



## Prefeitura Municipal de Teresina

§ 2º Novos parcelamentos do solo em áreas com declividade acentuada serão admitidos desde que atendam ao determinado na legislação federal e neste PDOT.

Art. 109. As áreas verdes urbanas estruturadas são espaços públicos ou privados, com predomínio de vegetação - nativa, natural ou recuperada - destinados, preferencialmente aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

§ 1º Serão admitidos novos empreendimentos e desmembramentos em áreas verdes urbanas estruturadas, desde que autorizados pela Comissão Técnica Multidisciplinar, que poderá solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do Capítulo II, do Título III, da Parte V, deste PDOT, acompanhado de estudo ambiental com ênfase na cobertura vegetal, relevo, topografia, hidrografia, fauna e flora, que subsidie a análise da proposta.

§ 2º Além das áreas do mapa do Anexo 11, fazem parte das áreas verdes urbanas estruturadas, os parques ambientais, as praças e as unidades de conservação de Teresina, as áreas com significativa arborização presentes nos loteamentos constantes em seus equipamentos públicos e comunitários e as áreas reservadas em parcelamentos do solo que atenderem os fins estabelecidos no *caput*.

§ 3º Apresentados e aprovados os estudos referidos neste artigo e atendidas as determinações ambientais, poderá o Executivo Municipal autorizar a remoção parcial ou total da vegetação existente, desde que esta remoção seja devidamente compensada ambientalmente.

Art. 110. Nas áreas verdes urbanas estruturadas, a critério do Executivo, poderão ser instalados equipamentos públicos sociais desde que atendidos aos parâmetros estabelecidos neste PDOT.

Art. 111. As áreas de manejo sustentável são áreas cuja localização e/ou característica ambiental apresentam relevante importância para o sistema de drenagem e, por sua pedologia, topografia e/ou proximidade aos cursos d'água, podem ser inundáveis, devendo ter seu uso e ocupação avaliados sob a ótica de manejo sustentável de forma que não interfira no ecossistema original, com a manutenção comprovada da fauna e flora local, as quais precisam ser mantidas.

§ 1º Preferencialmente, essas áreas deverão ser destinadas aos usos relativos à recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, com os critérios estabelecidos no *caput*.

§ 2º Excepcionalmente serão admitidos novos empreendimentos e parcelamentos em áreas de manejo sustentável, desde que:

a) Analisados pela Comissão Técnica Multidisciplinar, que deverá solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do Capítulo II, do Título III, da Parte V, deste PDOT, com um plano de ocupação do solo, acompanhado de análise dos impactos do novo empreendimento na paisagem e acompanhado de estudo ambiental com ênfase na cobertura vegetal, relevo, topografia, hidrografia, fauna e flora, que subsidie a análise da proposta, que deverá ser submetida à aprovação pela plenária do Conselho da Cidade;

b) Seu uso e ocupação sejam compatibilizados com os propósitos estabelecidos no *caput* e no parágrafo primeiro desse artigo e mitiguem os impactos gerados no ambiente, apresentando soluções que garantam o meio ambiente ecologicamente equilibrado com a ocupação pretendida, com ênfase nas soluções adequadas de drenagem, respeitando as legislações vigentes.



# Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 112. As Áreas de Preservação Permanente – APP - disciplinadas como área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, têm a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos da legislação federal vigente.

§ 1º Caberá ao Executivo Municipal e ao órgão de licenciamento ambiental competente, delimitar todas as APPs do Município.

§ 2º O regime de proteção das APPs, bem como sua definição, reger-se-á nos termos da legislação federal que as regulamenta, devendo ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, sendo a intervenção ou a supressão de vegetação nativa somente autorizada nos casos previstos na legislação federal vigente à ocasião do licenciamento, quando esse couber.

§ 3º As APPs em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não-edificáveis.

Art. 113. Equipara-se a APP para fins de uso e ocupação do solo, em atendimento à legislação de drenagem municipal:

I - A faixa marginal dos cursos d'água efêmeros com largura mínima total de 30m (trinta metros), sendo 15m (quinze metros) para cada lado, cuja linha média coincida com o eixo do talvegue identificado por meio de levantamento topográfico, com área de contribuição superior a 60 (sessenta) hectares;

II - A faixa marginal mínima de 10m (dez metros), medida a partir da superfície livre, observada quando do funcionamento do vertedor de emergência em sua condição de projeto, dos reservatórios artificiais de retenção projetados para manutenção da lâmina d'água durante todo o ano.

## Subseção III Das Zonas Especiais de Interesse Cultural

Art. 114. As Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC – são parcelas do território que apresentam uma paisagem cultural peculiar, a qual se constitui como patrimônio cultural, devendo ter o seu uso e ocupação ordenados de forma a valorizá-la e preservá-la.

Parágrafo único. O Executivo Municipal, com a colaboração da sociedade, preservará o patrimônio cultural de Teresina, podendo instituir, para isto, Zonas Especiais de Interesse Cultural, com base em estudos culturais e antropológicos.

Art. 115. Este PDOT institui as seguintes ZEIC:

- I - Zonas Especiais Centrais 1 e 2;
- II - Zona Especial do Polo Cerâmico;
- III - Zona Especial do Parque Floresta Fóssil.

§ 1º Os limites das ZEIC, constantes no Mapa do Anexo 12, poderão ser ajustados através de Decreto do Executivo Municipal quando detectada a sua necessidade.

§ 2º As regras de uso e ocupação do solo das ZEIC poderão ser ajustadas através de um PEU, nos termos do Título VIII, da Parte VI, deste PDOT.

§ 3º Poderá o Executivo Municipal instituir novas ZEIC através de projeto de lei específico.





## Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 116. Devido a sua especificidade, ficam estabelecidas regras de uso e ocupação do solo para as ZEIC que reduzam, ao máximo, o impacto das novas edificações nas áreas.

Parágrafo único. Cabe ao Executivo Municipal, no prazo estabelecido no artigo 325, revisar as regras apresentadas neste PDOT, com o intuito de promover ocupação do solo que prime pela manutenção dos valores culturais, considerada também, a sua viabilidade econômica, dando prioridade às ZEIC Centrais.

Art. 117. A ZEIC Central 1 compreende o perímetro que tem início no cruzamento da Avenida Maranhão com a Rua Álvaro Mendes, seguindo, no sentido leste, até a Rua João Cabral; prossegue, no sentido sul, até a Rua Senador Teodoro Pacheco, continuando, no sentido leste, até a Rua Riachuelo; daí segue, no sentido sul, até a Rua Paissandu, prosseguindo, no sentido leste, até a Rua Rui Barbosa; tem continuidade, no sentido norte, até a Rua Desembargador Freitas, seguindo, no sentido oeste, até a Rua Riachuelo; prossegue, no sentido sul até a Rua Lisandro Nogueira, continuando, no sentido oeste, até a Avenida Maranhão; daí, segue no sentido sul, até o ponto inicial, bem como os imóveis e áreas listadas nos Anexos 6.1, 6.2 e 6.3, deste PDOT.

§ 1º O uso do solo na ZEIC Central 1 fica definido como de Padrão de Miscigenação 3, nos termos do Anexo 9.2.

§ 2º A ocupação do solo nas ZEIC Central 1 para novas edificações e à ampliações e/ou reformas de edificações não relacionadas nos Anexos 6.1 e 6.2, fica definida através dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento);
- b) Taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento);
- c) Altura máxima de 9m (nove metros);
- d) Recuo de frente mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- e) Não exigência de vagas de estacionamentos;
- f) Uso permitido de marquises e toldos.

§ 3º Para as intervenções cujo empreendedor desejar desenvolver projeto com parâmetros urbanísticos que não se enquadrem no definido neste artigo, o referido projeto deverá ser analisado pelo órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 4º Na ZEIC Central 1, nas áreas integrantes no Anexo 6.3, devem ser mantidos o desenho, a implantação e a arborização originais, sendo que qualquer intervenção de natureza física nestas áreas, salvo aquelas necessárias à manutenção das suas características originais, está condicionada ao prévio parecer favorável da plenária do Conselho da Cidade, a aprovação do órgão municipal competente e só pode ser realizada após decreto do Prefeito Municipal.

Art. 118. Na ZEIC Central 1, quanto às edificações no Anexo 6.1, devem ser mantidas as características arquitetônicas, artísticas e decorativas e também a sua volumetria, ficando as intervenções condicionadas à análise do órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 1º Quando da reforma e ampliação das edificações relacionadas no Anexo 6.1, devem ser atendidos os seguintes requisitos:



# Prefeitura Municipal de Teresina

- a) Altura máxima de 9m (nove metros);
- b) Recuo de frente a critério do órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e do Conselho competente;
- c) Taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento);
- d) Taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento);
- e) Pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para todos os pavimentos situados até a altura da edificação antiga;
- f) Pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros), quando da utilização de mezaninos;
- g) Uso permitido de marquises e toldos; e
- h) Não obrigatoriedade de estacionamento.

§ 2º Para as intervenções cujo empreendedor desejar desenvolver projeto com parâmetros urbanísticos que não se enquadrem no definido neste artigo, o referido projeto deverá ser analisado pelo órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e pela Comissão Técnica Multidisciplinar, respeitados os limites máximos estabelecidos para as áreas do entorno.

Art. 119. Na ZEIC Central 1, quanto às edificações no Anexo 6.2, devem ser mantidas as características arquitetônicas, artísticas e decorativas e também a sua volumetria, ficando as intervenções condicionadas à análise do órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 1º Quando da reforma e ampliação das edificações relacionadas no Anexo 6.2, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

- a) Altura máxima de 21m (vinte e um metros);
- b) Recuo de frente a critério do órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e do Conselho competente;
- c) Taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento);
- d) Taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento);
- e) Pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para todos os pavimentos situados até a altura da edificação antiga;
- f) Pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros), quando da utilização de mezaninos;
- g) Uso permitido de marquises e toldos; e
- h) Não obrigatoriedade de estacionamento.

§ 2º Para as intervenções cujo empreendedor desejar desenvolver projeto com parâmetros urbanísticos que não se enquadrem no definido neste artigo, o referido projeto deverá ser avaliado pelo órgão do Município responsável pelo tema do patrimônio cultural e pela Comissão Técnica Multidisciplinar, respeitados os limites máximos estabelecidos para as áreas do entorno.

Art. 120. Na ZEIC Central 1 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. 121. A ZEIC Central 2 compreende os lotes lindeiros à Avenida Frei Serafim, entre a Igreja São Benedito e a Avenida Marechal Castelo Branco.





## Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. O uso do solo na ZEIC Central 2 fica definido como de Padrão de Miscigenação 3, nos termos do Anexo 9.2.

Art. 122. Na ZEIC CENTRAL 2, nos imóveis relacionadas no Anexo 6.4, a partir dos 15m (quinze metros) de recuo de frente, podem ser realizadas construções, com altura máxima de 40m (quarenta metros), as quais devem atender, ainda, aos seguintes requisitos:

I - até a altura da construção original, as construções devem ter:

- a) recuos laterais mínimos nulos;
- b) recuo de fundo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e
- c) recuo de frente secundário mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - a partir da altura da construção original, as construções devem ter:

- a) recuo de frente mínimo de 15m (quinze metros);
- b) recuos laterais mínimos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); e
- c) recuo de fundo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - taxa de ocupação máxima, incluindo a construção antiga, de 80% (oitenta por cento);

IV - Taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento);

V - pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para todos os pavimentos da edificação original;

VI - pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) para mezanino na edificação original.

Art. 123. Na ZEIC Central 2, quanto à construção de novas edificações e à ampliação e/ou reforma de edificações não relacionadas no Anexo 6.4, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

I - recuo de frente mínimo de 5m (cinco metros);

II - recuo lateral mínimo nulo, até a altura de 9m (nove metros);

III - recuo lateral mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), acima de 9m (nove metros);

IV - recuo de fundo mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - altura máxima de 9m (nove metros), até os 15m (quinze metros) de recuo frontal;

VI - altura máxima de 30m (trinta metros), após os 15m (quinze metros) de recuo frontal;

VII - uso permitido de marquise, com avanço máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) sobre o recuo de frente;

VIII - taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento); e

IX - taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento).

Art. 124. Na ZEIC Central 2, na área integrante do Anexo 6.4.1, deve ser mantido o desenho, a implantação e a arborização originais.

Parágrafo único. Qualquer intervenção de natureza física nesta área, salvo aquelas necessárias à manutenção das suas características originais, está condicionada ao prévio parecer favorável da plenária do Conselho da Cidade, a aprovação do órgão municipal competente e só pode ser realizada após decreto do Prefeito Municipal.



# Prefeitura Municipal de Teresina

## Subseção IV Das Zonas Especiais de Interesse Institucional

Art. 125. Zonas Especiais de Interesse Institucional são aquelas parcelas do território que se destinam a equipamentos ou a um conjunto de equipamentos que têm papel de destaque na estrutura urbana, pelo seu caráter público e/ou por constituir-se referência urbana para a população.

§ 1º Enquadram-se como Zona Especial de Interesse Institucional – ZEII - as áreas que apresentam os seguintes usos:

- a) Concentração de serviços da administração pública;
- b) Infraestrutura de transporte aeroviário, rodoviário e ferroviário;
- c) Atividades educacionais e de pesquisa científica e tecnológica;
- d) Equipamento de experimentação agrícola, viveiros, hortas e pomares públicos;
- e) Estações de Tratamento de Água, Esgoto e Aterros Sanitários;
- f) Cemitérios e Crematórios.

§ 2º Os limites das ZEII poderão ser ajustados através de Decreto do Executivo Municipal quando detectada a sua necessidade.

§ 3º As regras de uso e ocupação do solo das ZEII poderão ser definidas através de um PEU, nos termos do Título VIII, da Parte VI, deste PDOT, ou poderão ser adotadas as regras do entorno, a critério da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 4º Poderá o Executivo Municipal instituir novas ZEII através de projetos de lei específicos, os quais definirão as regras de uso e ocupação do solo.

## Subseção V Das Zonas Especiais para Plano Específico de Urbanização

Art. 126. É parte integrante do Modelo Territorial Urbano as zonas designadas para Planos Específicos de Urbanização - PEU, nos termos do Título VIII, da Parte VI, deste PDOT, consideradas estas:

- I - A atual área do Aeroporto a qual, caso se viabilize a mudança do equipamento para outro local, poderá ser urbanizada, abrigando um novo bairro, com padrões de urbanização adequados;
- II - A atual área do Distrito Industrial a qual apresenta potencial de reconversão de usos e consequente urbanização, transformando-se em um bairro com moradias, comércio e serviços;
- III - As áreas beneficiadas pelos projetos estruturantes, conforme artigo 127.

§ 1º As regras de uso e ocupação do solo das Zonas Especiais para Plano Específico de Urbanização deverão ser definidas no próprio plano e compatibilizadas com o entorno e com a infraestrutura disponível.

§ 2º Poderá o Executivo Municipal instituir novas Zonas Especiais para Plano Específico de Urbanização através de projetos de lei próprios, justificando por estudos técnicos, que atestem a sustentabilidade da proposta e o incentivo da mesma ao desenvolvimento da cidade.

§ 3º O estudo técnico deverá ser analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar e aprovado pela plenária do Conselho da Cidade.

§ 4º Os procedimentos para a instituição de novos PEUs deverão ser feitos por regulamentação específica.





# Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 127. São áreas prioritárias para criação de Zonas Especiais para PEU as áreas beneficiadas direta ou indiretamente pelos seguintes projetos estruturantes promovidos pela Administração Municipal de Teresina:

- I - Av. Dom Helder Câmara/Santa Teresinha;
- II - Av. Josué de Moura Santos;
- III - Av. Pedro Teixeira;
- IV - Av. Rossini Morada;
- V - Av. São Francisco;
- VI - Av. Ulisses Marques;
- VII - Corredor Leste (Kennedy e João XXIII);
- VIII - Corredor Leste/Sudeste;
- IX - Corredor Norte I (Rui Barbosa);
- X - Corredor Norte II (Duque de Caxias);
- XI - Corredor Norte/Leste;
- XII - Corredor Sul I (Barão de Gurguéia, Henry Wall);
- XIII - Corredor Sul II (Miguel Rosa, Wall Ferraz);
- XIV - Corredor Sul III (Prolongamento da Maranhão);
- XV - Corredor Sudeste (Gil Martins);
- XVI - Corredor Sudeste/Sul;
- XVII - Duplicação da Av. Poti;
- XVIII - Lagoas do Norte;
- XIX - Marginal Poti Sul;
- XX - Parque Floresta Fóssil
- XXI - Terminal Bela Vista;
- XXII - Terminal Buenos Aires;
- XXIII - Terminal Itararé;
- XXIV - Terminal Livramento;
- XXV - Terminal Parque Piauí;
- XXVI - Terminal Piçarreira;
- XXVII - Terminal Rui Barbosa;
- XXVIII - Terminal Santa Lia;
- XXIX - Vila da Paz.

Parágrafo único. Os projetos identificados na Agenda 2030 e novos projetos estruturantes do Executivo Municipal deverão compatibilizar-se, na medida da capacidade do município em implementá-los, com este PDOT, e nas áreas em que se inserem poderão ser criados novos PEUs para sua viabilização.

Art. 128. As áreas lindeiras as vias arteriais e coletoras localizadas nas Zona de Ocupação Moderada 2 e Zona de Desenvolvimento Corredor Sudeste serão consideradas áreas para criação de Zonas Especiais para PEU por caracterizarem-se como centralidades locais.

## PARTE IV DA ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 129. Na garantia da implantação do modelo estratégico de desenvolvimento territorial de Teresina estabelecem-se as normas relativas: ao traçado viário, ao parcelamento territorial e à ocupação na forma de condomínios.



# Prefeitura Municipal de Teresina

## TÍTULO I DO TRAÇADO VIÁRIO

Art. 130. O sistema viário urbano é formado pelo sistema viário básico e vias locais.

Art. 131. As vias rurais, conforme o Código de Trânsito Brasileiro podem ser rodovias, quando são pavimentadas, ou estradas, quando não pavimentadas.

Art. 132. As vias urbanas ficam hierarquizadas de acordo com sua função, capacidade de tráfego e contexto urbano, em:

I - De trânsito rápido – caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

II - Arterial – caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, podendo ser classificada, de acordo com o contexto urbano, em:

a) Vias de Centralidade – são aquelas que estruturam as centralidades urbanas, configurando-se como eixos de concentração de atividades econômicas, de lazer, de serviços e de pessoas, devendo por isto, apresentarem características que garantam grande fluxos de pessoas e de veículos, podendo ser principais ou secundárias, conforme o seu papel na centralidade urbana;

b) Vias de Conexão de Centralidades – são aquelas que possuem função de arterial e que são utilizadas no deslocamento entre as centralidades existentes, devendo por isto, apresentarem características que facilitem este deslocamento, inclusive de pessoas e de ciclistas;

c) Vias conectoras de bairros – são, em geral, arteriais que cortam vários bairros e que, por esta razão, são estruturadoras da mobilidade urbana, devendo apresentar características que encorajem a movimentação dos veículos automotores, mas que garantam condições de segurança aos ciclistas e aos pedestres;

d) Vias industriais ou de serviço – são aquelas que devem estar aptas à mobilidade de veículos de carga devendo para isto, contar com largura e raios de conversão adequados.

III - Coletora – destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade, podendo ser classificada, de acordo com o contexto urbano, em vias principais de bairro;

IV - Local – caracterizada por interseções em nível, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas, podendo ser classificada, de acordo com o contexto urbano, em vias locais de bairro.

§ 1º Vias principais de bairros são aquelas que apresentam, no bairro, a maior concentração de comércio e de serviço de atendimento da população local, devendo para isto contarem como espaço privilegiado para pedestres e ciclistas, áreas de estacionamento de curta duração em pontos de carga e descarga.

§ 2º Vias locais de bairro são aquelas cuja função principal é atender aos deslocamentos locais, apresentando baixo volume de veículos e de pedestres devido ao seu uso predominantemente residencial e, sendo assim, devem priorizar a segurança e o conforto dos pedestres, apresentando arborização, áreas de convívio e contar com dispositivos de redução da velocidade dos veículos automotores.





## Prefeitura Municipal de Teresina

§ 3º Admitir-se-ão ainda, dentro da estrutura urbana, vias compartilhadas ou peatonais, as quais têm como objetivo principal estruturar espaços convidativos e agradáveis aos pedestres devendo para isto, contar com mobiliário urbano, iluminação e arborização adequada.

§ 4º As categorias viárias definidas neste artigo deverão nortear o dimensionamento das faixas da estrutura viária, as características de seus cruzamentos, a implantação de mobiliário urbano e de arborização, e a velocidade máxima recomendada.

Art. 133. As vias não municipais que perpassam o território de Teresina terão sua classificação e características geométricas definidas pelos seus respectivos órgãos de gestão.

Art. 134. Objetivando o perfeito funcionamento das vias, são considerados os seguintes elementos:

- I - Caixa da via: é a distância, definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
- II - Pista de rolamento: é o espaço, dentro da caixa da via, onde são implantadas as faixas de circulação e, quando houver, o estacionamento de veículos;
- III - Passeio: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da pista de rolamento;
- IV - Ciclovia é a pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;
- V - Ciclofaixas é a parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

Art. 135. As características geométricas das novas vias a serem implantadas ficam definidas de acordo com o Anexo 7.

§ 1º No interior de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as vias locais, a critério do Executivo Municipal, poderão ter dimensões menores do que as estabelecidas neste PDOT, desde que nenhum setor da Zona fique inacessível aos veículos de atendimento de emergência, como caminhão de bombeiros e ambulância.

§ 2º As vias de Trânsito Rápido, Arteriais e Coletoras deverão conter ciclovia bidirecional ou com duas faixas unidirecionais.

Art. 136. As vias já implantadas em áreas já parceladas e/ou ocupadas no Município deverão ter sua classificação conforme a sua função na estrutura urbana, independente de atender às dimensões e características do Anexo 7.

§ 1º Poderá o Executivo Municipal, levando em consideração o interesse público, realizar intervenções no sistema viário adotando dimensões distintas das que estão previstas no Anexo 7, desde que garantida a melhoria na condição de mobilidade, seja através de veículos ou mobilidade ativa, a exemplo do alargamento de passeios.

§ 2º Deverá o Executivo Municipal, estabelecer em regulamentação específica:

- a) a hierarquização do sistema viário existente, de acordo com a classificação do artigo 132, a partir das vias já implantadas;
- b) a previsão de futuras vias, bem como a necessidade de alargamentos viários.

Art. 137. Quando da aprovação da regulamentação específica referida no artigo 136, serão estabelecidos novos alinhamentos prediais nos trechos viários a serem incluídos ou alargados.



# Prefeitura Municipal de Teresina

§ 1º A elaboração de novos projetos nos trechos referidos no *caput* deverá ser precedida de uma solicitação do novo alinhamento predial ao órgão público responsável.

§ 2º O novo alinhamento predial poderá estabelecer faixas de terrenos que não poderão ser edificadas, cabendo a adoção do instrumento Transferência do Direito de Construir como possibilidade para compensar o proprietário do imóvel por esta limitação, de acordo com o parágrafo único do artigo 302.

§ 3º O Plano de Mobilidade Urbana Sustentável deverá subsidiar o estudo referido no *caput*.

Art. 138. Todos os novos empreendimentos na Macrozona de Ocupação Condicionada, com exceção daqueles localizados em terrenos que tenham o tamanho mínimo estabelecido para a referida Macrozona, deverão ter a elaboração de seu projeto precedida de uma etapa de solicitação de diretrizes municipais à Comissão Técnica Multidisciplinar, a qual verificará da necessidade de complementação do traçado viário e definirá as diretrizes para garantir a conexão e a permeabilidade urbana, a partir do já estabelecido como vias implantadas ou projetadas.

## CAPÍTULO ÚNICO DOS ALINHAMENTOS PEDIAIS

Art. 139. O limite entre a via urbana - implantada ou projetada - e o terreno - lote ou gleba - é denominado alinhamento predial.

Art. 140. O requerente poderá solicitar ao Município a revisão de alinhamento, sendo este o procedimento de medição das testadas do imóvel e sua distância em relação à esquina mais próxima da quadra, bem como da largura das vias oficiais confrontantes e do passeio público.

Parágrafo único. Para solicitar o Termo de Revisão de Alinhamento o interessado deve abrir processo, junto ao órgão municipal competente.

## TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 141. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Área Urbana e na Área de Urbanização Específica, assim definidas neste PDOT.

§ 1º Na Área Rural do Município, o parcelamento do solo deve obedecer ao módulo rural ou a parcela mínima, conforme legislação federal vigente.

§ 2º Na Área Urbana do Município e nas Áreas de Urbanização Específica, o parcelamento do solo deve obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 8, deste PDOT.

Art. 142. Em parcelamentos do solo localizados em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social – poderão ser admitidos padrões urbanísticos diferentes dos definidos no Anexo 8, deste PDOT, desde que:

- I - Tais padrões sejam aprovados pela plenária do Conselho da Cidade;
- II - Sejam resguardadas as condições de segurança e habitabilidade aos moradores.





## Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. Instituída a ZEIS e definido o seu perímetro em lei, poderá o Executivo Municipal definir os padrões urbanísticos a serem adotados através de Decreto Municipal, desde que a finalidade da respectiva ZEIS seja a regularização fundiária de assentamentos informais de interesse social.

Art. 143. Não é permitido o parcelamento do solo urbano nas situações previstas na legislação federal competente.

Art. 144. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e fracionamento, sendo ainda admitido o remembramento de lotes.

Art. 145. O parcelamento do solo urbano é feito em glebas e dele resultam lotes, podendo também resultar em vias e equipamentos urbanos e comunitários, sendo:

- I - Glebas – as áreas urbanas que ainda não foram parceladas;
- II - Lotes – os terrenos servidos de infraestrutura básica e serviços urbanos cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos neste Plano Diretor e que apresentam frente para logradouro público;
- III - Vias – as estruturas de circulação que compõem o sistema de mobilidade urbana de Teresina;
- IV - Logradouro público – espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como passeios, parques, áreas de lazer, calçadas;
- V - Equipamentos urbanos – são aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar;
- VI - Equipamentos comunitários – são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único. Pode ser concedido aforamento de lote com padrões urbanísticos diferentes dos especificados neste PDOT, desde que o beneficiário nele resida ou nas situações de interesse social, conforme análise e parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 146. Para efeito deste PDOT, considera-se:

- I - Quarteirão estruturador - porção de terreno delimitada por vias;
- II - Testada do lote - a divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos; e
- III - Profundidade do lote - distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela.

Art. 147. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 148. Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana, mediante conexão com o sistema viário existente e com as redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da municipalidade, através dos seus órgãos competentes.

Art. 149. O parcelamento do solo deve ser executado de forma a não comprometer ou prejudicar o direito de propriedade de terceiros, sendo o loteador o responsável por estes danos.



# Prefeitura Municipal de Teresina

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

## CAPÍTULO I DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 150. O parcelamento do solo urbano e nas Áreas de Urbanização Específica, por qualquer das formas definidas neste PDOT, só pode ser realizado mediante licença do Município de Teresina.

§ 1º Caberá ao Executivo Municipal regulamentar, através de Decreto do Executivo Municipal, os procedimentos administrativos necessários para o licenciamento dos parcelamentos do solo urbano, bem como definir documentos a serem apresentados em cada etapa e as taxas administrativas a serem pagas.

§ 2º O projeto de parcelamento deve ser realizado por profissional legalmente registrado no seu respectivo conselho profissional e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Teresina.

§ 3º Qualquer alteração em projetos de parcelamento do solo depende da prévia autorização do Município de Teresina, obedecidas às disposições deste PDOT.

§ 4º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Art. 151. A aprovação de parcelamento do solo nas Áreas de Urbanização Específica sempre será precedida de análise da Comissão Técnica Multidisciplinar, que quando julgar necessário poderá encaminhar para a Câmara Técnica Específica do Conselho da Cidade.

Art. 152. Poderá o Executivo Municipal estabelecer procedimentos administrativos específicos para parcelamentos do solo em Zonas Especiais de Interesse Social no atendimento da demanda habitacional prioritária do Município de Teresina.

Art. 153. Os projetos de parcelamento do solo urbano, após sua aprovação pelo Município de Teresina, deverão ser submetidos ao Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas às vias, equipamentos comunitários e urbanos.

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

Art. 154. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento, desmembramento ou fracionamento não registrado, cabendo ao Município de Teresina, no descumprimento desta determinação, promover a notificação do parcelador, cumprindo as penalidades subsequentes determinadas em lei.

Art. 155. O Município poderá aprovar, a pedido do interessado, levantamentos topográficos de qualquer natureza desde que cumpridas as normativas técnicas pertinentes.

## CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 156. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.





## Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 157. Nas áreas urbanas, toda gleba com testada superior à definida para o quarteirão estruturador da zona em que se insere, deverá, necessariamente, ser loteada previamente à sua ocupação.

§ 1º Excetua-se, extraordinariamente e a critério do Executivo Municipal quando de interesse público, aquelas situações em que a ocupação pleiteada exige em decorrência da sua natureza, gleba de dimensões maiores.

§ 2º Nas situações descritas no § 1º, deverá o requerente solicitar autorização ao Executivo Municipal o qual definirá diretrizes urbanísticas que garantam que a permeabilidade urbana não seja prejudicada em razão da referida autorização extraordinária.

Art. 158. É prerrogativa e obrigação do Executivo Municipal definir diretrizes para os loteamentos de forma a evitar o seu uso inadequado em relação à estrutura e infraestrutura urbana.

§ 1º A solicitação de diretrizes é uma etapa do processo de licenciamento de loteamentos, prévia à análise de projeto.

§ 2º Cabe à Comissão Técnica Multidisciplinar a responsabilidade de emitir a certidão de diretrizes referidas no *caput*, podendo esta, quando for o caso, solicitar subsídios a outros órgãos municipais ou de outras instâncias governamentais.

§ 3º Poderá a Comissão Técnica Multidisciplinar, quando verificada dificuldades de implantação do loteamento face à baixa infraestrutura, tais quais estrutura viária inadequada e insuficiente oferta de serviços de caráter urbano e após a análise do Estudo do Impacto de Vizinhança a ser requerido, encaminhar à análise da Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade, as medidas mitigadoras propostas a serem realizadas pelo requerente com a finalidade de superar as dificuldades detectadas.

Art. 159. As Diretrizes Municipais referidas no artigo 158 deverão:

I - Contemplar orientações em relação ao traçado viário, à localização de áreas destinadas ao uso público e à reserva de faixas não edificáveis, quando for o caso;

II - Levantar em consideração:

- a) A conexão do traçado viário do novo empreendimento ao pré-existente e às futuras vias a serem abertas em futuros loteamentos lindeiros;
- b) A reserva de áreas bem localizadas para equipamentos urbanos e comunitários, com boa acessibilidade, livres de restrições à ocupação e topografia adequada ao futuro uso;
- c) A existência de patrimônio ambiental a ser preservado e conservado;
- d) A previsão de redes de infraestrutura;
- e) O impacto do empreendimento à rede de equipamentos urbanos e comunitários já instalados no entorno, avaliando o seu grau de saturação;
- f) A qualidade ambiental, a drenagem e a arborização.

III - Ter validade máxima de 2 (dois) anos, sendo este o prazo máximo para que o requerente protocole o projeto urbanístico de loteamento.

§ 1º O Executivo Municipal poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada às redes que compõem os sistemas dos equipamentos públicos urbanos, bem como reserva de área de preservação permanente, conforme legislação aplicável.



# Prefeitura Municipal de Teresina

§ 2º Nos fundos de vales é obrigatória a reserva de faixa não edificável, visando garantir o escoamento das águas pluviais.

§ 3º A reserva de faixas não edificáveis não acarretará ônus para o Município.

Art. 160. O interessado, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, apresentará o projeto de loteamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras ao Executivo Municipal.

§ 1º O projeto referido no *caput* deverá estar em pleno atendimento às Diretrizes Municipais referidas no artigo 158 e de acordo com todas as exigências deste PDOT.

§ 2º O cronograma de execução de obras, referido no *caput*, deverá priorizar a execução das obras de drenagem e do sistema viário, garantindo a continuidade viária.

§ 3º A aprovação do projeto ficará condicionada à apresentação, pelo requerente, de comprovação de que a implantação dos acessos, das redes de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta pluvial e esgoto sanitário é possível, tendo em vista as redes de infraestrutura básica existentes no local.

§ 4º Quando as redes de infraestrutura básica existentes não atenderem às exigências do novo loteamento, caberá ao loteador a responsabilidade de complementá-las.

Art. 161. Todos os loteamentos a serem implementados na Macrozona de Ocupação Condicionada deverão, necessariamente, apresentar como etapa anterior à aprovação de projeto, Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do Capítulo II, Do Título III, da Parte V, deste PDOT.

Parágrafo único. O referido EIV deverá subsidiar a definição e indicar medidas mitigadoras ou compensatórias ao impacto da implantação dos loteamentos, incluindo a complementação da infraestrutura básica e atendimento da demanda de equipamentos urbanos e comunitários, como construção de escolas, postos de saúde, dentre outros indicados pela Comissão Técnica Multidisciplinar e/ou Conselho da Cidade.

Art. 162. Todo loteamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana, mediante conexão com o sistema viário e com as redes dos serviços públicos existentes e submetido às diretrizes do Município de Teresina, nos termos do artigo 158, deste PDOT.

Parágrafo único. Onde não houver indicação oficial de traçado urbano ou indicativo de continuidade viária, em vazios ou glebas urbanas, em especial as localizadas na Macrozona de Ocupação Condicionada, o loteador deverá solicitar antes de apresentar o projeto a diretriz viária para o empreendimento, ao órgão municipal competente, que indicará o traçado viário básico, com o tipo de via necessário para viabilizar o empreendimento ou modelo de arruamento para ser aprovado com foco apenas na continuidade viária e na hierarquização das vias.

Art. 163. O proprietário da gleba a ser loteada é obrigado a transferir para o Município, no ato da aprovação do projeto de loteamento, sem ônus de qualquer natureza para os cofres públicos, o domínio dos terrenos destinados à estrutura viária e aos equipamentos urbanos e comunitários, em atendimento às Diretrizes Municipais prévias, nos termos do artigo 158.

§ 1º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à área total do loteamento.





## Prefeitura Municipal de Teresina

§ 2º A área destinada à implantação de equipamentos urbano e comunitário corresponderá, no mínimo, a 15% (quinze por cento) da área da gleba loteada, calculada a partir da fração útil da gleba, qual seja não atingida por área de preservação permanente, área de domínio de rodovias, área destinada a alargamento viário e demais áreas não edificáveis, nos termos da legislação federal aplicável a estes e demais casos.

§ 3º A área destinada à implantação de equipamento comunitário terá o uso e localização definidos pelas Diretrizes Municipais e deverá ser entregue com a vegetação pré-existente preservada, implantada em lotes ou quadra com arruamento completo no seu entorno.

§ 4º As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 164. Em situações extraordinárias quando da não necessidade de áreas para a implantação dos equipamentos urbano e comunitário na região do futuro loteamento e a critério do Executivo Municipal, poderá o loteador converter a área de destinação pública em moeda corrente nacional.

§ 1º O valor resultante da conversão referida no *caput* será destinado à aquisição de áreas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários em áreas carentes deste tipo de equipamento, prioritariamente, nas Zonas de Reestruturação.

§ 2º O cálculo do valor deverá ser feito por profissional competente e aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 3º A forma de pagamento será objeto de regulamentação através de Decreto do Executivo Municipal.

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.



## Prefeitura Municipal de Teresina

§ 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 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.





## Prefeitura Municipal de Teresina

§ 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.

§ 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.



# Prefeitura Municipal de Teresina

## 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;

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.





## Prefeitura Municipal de Teresina

§ 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:

- 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 turbação 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 e 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.



# Prefeitura Municipal de Teresina

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.

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 lembrados 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:





# Prefeitura Municipal de Teresina

- 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:

- 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



# Prefeitura Municipal de Teresina

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.

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.





## Prefeitura Municipal de Teresina

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.

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.



# Prefeitura Municipal de Teresina

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 Edilícios de Unidades Autônomas Horizontais;
- II - Condomínio Edilício de Unidades Autônomas Verticais;
- III - Condomínio de Lotes.

§ 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.





# Prefeitura Municipal de Teresina

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.

§ 3º Aplica-se aos Condomínios Edilícios 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 EDILÍCIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS VERTICAIS

Art. 209. Denomina-se Condomínio Edilício 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 Edilício 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 Edilício de Unidades Autônomas Verticais equivale-se a uma edificação.

## CAPÍTULO III

### DO CONDOMÍNIO DE LOTES



# Prefeitura Municipal de Teresina

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.

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. Prevaecem 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 a 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.





# Prefeitura Municipal de Teresina

§ 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.

## 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 urbanas;

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.



## Prefeitura Municipal de Teresina

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.

§ 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 à 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:





# Prefeitura Municipal de Teresina

- 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.

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.