transporte público e cria centralidades vivas estimuladas pela caminhabilidade.

Art. 64. Os seguintes atributos de uso e ocupação do solo são estimulados no Modelo DOTS:

- I - Fachada ativa;
- II - Uso habitacional;
- III - Atividades âncora;
- IV - Permeabilidade Visual;
- V - Empreendimento Misto;
- VI - Fruição Pública;
- VII - Sustentabilidade Ambiental.

§ 1º Os atributos podem ser adotados em um empreendimento de forma isolada ou combinada.

§ 2º Os atributos são estimulados de acordo com o disposto no Anexo 5.

§ 3º Os estímulos definidos no Anexo 5 são descontos no valor cobrado da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 4º Os percentuais de desconto dos estímulos definido no § 3º, deste artigo, poderão ser alterados, desde que assim deliberado pelo Conselho da Cidade, motivado por parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar, baseado em monitoramento dos resultados da sua adoção.

Art. 65. Para fazer uso do estímulo referido no artigo 64, concedidos no momento da emissão do Alvará, deverá o requerente apontar em seu projeto a existência dos atributos os quais serão e verificados *in loco* no momento do Habite-se.

§ 1º Verificada a adequação dos atributos, no momento da concessão de Alvará, ao determinado neste PDOT, deverá o licenciador da edificação dar o devido encaminhamento à solicitação de uso do estímulo.

§ 2º No caso de alterações do aprovado no projeto posteriormente à emissão do Habite-se, deverá o Município de Teresina:

- a) Aplicar as penalidades previstas no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, quando a alteração não for autorizada previamente pelo Município;
- b) Cobrar do proprietário multa no valor correspondente ao dobro do estímulo descumprido, corrigido monetariamente de acordo com os índices adotados pelo Município de Teresina.

Art. 66. A fachada ativa tem como objetivo primordial dinamizar a relação entre os terrenos privados e o espaço público, conferindo vitalidade urbana aos passeios públicos, segurança e bem-estar aos cidadãos.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 67. Constitui-se uma fachada ativa quando o térreo de uma edificação apresenta uso não residencial e integrado ao espaço público através de aberturas e vitrines localizadas no alinhamento predial, seguindo as seguintes características:

- I - A fachada ativa deve possibilitar a visão da atividade localizada no interior da edificação pelo transeunte no passeio público e vice-versa;
- II - A fachada ativa deve integrar fisicamente o espaço público ao privado;
- III - A atividade que recebe a fachada ativa deve ser comercial ou de serviços;
- IV - A fachada ativa deve cobrir, no mínimo, 70% (setenta por cento) da respectiva testada na edificação, considerados neste cálculo as vitrines e os acessos.

Parágrafo único. Em edificações não localizadas no alinhamento predial a fachada ativa deverá estar a uma distância máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), desde que o respectivo recuo frontal não seja adotado como área de estacionamento veicular.

Art. 68. O uso habitacional é estimulado com a finalidade de proporcionar possibilidade de moradia para a população com distintos perfis socioeconômicos, em localidades próximas ao sistema de transporte coletivo de Teresina.

Art. 69. O uso habitacional receberá o incentivo descrito no Anexo 5 quando a edificação gerar, no mínimo, 8 (oito) unidades habitacionais com no máximo, 80m² (oitenta metros quadrados) de área.

Parágrafo único. Quando o uso pretendido for moradia voltada para as famílias que compõem a demanda de interesse social do Município definida no Plano Local de Habitação de Interesse Social e/ou famílias a serem reassentadas de áreas de risco, não será cobrada a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do disposto no Título IV, da Parte VI, deste PDOT.

Art. 70. Incluem-se como atividade âncora aquelas atividades urbanas que têm grande capacidade de polarização da população pela oferta de serviço e/ou de mercadorias em uma escala significativa, sendo essas:

- I - Comércio varejista com mais de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída;
- II - Serviços relacionados à educação e à saúde com mais de 1.000 m² (mil metros quadrados) de área total construída;
- III - Serviços públicos de atendimento ao público.

Parágrafo único. Poderá, quando considerado necessário para o bom funcionamento da centralidade e de sua relação com o sistema de transporte coletivo, também ser classificado como atividade âncora, os estacionamentos para veículos automotores, ficando a critério do Poder Público enquadrar e autorizar, por solicitação o pedido justificado do interessado.

Art. 71. Estimula-se a atividade âncora nas áreas definidas no Anexo 5 com o objetivo de fortalecer as centralidades, provendo serviços e comércio de fácil acesso, aproveitando a proximidade à rede de transporte coletivo, diminuindo a necessidade de deslocamentos urbanos.

Art. 72. Fica estabelecido o atributo permeabilidade visual, que consiste no fechamento do alinhamento frontal do terreno por vidro, grade ou outro material construtivo que garanta a visibilidade do interior do imóvel.



Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. A área de fechamento permeável deverá ser de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do comprimento da fachada do imóvel.

Art. 73. Entende-se por empreendimento misto aquele que abriga moradias e uso(s) não residencial(is).

§ 1º No caso de edificação mista, no mínimo o térreo deverá ter uso não residencial.

§ 2º Quando o empreendimento for constituído de mais de 1 (uma) torre, seu enquadramento no Modelo DOTS será analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 74. Entende-se por fruição pública o uso com acesso público de área localizada no pavimento térreo, a qual não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos.

Art. 75. A sustentabilidade ambiental é estimulada na Zona de Desenvolvimento de Corredor de Manejo Sustentável com a finalidade de viabilizar uma contribuição mais significativa do empreendedor privado à melhoria das condições de drenagem urbana.

Parágrafo único. Dar-se-á descontos nos valores a serem pagos pela aquisição de Outorga Onerosa de Construir, no patamar máximo de 50% (cinquenta por cento), desde que este empreendimento:

- a) Utilize captação de água da chuva e reuso - terá desconto de 20% (vinte por cento);
- b) Utilize telhado verde - terá desconto de 5% (cinco por cento);
- c) Utilize trincheira de infiltração - terá desconto de 12,5% (doze vírgula cinco por cento);
- d) Utilize jardins de chuva terá desconto de 12,5% (doze vírgula cinco por cento).

Seção II

Da Macrozona de Ocupação Moderada

Art. 76. A Macrozona de Ocupação Moderada – MOM - tem uso majoritariamente residencial, apresentando-se parcialmente consolidada e com as seguintes características:

- I - Infraestrutura incompleta e significativa presença de vazios urbanos em alguns setores, com potencial para densificação através da ocupação destes vazios;
- II - Oferta de comércio, serviços e de equipamentos públicos em menor proporção do que a Macrozona de Desenvolvimento;
- III - Grande incidência de residências unifamiliares;
- IV - Presença significativa de núcleos urbanos informais.

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Moderada é prioritária para investimentos em complementação de infraestrutura e implantação de equipamentos públicos, bem como para ações de regularização fundiária.

Art. 77. A Macrozona de Ocupação Moderada é subdividida nas zonas a seguir descritas, as quais recebem normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, e refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT:

- I - Zonas de Ocupação Moderada;
- II - Zona de Reestruturação;
- III - Zonas de Serviço.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 78. São objetivos da Macrozona de Ocupação Moderada:

- I - Miscigenação por atividades de comércio e serviço e indústrias;
- II - Complementação da infraestrutura e estrutura urbanas, especialmente a viária, fortalecendo as conexões urbanas;
- III - Receber Projetos de Estruturação Urbana, que induzam à ocupação controlada e adequada;
- IV - Receber ações de regularização urbanística e fundiária de interesse social;
- V - Receber ações e políticas com foco na contenção do processo de reprodução da informalidade urbana;
- VI - Receber empreendimentos que gerem emprego e renda, atendendo às demandas da população de baixa renda residente.

Art. 79. A Zona de Ocupação Moderada apresenta graus distintos de oferta de infraestrutura urbana e características variadas, inclui indústrias de pequeno porte e não poluentes que estabelecem uma dinâmica urbana compatível com a moradia, sendo estrategicamente considerada secundária para adensamento, de acordo com o MTU.

Art. 80. A Zona de Reestruturação apresenta infraestrutura urbana incompleta e ocupações informais de baixa renda; desta forma, deverá ser complementada e qualificada através de novos equipamentos urbanos e comunitários e dos processos de regularização fundiária.

Art. 81. Zonas de Serviço são aquelas cuja localização, acessibilidade e estrutura a qualificam para a implantação de atividades de maior impacto urbano e porte, incompatíveis na sua maioria, com a moradia.

Seção III Da Macrozona de Interesse Ambiental

Art. 82. A Macrozona de Interesse Ambiental - MZIA - caracteriza-se principalmente pela sua suscetibilidade aos alagamentos e inundações e, conseqüentemente, pela sua importância para o sistema de drenagem do município, contemplando as áreas identificadas pelo Plano Municipal de Drenagem Urbana.

Parágrafo único. A MZIA é prioritária para investimentos em infraestrutura de drenagem que atendam às diretrizes do Plano Diretor de Drenagem Urbana.

Art. 83. A Macrozona de Interesse Ambiental não apresenta subdivisões em zonas, sendo seu limite e objetivos coincidentes aos da Zona de Interesse Ambiental a qual recebe normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, que refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT.

Art. 84. A Macrozona de Interesse Ambiental tem os seguintes objetivos:

- I - Compatibilizar o uso e ocupação do solo às limitações ambientais;
- II - Garantir ocupação com média e baixa densidades, salvo quando comprovadamente o empreendimento não agravar a situação atual nem houver risco à população que irá residir;
- III - Evitar novas ocupações irregulares e desordenadas;
- IV - Promover a requalificação ambiental de fundos de vales e áreas inundáveis;



Prefeitura Municipal de Teresina

V - Promover ações para requalificação urbanísticas das áreas, com projetos estruturantes de drenagem, saneamento e moradia digna para as áreas críticas e já ocupadas;

VI - Preservar e valorizar as margens dos rios Parnaíba e Poti.

Art. 85. No atendimento do modelo de desenvolvimento territorial de Teresina estabelecido neste PDOT, as Zonas de Interesse Ambiental deverão ser ocupadas mediante regras específicas que garantam o não agravamento das condições de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas e evitem a criação ou ampliação de situações de riscos de desastres.

Parágrafo único. As regras específicas referidas no *caput* estão dispostas neste PDOT, no Plano Diretor de Drenagem Urbana do Município, e demais legislações competentes, podendo o Município editar regulamentações específicas para essas áreas, a fim de mitigar os problemas existentes.

Seção IV Da Macrozona de Ocupação Condicionada

Art. 86. A Macrozona de Ocupação Condicionada – MZOC - caracteriza-se pela presença de terrenos ainda sem ocupação, baixa densidade urbana, pouca ou nenhuma oferta de infraestrutura e serviços urbanos, pouca oferta de comércios e serviços, não sendo prioritária à ocupação por estar distante de áreas mais urbanizadas, devendo somente ser adensada após ocupação das outras macrozonas.

Art. 87. Na Macrozona de Ocupação Condicionada devem ser mantidas as características de ocupação com baixa densidade, constituindo-se como área de reserva para adensamento posterior à Macrozona de Ocupação Moderada.

Art. 88. A Macrozona de Ocupação Condicionada é subdividida nas zonas a seguir descritas, as quais recebem normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, que refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT:

- I - Zona de Ocupação Condicionada 1;
- II - Zona de Ocupação Condicionada 2.

Art. 89. Serão admitidos novos empreendimentos residenciais ou loteamentos, desde que:

- I - Atendam às exigências das empresas concessionárias de abastecimento de energia elétrica e água;
- II - Ofereçam solução de esgotamento sanitário adequada ao exigido no licenciamento ambiental;
- III - Estejam conectados a uma via coletora;
- IV - Disponham de atendimento de transporte coletivo a uma distância máxima de 500m (quinhentos metros);
- V - Disponham de equipamentos educacionais que atendam ao perfil da população prevista para o empreendimento, atendendo a uma distância máxima de:
 - a) 500m (quinhentos metros) para equipamento de ensino infantil;
 - b) 1.500m (um mil e quinhentos metros) para equipamento de ensino fundamental;
 - c) 3.000m (três mil metros) ou 30min (trinta minutos) de transporte coletivo para equipamento de ensino médio.

VI - Disponham de equipamento de saúde e atividade de lazer ou cultura a uma distância máxima de 1.000m (um mil metros);



Prefeitura Municipal de Teresina

VII - Disponham de dois tipos de estabelecimentos de uso cotidiano de comércio e serviços a distância máxima de 1.000m (um mil metros).

§ 1º O licenciamento dos empreendimentos que não atenderem ao disposto nos incisos III e IV será possível mediante a oferta de contrapartidas por parte do empreendedor que supram as carências detectadas e, no caso do exigido no inciso VII, deverá o empreendedor reservar terrenos para as atividades e apresentar os devidos planos de negócio.

§ 2º As distâncias estabelecidas nos incisos deste artigo deverão ser medidas entre o ponto mais distante, dentro do terreno do empreendimento, à atividade ou equipamento exigido.

§ 3º A análise do disposto nos incisos V e VI está condicionada à verificação da demanda por equipamentos educacionais, de saúde e de lazer da população prevista para o empreendimento.

§ 4º Os projetos deverão ser analisados previamente pela Comissão Técnica Multidisciplinar e pelos órgãos responsáveis pelo desenvolvimento econômico, pela educação e pela saúde e serem aprovados pela Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO TERRITORIAL URBANO

Seção I Das Zonas de Uso

Art. 90. O Modelo Territorial Urbano deste PDOT prevê distintas zonas de uso as quais estão especificadas nas Seções das respectivas Macrozonas, no Capítulo I, deste Título.

Seção II Das Zonas Especiais

Art. 91. Zonas Especiais são parcelas do território que apresentam características peculiares que se sobressaem em relação às Zonas de Uso nas quais se inserem e necessitam de regras específicas de ordenamento e uso do solo, bem como estratégias de implantação em razão de:

- I - Atributos culturais e/ou ambientais;
- II - Presença ou destinação à moradia das famílias de baixa renda;
- III - Papel específico na estrutura urbana.

§ 1º A instituição de novas Zonas Especiais bem como a alteração de seus limites deverá ser precedida de estudos técnicos que comprovem sua adequação às peculiaridades previstas no *caput*.

§ 2º Quando não definidas neste PDOT, as regras específicas referidas no *caput* serão estabelecidas através de normativa municipal específica.

Art. 92. O PDOT de Teresina estabelece 5 (cinco) tipos de Zonas Especiais:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social;
- II - Zonas Especiais de Uso Sustentável e das Áreas de Preservação Permanente;
- III - Zonas Especiais de Interesse Cultural;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Institucional;
- V - Zonas Especiais para Projetos de Urbanização.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 93. Os projetos de intervenção nas: Zonas Especiais de Interesse Cultural, Zonas Especiais de Interesse Institucional, Zonas Especiais para Projetos de Urbanização, com exceção daqueles que se caracterizarem como reforma sem adição de área construída e impermeabilizada, deverão ser analisados previamente pela Comissão Técnica Multidisciplinar e aprovados pela Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Os projetos de intervenção nas Zonas Especiais de Uso Sustentável serão aprovados pela plenária do Conselho da Cidade.

Subseção I Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 94. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são parcelas do território, delimitadas em lei, edificadas ou não, cuja função social é a promoção de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. O patamar de renda a ser considerado como de interesse social no Município de Teresina deverá ser definido pela política habitacional local e consolidado no respectivo Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. 95. As ZEIS têm como objetivos gerais:

- I - Garantir o direito à moradia e à boa localização na malha urbana a toda a população;
- II - Promover a inclusão sócio territorial de populações em condições de vulnerabilidade social e excluídas do mercado imobiliário;
- III - Reconhecer e legalizar padrões específicos de urbanização e de moradia;
- IV - Viabilizar serviços e redes de infraestrutura urbana, melhorando as condições de vida da população;
- V - Gerar oportunidades de produção de habitação de interesse social através do mercado imobiliário;
- VI - Equilibrar o valor da terra tornando-a mais acessível às famílias de menor renda;
- VII - Fomentar a cidadania garantindo direitos fundamentais, estimulando o espírito cooperativo e a relação democrática entre os cidadãos e o Poder Público;
- VIII - Fomentar o desenvolvimento socioeconômico, sendo adotadas para:
 - a) Promoção de ações de regularização fundiária de interesse social;
 - b) Promoção de novos empreendimentos de habitação de interesse social.
- IX - Garantir a construção de habitação de interesse social na Macrozona de Desenvolvimento.

§ 1º Os limites das ZEIS estão definidos no mapa do Anexo 4 e poderão ser ajustados através de Decreto do Executivo Municipal quando detectada a sua necessidade.

§ 2º Poderá o Executivo Municipal instituir novas ZEIS através de projetos de lei específicos, os quais definirão as regras de uso e ocupação do solo.

§ 3º Quando adotadas para fins de regularização fundiária, as novas ZEIS a serem instituídas deverão adequar-se ao Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social do Município de Teresina.

§ 4º A implantação das ZEIS deverá ser objeto de programas específicos que garantam o cumprimento de seus objetivos através da adoção de regras específicas, articulação entre os distintos agentes e medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 5º A implementação de ZEIS deverá incluir a realização de estudos econômicos voltados para geração de renda, com o objetivo prover comércios e serviços no local para garantir a permanência da população.

§ 6º O Executivo Municipal, na viabilização de ZEIS, deverá incentivar ações de assistência técnica, nos termos da legislação federal vigente.

§ 7º Na garantia da viabilidade da ocupação de interesse social, poderá o Município de Teresina adotar padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo diferentes dos gerais da cidade, desde que definidos em lei específica, garantidas as condições de acessibilidade, salubridade e segurança, analisados previamente pela Comissão Técnica Multidisciplinar e aprovados pela plenária do Conselho da Cidade.

Art. 96. As ZEIS poderão ser adotadas tanto como instrumentos para a produção de Habitação de Interesse Social como para a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

§ 1º Entende-se por Habitação de Interesse Social a moradia provida de infraestrutura básica bem como transporte público, serviços de educação pública, equipamentos de lazer, serviços urbanos, equipamentos comunitários destinados às famílias de baixa renda, que compõem a demanda habitacional pública definida pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social e/ou pelas políticas públicas de habitação implementadas por planos oficiais.

§ 2º Entende-se por Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 3º Entende-se por infraestrutura básica aquela constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 97. Nas ações de produção de Habitação de Interesse Social poderá o Executivo Municipal autorizar a isenção de Outorga Onerosa do Direito de Construir para empreendimentos de HIS localizados na Macrozona de Desenvolvimento quando este atender às definições da Política Local de Habitação e o terreno estiver definido como ZEIS ou ainda, quando tratar-se de empreendimento enquadrado em linha pública de financiamento de habitação de interesse social.

Art. 98. Nos loteamentos de interesse social em ZEIS, o Executivo Municipal poderá autorizar a urbanização de forma progressiva quando o referido loteamento atender às famílias que compõem o cadastro público de demanda habitacional e/ou quando for resultado de financiamento do Governo Federal para famílias de baixa renda.

§ 1º A urbanização progressiva é a implantação gradativa da infraestrutura urbana.

§ 2º A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno, bem como a manutenção permanente da infraestrutura progressivamente instalada.

§ 3º A progressividade da urbanização, suas etapas e cronogramas, deverão estar definidas em Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor após a aprovação do projeto urbanístico do loteamento.

§ 4º A progressividade da urbanização nos termos deste artigo dispensará as garantias estabelecidas no artigo 168.

Art. 99. O Termo de Compromisso é o ato administrativo negociado, decorrente da concertação entre o Município e o loteador, e constituir-se-á em título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, inciso II, do Código de Processo Civil, devendo ter, no mínimo:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Etapas da urbanização progressiva, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação;
- II - Penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa diária e ressarcimento dos gastos havidos pelo Município, em caso de constatação de desvio de finalidade na implantação do loteamento.

Art. 100. Os empreendedores que descumprirem as obrigações constantes do Termo de Compromisso firmado com o Município não poderão com ele contratar, realizar outros empreendimentos em parceria com o Poder Público Municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

Art. 101. Poderá o Executivo Municipal autorizar a aplicação do instrumento Transferência do Potencial Construtivo, nos termos do Título VII, da Parte VI, deste PDOT, nas áreas referentes aos logradouros públicos, nas seguintes situações:

- I - Nos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social de núcleos urbanos informais que estejam em áreas designadas como ZEIS;
- II - Nos novos loteamentos de interesse social em ZEIS, que atendam a famílias que compõem o cadastro público de demanda habitacional e/ou quando resultarem de financiamento do Governo Federal para famílias de baixa renda.

Art. 102. O uso e a ocupação do solo das ZEIS instituídas anteriormente a este PDOT são definidos pelas leis municipais específicas que as instituíram.

Parágrafo único. No que diz respeito ao uso do solo das ZEIS instituídas anteriormente a este PDOT, equipara-se o estabelecido ao definido para o Padrão de Miscigenação I.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Uso Sustentável e das Áreas de Preservação Permanente

Art. 103. As Zonas Especiais de Uso Sustentável – ZEUS - e as Áreas de Preservação Permanente – APP são parcelas do território que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I - Qualidade ambiental peculiar e significativa;
- II - Patrimônio ambiental a ser protegido;
- III - Compõe de forma significativa a paisagem local;
- IV - Constitui ecossistemas importantes.

§ 1º O uso e a ocupação destas áreas, quando permitidos em lei, são regidos por este PDOT e pela legislação estadual e federal competente e deverão estar plenamente compatibilizados com a conservação e preservação dos valores e bens ambientais da respectiva área.

§ 2º O Município deverá instituir Unidades de Conservação a partir de estudos técnicos e de consulta pública, de acordo com a legislação federal vigente, além de promover outras ações cabíveis voltadas à proteção do ambiente natural.

§ 3º As ZEUS, delimitadas no mapa do Anexo 4 e no mapa do Anexo 11, poderão conter APPS, cabendo ao empreendedor, na ocasião de licenciamento de edificação ou atividade, apresentar Estudo de Adequação Urbanística que conterà, no mínimo, levantamento topográfico com curvas de nível medidas *in loco* da situação atualizada da área e a delimitação das APPS.

§ 4º As APPS têm seu uso regido pelas normativas federais, complementadas pela legislação municipal e seus limites e regramentos se sobrepõem aos demais.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 5º Poderá o Executivo Municipal instituir novas ZEUS através de projetos de lei específicos, os quais definirão as regras de uso e ocupação do solo.

Art. 104. Admitir-se-á a ocupação em ZEUS, nos casos em que não haja impedimento estabelecido por lei, desde que esta ocupação não provoque impactos urbanísticos e ambientais negativos, descaracterizando o seu valor ambiental.

§ 1º Onde for admitida a ocupação, esta se dará com baixa densidade, salvo quando comprovadamente o empreendimento:

- a) não provocar prejuízos ambientais;
- b) não localizar-se em área onde há risco à população
- c) adotar construções tecnologicamente sustentáveis e de baixíssimo impacto.

§ 2º No processo de licenciamento de empreendimentos ou atividades em ZEUS, caberá ao requerente solicitar, previamente à elaboração do projeto, diretrizes de ocupação à Comissão Técnica Multidisciplinar a qual poderá, conforme o caso:

- a) solicitar estudos complementares que subsidiem a sua decisão;
- b) indeferir a possibilidade de ocupação;
- c) estabelecer medidas para compensar ambientalmente o impacto provocado, tendo em vista o valor ambiental a ser preservado.

Art. 105. Por patrimônio ambiental entende-se os bens do ambiente natural a serem preservados ou recuperados para que possa ser assegurada sua disponibilidade permanente, concorrendo para a manutenção do equilíbrio ecológico propício à vida.

Art. 106. São Zonas Especiais de Uso Sustentável - ZEUS:

- I - Áreas com declividade acentuada;
- II - Áreas verdes urbanas estruturadas;
- III - Áreas de manejo sustentável.

§ 1º O Executivo Municipal poderá emitir norma regulamentadora com definição de padrões de uso e ocupação do solo específicos pra ZEUS, caso julgue necessário.

§ 2º A depender do tipo de empreendimento pretendido para as ZEUS, o Poder Público solicitará o Estudo de Impacto de Vizinhança, que exigirá as medidas mitigadoras e/ou compensatórias compatíveis.

Art. 107. A ampliação de usos já consolidados nas ZEUS deverá ser analisada pela Comissão Técnica Multidisciplinar e aprovada pela Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

Art. 108. As áreas com declividade acentuada são aquelas que não se enquadram como APP pela legislação federal, mas que, devido a sua topografia, exigem projeto adequado e regras de ocupação do solo específicas, que evitem as situações de risco e que mantenham as condições topográficas originais.

§ 1º Os novos empreendimentos em áreas com declividade acentuada deverão apresentar Estudo de Adequação Urbanística, nos termos do Capítulo I, do Título III, da Parte V, deste PDOT, acompanhado de estudo geológico que subsidie a análise da proposta, tendo como parâmetro máximo de uso e ocupação do solo, as regras estabelecidas por este PDOT para o seu entorno imediato.