

LEI COMPLEMENTAR Nº 5.807, DE 18 DE OUTUBRO DE 2022.

Institui o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo Urbano do Município de Teresina, 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:

PARTE I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo Urbano do Município de Teresina, nos termos do art. 49, da Lei Orgânica do Município de Teresina, e em consonância com a política de desenvolvimento territorial do Município, definida na Lei Complementar nº 5.481 de 20 de dezembro de 2019, com alterações posteriores, que instituiu o Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina - PDOT.

Parágrafo único. São documentos integrantes desta Lei Complementar, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

- I - ANEXO 1 – Zoneamento Urbano;
- II - ANEXO 2 – Incentivos do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável - DOTS na cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- III - ANEXO 3 – Relação dos prédios com valor cultural significativo;
- IV - ANEXO 4 – Características geométricas das vias;
- V - ANEXO 5 – Padrões de parcelamento do solo;
- VI - ANEXO 6 – Classificação das atividades urbanas;
- VII - ANEXO 7 – Parâmetros de uso e ocupação do solo;
- VIII - ANEXO 8 – Glossário; e
- IX - ANEXO 9 – Siglas.

PARTE II DO MODELO TERRITORIAL URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O Modelo de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável - DOTS orienta o desenvolvimento urbano para o transporte sustentável, estimulando nas proximidades das estações de transporte coletivo:

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

Art. 3º O Modelo DOTS tem como princípios:

- 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; e
- VIII - contribuir para o desenvolvimento sustentável, alinhado com os objetivos das agendas globais, estimulando zonas de baixa emissão de carbono, gerando demanda para o transporte público e criando centralidades vivas estimuladas pela caminhabilidade.

Art. 4º 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; e
- 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 2 desta Lei Complementar.

§ 3º Os estímulos definidos no ANEXO 2 desta Lei Complementar são descontos no valor cobrado da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 5º Para fazer uso do estímulo referido no art. 14 desta Lei Complementar, concedidos no momento da emissão do alvará, deverá o requerente apontar em seu projeto a existência dos atributos os quais serão verificados *in loco* no momento do “habite-se”.

Parágrafo único. No caso da execução da obra em desacordo com o projeto aprovado, deverá o Município de Teresina, sem prejuízo das penalidades eventualmente cabíveis previstas no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, aplicar, ao proprietário, multa no valor correspondente ao dobro do estímulo descumprido, corrigido monetariamente de acordo com os índices adotados pelo Município de Teresina.

Art. 6º 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.

Art. 7º Constitui-se uma fachada ativa quando o pavimento térreo de uma edificação apresenta uso não residencial 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 espaço privado; e
- III - a fachada ativa deve cobrir, no mínimo, 50% (cinquenta 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 deve 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. 8º O uso habitacional é estimulado, recebendo o incentivo descrito no ANEXO 2 desta Lei Complementar, 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. 9º Incluem-se como atividade âncora aquelas atividades urbanas que têm grande capacidade de polarização da população pela oferta de serviços e/ou de mercadorias em uma escala significativa, sendo essas:

- I - comércio varejista com mais de 1.000 m² (mil metros quadrados) de área total construída;
- II - prestação de serviços relacionados à educação e à saúde com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área total construída; e
- III - serviços públicos de atendimento à população.

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

Art. 10. Estimula-se a atividade âncora nas áreas definidas no ANEXO 2 desta Lei Complementar com o objetivo de fortalecer as centralidades, facilitando o acesso ao comércio, à prestação de serviços, à rede de transporte coletivo e diminuindo a necessidade de deslocamentos urbanos.

Art. 11. O atributo permeabilidade visual, consiste na ausência de obstáculos visuais postos no respectivo alinhamento do terreno com o logradouro público que impeçam a visibilidade do interior do imóvel.

Parágrafo único. Para atendimento do atributo permeabilidade visual de que trata o *caput* deste artigo, poderá ser realizado o fechamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da(s) testada(s) do terreno com vidro, grade ou outro material construtivo.

Art. 12. Entende-se por empreendimento misto aquele que abriga moradias e uso não residencial, no mesmo lote.

Parágrafo único. No caso de edificação mista, no mínimo, o térreo deve ter uso não residencial.

Art. 13. Entende-se por fruição pública o uso com acesso público de área localizada no pavimento de acesso direto, com conexão em nível, a mais de um logradouro.

Parágrafo único. Adotado o atributo fruição pública, dar-se-á desconto de 20% (vinte por cento) no valor a ser pago pela aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 14. A sustentabilidade ambiental é estimulada com a finalidade de 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 do Direito de Construir, desde que este empreendimento:

- I - utilize captação de água da chuva – desconto de 20% (vinte por cento);
- II - utilize telhado verde – desconto de 5% (cinco por cento);
- III - utilize trincheira de infiltração – desconto de 12,5% (doze vírgula cinco por cento); e
- IV - utilize jardins de chuva – desconto de 12,5% (doze vírgula cinco por cento).

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 15. Nos termos da Lei Complementar nº 5.481, de 20 de dezembro de 2019, ficam estabelecidas para o território urbano de Teresina as seguintes macrozonas:

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

Parágrafo único. Para definição das normas de uso e de ocupação do solo, as macrozonas são subdivididas em zonas, conforme o ANEXO 1 desta Lei Complementar.

Art. 16. Os limites estabelecidos para as Macrozonas e Zonas poderão ser ajustados em lei específica, conforme análise da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 1º Poderão ser aplicadas prescrições de parcelamento, uso e ocupação do solo, relativas a áreas distintas ao do macrozoneamento e zoneamento previsto para a área de intervenção, desde que solicitado pelo interessado, que deverá demonstrar a compatibilidade destas com as intervenções pretendidas para a área, conforme análise da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 2º O interessado também poderá solicitar a revisão do macrozoneamento e zoneamento definidos para imóvel de sua titularidade, independentemente de proposta de intervenção ou de ocupação para a área, sempre que demonstrada a inexistência de característica própria do zoneamento contestado, o que será objeto de análise da Comissão Técnica Multidisciplinar.

Seção I

Da Macrozona de Desenvolvimento - MZD

Art. 17. 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 de serviços urbanos, concentração de comércio, equipamentos públicos e institucionais e malha viária completa.

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

Art. 18. A MZD é subdividida nas zonas a seguir, as quais recebem normas específicas de uso e ocupação do solo e refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas da Lei Complementar nº 5.481, de 2019:

- I - Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC;
- II - Zona de Desenvolvimento Leste - ZDL;
- III - Zonas de Desenvolvimento de Corredor:
 - a) Zona de Desenvolvimento de Corredor Leste - ZDCL;
 - b) Zona de Desenvolvimento de Corredor Norte - ZDCN;
 - c) Zona de Desenvolvimento de Corredor Sudeste - ZDCSE;
 - d) Zona de Desenvolvimento de Corredor Sul 1 - ZDCS1;
 - e) Zona de Desenvolvimento de Corredor Sul 2 - ZDCS2; e
 - f) Zona de Desenvolvimento de Corredor de Manejo Sustentável - ZDCMS.

Art. 19. São objetivos da MZD:

- I - a implementação do modelo de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável - DOTS;
- II - a requalificação, recuperação e/ou preservação do patrimônio histórico-cultural;
- III - a consolidação do polo de serviços de saúde, fortalecendo a dinâmica local;
- IV - o incentivo ao uso do transporte público;

V - a ocupação dos vazios urbanos e dos imóveis não ocupados e subutilizados; e

VI - a promoção de políticas voltadas para a produção de zonas com baixa emissão de carbono, com incentivo a ocupações sustentáveis e resilientes às mudanças climáticas, com foco na melhoria ambiental.

Art. 20. A ZDC é local prioritário para densificação através do aproveitamento da infraestrutura instalada e da mescla de usos – institucional, residencial e comercial de pequeno porte – compatibilizados com a preservação do patrimônio cultural.

§ 1º Para a promoção da densificação, adotar-se-á o instrumento parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do TÍTULO V, da PARTE VI, da Lei Complementar nº 5.481, de 2019.

§ 2º A ZDC é área de importância cultural e estratégica de Teresina, cujo desenvolvimento e reabilitação devem ser planejados dentro de um Plano Específico de Urbanização - PEU, o qual poderá definir regras próprias de parcelamento, uso e ocupação, bem como de construção, com o intuito de estimular a renovação, a densificação e o uso habitacional.

Art. 21. A ZDL é caracterizada pela oferta de infraestrutura urbana, uso residencial, comercial e de prestação de serviços, estimulando-se a miscigenação por usos diversificados compatíveis com a moradia.

Art. 22. São consideradas integrantes da ZDL as glebas ou lotes localizados na faixa marginal dos eixos das avenidas Nossa Senhora de Fátima e Dom Severino, considerando-se a distância de 400m (quatrocentos metros) medida a partir dos meios-fios das vias de referência.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas lindeiros, considerar-se-á, para toda extensão dos lotes ou das glebas, as prescrições de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona de Desenvolvimento Leste.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo do lote ou da gleba citado no § 1º deste artigo, só serão consideradas integrantes da Zona de Desenvolvimento Leste as parcelas que ficarem localizadas dentro do limite estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 3º Quando o lote ou a gleba estiver parcialmente dentro do limite estabelecido no *caput* deste artigo será considerado integrante da Zona de Desenvolvimento Leste.

Art. 23. 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 o PDOT estimula a densificação e a implantação de atividades diversificadas compatíveis com a moradia.

Art. 24. São consideradas integrantes das Zonas de Desenvolvimento de Corredor as glebas ou lotes mapeados no ANEXO 1 desta Lei Complementar e aqueles localizados na faixa marginal dos eixos dos corredores, considerando-se a distância de 400m (quatrocentos metros), medida a partir dos meios-fios das vias de referência.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas lindeiros aos corredores de transporte coletivo, considerar-se-á, para toda extensão do lote ou da gleba, as prescrições de parcelamento, uso e ocupação do solo das Zonas de Desenvolvimento de Corredor.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo do lote ou da gleba citado no § 1º deste artigo, só serão consideradas integrantes das Zonas de Desenvolvimento de Corredor as parcelas que ficarem localizadas dentro do limite estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 3º Quando o lote ou a gleba estiver parcialmente dentro do limite estabelecido no *caput* deste artigo será considerado integrante da Zona de Desenvolvimento de Corredor.

Seção II

Da Macrozona de Ocupação Moderada - MZOM

Art. 25. A Macrozona de Ocupação Moderada - MZOM 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; e
- IV - presença significativa de núcleos urbanos informais.

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

Art. 26. A MZOM é subdividida nas zonas a seguir descritas, as quais recebem normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o ANEXO 7:

- I - Zona de Ocupação Moderada - ZOM;
- II - Zona de Reestruturação - ZR; e
- III - Zona de Serviço - ZS.

Art. 27. São objetivos da MZOM:

- 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; e
- VI - receber empreendimentos que gerem emprego e renda, atendendo às demandas da população de baixa renda residente.

Art. 28. A ZOM apresenta graus distintos de oferta de infraestrutura urbana e características variadas, incluindo 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 Modelo Territorial Urbano.

Art. 29. A ZR apresenta infraestrutura urbana incompleta e ocupações informais de baixa renda e, desta forma, deverá ser complementada e qualificada através de novos equipamentos urbanos e comunitários e de processos de regularização fundiária.

Art. 30. A ZS apresenta localização, acessibilidade e estrutura que 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 - MZIA

Art. 31. A Macrozona de Interesse Ambiental - MZIA caracteriza-se principalmente pela sua suscetibilidade aos alagamentos e inundações e, consequentemente, 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 Municipal de Drenagem Urbana.

Art. 32. A MZIA 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 7 desta Lei Complementar.

Art. 33. A MZIA 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;
- V - promover ações para requalificação urbanísticas das áreas, com projetos estruturantes de drenagem, saneamento e moradia digna para as áreas críticas e já ocupadas; e
- VI - preservar e valorizar as margens dos rios Parnaíba e Poti.

Art. 34. No atendimento do modelo de desenvolvimento territorial de Teresina estabelecido no 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* deste artigo estão dispostas no Plano de Drenagem Urbana 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 - MZOC**

Art. 35. A Macrozona de Ocupação Condicionada - MZOC caracteriza-se pela presença de terrenos ainda sem ocupação, baixa densidade, pouca ou nenhuma oferta de infraestrutura e serviços urbanos, pouca oferta de comércio e serviços, não sendo prioritária à ocupação por estar distante de áreas mais urbanizadas.

Art. 36. Na MZOC devem ser mantidas as características de ocupação com menor densidade habitacional.

Art. 37. A MZOC não apresenta subdivisões em zonas, sendo seu limite e objetivos coincidentes aos da Zona de Ocupação Condicionada, a qual recebe normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o ANEXO 7 desta Lei Complementar.

Art. 38. Na MZOC serão admitidos procedimentos de parcelamento, uso e ocupação do solo, desde que:

- I - atendam às normas técnicas aplicáveis aos serviços de abastecimento de energia elétrica e água fornecidos pelas empresas concessionárias;
- II - ofereçam solução de esgotamento sanitário adequada ao exigido no licenciamento ambiental; e
- III - estejam conectados a uma via pública.

CAPÍTULO III **DO ZONEAMENTO URBANO**

Seção I **Das Zonas de Uso**

Art. 39. O Modelo Territorial Urbano do PDOT prevê distintas zonas de uso as quais estão especificadas nas seções das respectivas macrozonas.

Seção II **Das Zonas Especiais**

Art. 40. 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 de famílias de baixa renda; e
- III - papel específico na estrutura urbana.

§ 1º A alteração dos limites das zonas especiais e a instituição de novas zonas especiais devem ser precedidas de estudos que comprovem sua adequação às peculiaridades previstas no *caput* deste artigo.

§ 2º Quando não definidas nesta Lei Complementar, as regras específicas referidas no *caput* deste artigo serão estabelecidas em lei específica.

Art. 41. O PDOT de Teresina estabelece 5 (cinco) tipos de zonas especiais:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II - Zonas Especiais de Uso Sustentável - ZEUS;
- III - Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Institucional - ZEII; e
- V - Zonas Especiais para Planos Específicos de Urbanização - ZEPEU.

Art. 42. Os projetos de intervenção nas zonas especiais de interesse institucional e nas zonas especiais para planos específicos 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 Municipal da Cidade de Teresina.

Subseção I **Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

Art. 43. 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.

Art. 44. As ZEIS têm como objetivos gerais:

- I - garantir o direito à moradia e à boa localização na malha urbana;
- 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 promoção de ações de regularização fundiária de interesse social e para promoção de novos empreendimentos de habitação de interesse social; e
- IX - priorizar a construção de habitação de interesse social na Macrozona de Desenvolvimento.

§ 1º Os limites das ZEIS estão definidos no mapa do ANEXO 1, desta Lei Complementar, e poderão ser ajustados através de decreto do Poder Executivo Municipal quando da sua necessidade.

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

§ 3º A implantação das ZEIS deverá garantir o cumprimento de seus objetivos através da adoção de regras específicas, articulação entre os distintos agentes e medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

§ 4º A implementação de ZEIS deverá incluir a realização de estudos econômicos voltados para geração de renda, com o objetivo de prover atividades comerciais e de prestação de serviços, visando garantir a permanência da população.

§ 5º O Poder Executivo Municipal, na viabilização de ZEIS, deverá incentivar ações de assistência técnica, nos termos da legislação federal vigente.

§ 6º 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 Municipal da Cidade de Teresina.

Art. 45. As ZEIS poderão ser adotadas tanto como instrumentos para a produção de habitações de interesse social quanto para a regularização fundiária urbana de interesse social.

§ 1º Entende-se por habitação de interesse social a moradia provida de infraestrutura básica, transporte público, serviços de educação pública, equipamentos de lazer, serviços urbanos, equipamentos comunitários destinados às famílias de baixa renda, conforme 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. 46. Nas ZEIS, a implantação de habitações de interesse social, enquadrada em linha pública de financiamento, está isenta de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 47. Nos loteamentos de interesse social em ZEIS, o Poder Executivo Municipal poderá autorizar a urbanização de forma progressiva.

§ 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 As obras de controle de impactos na drenagem devem ser concluídas em cada uma das partes.

Art. 48. Poderá o Poder Executivo Municipal autorizar a aplicação do instrumento Transferência do Potencial Construtivo 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; e

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. 49. Para Habitações de Interesse Social - HIS, aquelas relativas a planos oficiais de atendimento à população de baixa renda, aplicam-se as prescrições de parcelamento e de uso e ocupação do solo próprias das Zonas Especial de Interesse Social.

§ 1º As Habitações de Interesse Social - HIS poderão ser implantadas em toda a zona urbana e nas áreas de expansão urbana, exceto nas áreas industriais, nas zonas de serviço e nas zonas especiais de uso sustentável.

§ 2º Os processos de parcelamento do solo relativos à implantação de Habitações de Interesse Social devem ter limitações de dimensões iguais àqueles prescritos para as ZEIS.

Art. 50. O uso e a ocupação do solo das ZEIS, instituídas anteriormente a esta Lei Complementar, são definidos pelas leis municipais específicas que as instituíram.

Parágrafo único. No que diz respeito ao uso do solo das áreas já ocupadas das ZEIS, instituídas anteriormente a esta Lei Complementar, equipara-se o estabelecido ao definido para o Padrão de Miscigenação 1 – PM1.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Uso Sustentável - ZEUS

Art. 51. As Zonas Especiais de Uso Sustentável - ZEUS são parcelas do território que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I - qualidade ambiental peculiar e significativa;
- II - patrimônio ambiental a ser protegido; e
- III - participação significativa na paisagem local.

§ 1º O uso e a ocupação destas áreas 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, além de promover outras ações cabíveis voltadas à proteção do ambiente natural.

§ 3º As ZEUS, delimitadas no mapa do ANEXO 1 desta Lei Complementar, poderão conter Áreas de Preservação Permanente - APP, cabendo ao empreendedor, na ocasião de licenciamento de parcelamento, edificação ou atividade, apresentar levantamento topográfico da área e a delimitação das APP.

§ 4º Poderá o Poder Executivo Municipal instituir novas ZEUS através de projetos de lei específicos, definindo as respectivas prescrições de uso e ocupação do solo.

Art. 52. No processo de licenciamento de empreendimentos ou atividades em ZEUS, inclusive a ampliação de usos já consolidados, caberá ao requerente solicitar, previamente à elaboração do projeto, diretrizes de ocupação à Comissão Técnica Multidisciplinar a qual poderá, conforme o caso:

- I - solicitar informações complementares que subsidiem a sua decisão;
- II - estabelecer medidas para compensar ambientalmente o impacto provocado, tendo em vista o valor ambiental a ser preservado; e
- III - indeferir a proposta apresentada.

Parágrafo único. Em caso de indeferimento da proposta apresentada, o requerente poderá reapresentá-la para a respectiva área em ZEUS, desde que superadas as questões suscitadas como motivação ao indeferimento pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 53. 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. 54. São Zonas Especiais de Uso Sustentável - ZEUS:

- I - áreas com declividade acentuada; e
- II - áreas verdes urbanas estruturadas-

Art. 55. As áreas com declividade acentuada são aquelas com declividade entre 15% (quinze por cento) e 50% (cinquenta por cento) e 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 Para empreendimentos em áreas com declividade acentuada deverão adotar as prescrições de uso e ocupação do solo, estabelecidos nesta Lei Complementar, para o seu entorno imediato, assim definidas pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 2º Não serão admitidos processos de parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 56. As áreas verdes urbanas estruturadas são espaços públicos, 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 São áreas verdes urbanas estruturadas os parques ambientais, as unidades de conservação, as praças e as áreas destinadas a futuras praças nos procedimentos de parcelamento do solo.

§ 2º As áreas verdes definidas no processo de parcelamento do solo podem ser objetos de intervenção para implantação de praças públicas sem necessidade de autorização da Comissão Técnica Multidisciplinar.

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

§ 4º É permitida a realização de edificações em áreas verdes urbanas estruturadas para implantação de museus e de edificações de administração e educação ambiental.

Art. 57. 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 Poder Executivo Municipal e ao órgão de licenciamento ambiental competente, delimitar todas as APP do Município.

§ 2º O regime de proteção das APP, 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 APP 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. 58. 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; e

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 - ZEIC**

Art. 59. 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 Poder 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. 60. Ficam instituídas as seguintes ZEIC:

I - Zonas Especiais Centrais 1 e 2;

II - Zona Especial do Polo Cerâmico; e

III - Zona Especial do Parque Floresta Fóssil.

§ 1º Os limites das ZEIC, constantes no mapa do ANEXO 1 desta Lei Complementar, poderão ser ajustados através de decreto do Poder 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.

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

Art. 61. 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.

Art. 62. 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 3.1, 3.2 e 3.3, desta Lei Complementar.

§ 1º O uso do solo na ZEIC Central 1 fica definido como de miscigenação 3, nos termos do Anexo 3.2 desta Lei Complementar.

§ 2º A ocupação do solo nas ZEIC Central 1 para novas edificações e as ampliações e/ou reformas de edificações não relacionadas nos Anexos 3.1 e 3.2 desta Lei Complementar, fica definida através dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento);
- II - taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento);
- III - altura máxima de 9m (nove metros);
- IV - recuo de frente mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- V - não exigência de vagas de estacionamentos; e
- VI - uso permitido de marquises e toldos.

§ 3º Na ZEIC Central 1, nas áreas integrantes no Anexo 3.3 desta Lei Complementar, 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 Municipal da Cidade de Teresina, a aprovação do órgão municipal competente e só pode ser realizada após decreto do Prefeito Municipal.

Art. 63. Na ZEIC Central 1, quanto às edificações no Anexo 3.1 desta Lei Complementar, devem ser mantidas as características arquitetônicas, artísticas e decorativas e, também, a sua volumetria, ficando as intervenções condicionadas à análise do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural.

Parágrafo único. Quando da reforma e ampliação das edificações relacionadas no Anexo 3.1 desta Lei Complementar, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - altura máxima de 9m (nove metros);
- II - recuo de frente a critério do órgão ou entidade do Município responsável pelo patrimônio cultural;
- III - taxa de ocupação máxima de 90% (noventa 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 situados até a altura da edificação antiga;
- VI - pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros), quando da utilização de mezaninos;
- VII - uso permitido de marquises e toldos; e
- VIII - não obrigatoriedade de estacionamento.

Art. 64. Na ZEIC Central 1, quanto às edificações no Anexo 3.2 desta Lei Complementar, devem ser mantidas as características arquitetônicas, artísticas e decorativas e, também a sua volumetria, ficando as intervenções condicionadas à análise do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural.

Parágrafo único. Quando da reforma e ampliação das edificações relacionadas no Anexo 3.2 desta Lei Complementar, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - altura máxima de 21m (vinte e um metros);
- II - recuo de frente a critério do órgão ou entidade municipal responsável pelo patrimônio cultural;
- III - taxa de ocupação máxima de 90% (noventa 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 situados até a altura da edificação antiga;
- VI - pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros), quando da utilização de mezaninos;
- VII - uso permitido de marquises e toldos; e
- VIII - não obrigatoriedade de estacionamento.

Art. 65. A dimensão da volumetria e as demais características a serem mantidas das edificações citadas nos arts. 63 e 64, desta Lei Complementar, deverão ser especificadas em parecer técnico do órgão ou entidade municipal responsável pelo patrimônio.

Art. 66. 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. 67. A ZEIC Central 2 compreende os lotes lindeiros à Avenida Frei Serafim, entre a Igreja São Benedito e a Avenida Marechal Castelo Branco.

Parágrafo único. O uso do solo na ZEIC Central 2 fica definido como de Padrão de Miscigenação 3, nos termos do Anexo 3.2 desta Lei Complementar.

Art. 68. Na ZEIC Central 2, nos imóveis relacionadas no Anexo 3.4 desta Lei Complementar, 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 edificações 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 edificações 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; e

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

Art. 69. Na ZEIC Central 2, quanto à construção de novas edificações e à ampliação e/ou reforma de edificações não relacionadas no Anexo 3.4 desta Lei Complementar, 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; e

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

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

Art. 70. Na ZEIC Central 2, na área integrante do Anexo 3.4.1 desta Lei Complementar, 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 Municipal da Cidade de Teresina e aprovação do órgão ou entidade municipal competente, só podendo ser realizada após decreto do Prefeito Municipal.

Subseção IV **Das Zonas Especiais de Interesse Institucional - ZEII**

Art. 71. As Zonas Especiais de Interesse Institucional - ZEII 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:

- I - concentração de serviços da administração pública;
- II - infraestrutura de transporte aeroviário, rodoviário e ferroviário;
- III - atividades educacionais e de pesquisa científica e tecnológica;
- IV - equipamento de experimentação agrícola, viveiros, hortas e pomares públicos;
- V - estações de tratamento de água, esgoto e aterros sanitários; e
- VI - cemitérios e crematórios.

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

§ 3º Os usos propostos nas ZEII e que se enquadrem nos usos listados no § 1º deste artigo serão permitidos sem estudos específicos desde que compatíveis com o uso já existente e consolidado na área.

§ 4º Os usos propostos nas ZEII, e que não se enquadrem nos usos listados no § 1º deste artigo, devem ser aprovados pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 5º Caberá à Comissão Técnica Multidisciplinar a definição das prescrições de ocupação do solo, tomando como base as zonas urbanas do entorno.

§ 6º Poderá o Poder 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 - ZEPEU**

Art. 72. É parte integrante do Modelo Territorial Urbano as zonas designadas para Planos Específicos de Urbanização - PEU, consideradas estas:

- I - a área atual do aeroporto, a qual, caso se viabilize a mudança do equipamento para outro local, poderá ser urbanizada, abrigoando um novo bairro, com padrões de urbanização adequados;
- II - a área atual do distrito industrial a qual apresenta potencial de reconversão de usos e consequente urbanização, transformando-se em um bairro com moradias, comércio e serviços; e
- III - as áreas beneficiadas pelos projetos estruturantes, conforme art. 73 desta Lei Complementar.

§ 1º As regras de uso e ocupação do solo das Zonas Especiais para Plano Específico de Urbanização - ZEPEU 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 fomento ao desenvolvimento da Cidade.

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

Art. 73. São 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; e
- XXIX - Vila da Paz.

Parágrafo único. Os projetos identificados na Agenda 2030 e os novos projetos estruturantes do Poder Executivo Municipal devem compatibilizar-se, na medida da capacidade do Município em implementá-los, com o PDOT e, nas áreas em que se inserem, podem ser criados novos PEU para sua viabilização.

Art. 74. As áreas lindeiras às vias arteriais e coletoras localizadas nas Zonas de Ocupação Moderada 2 e na Zona de Desenvolvimento de Corredor Sudeste serão consideradas áreas para criação de Zonas Especiais para PEU por caracterizarem-se como centralidades locais.

Seção III **Das Áreas de Expansão Urbana**

Art. 75. No processo de expansão da Cidade, lotes e glebas de terra rurais, juntos à linha de perímetro urbano, podem ser parcelados e ocupados, com características de zona urbana, mediante parecer prévio da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, denomina-se essas áreas de intervenção “áreas de expansão urbana”.

§ 2º A Comissão deve apontar as diretrizes para o empreendimento, definindo o zoneamento da área, com adoção de zonas já tipificadas nesta Lei Complementar e suas respectivas prescrições de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 3º Após a implantação completa do projeto de parcelamento do solo, a Comissão deve emitir uma certidão de pertença daquela área à zona urbana, documento provisório até a aprovação de lei com alteração da linha de perímetro urbano.

§ 4º Os projetos de parcelamento que não se enquadrem no *caput* deste artigo, localizados em áreas próximas à linha de perímetro urbano, poderão ser aprovados desde que em conformidade com parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar.

PARTE III DA ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 76. 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.

CAPÍTULO I DO TRAÇADO VIÁRIO

Art. 77. O sistema viário urbano é formado pelo sistema viário básico e pelas vias locais.

Art. 78. As vias rurais, conforme o Código de Trânsito Brasileiro, podem ser rodovias, quando são pavimentadas, ou estradas, quando não pavimentadas.

Art. 79. As vias urbanas ficam hierarquizadas de acordo com sua função, capacidade de tráfego e contexto urbano, em:

I - via 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 - via 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, que 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, apresentar 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, que são aquelas que possuem função de arterial e que são utilizadas no deslocamento entre as centralidades existentes, devendo, por isto, apresentar características que facilitem este deslocamento, inclusive de pessoas e de ciclistas;
- c) vias conectoras de bairros, que 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; e
- d) vias industriais ou de serviço, que são aquelas que devem estar aptas à mobilidade de veículos de carga, devendo, para isto, contar com largura e raios de conversão adequados.

III - via coletora, aquela 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 - via 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 prestação de serviços de atendimento à população local, devendo ter espaço privilegiado para pedestres e ciclistas e 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 predominante uso residencial e, sendo, assim, devem priorizar a segurança e o conforto dos pedestres, apresentando arborização, áreas de convívio e, ainda, contar com dispositivos de redução da velocidade dos veículos automotores.

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

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

Art. 81. Objetivando o perfeito funcionamento das vias, são considerados os seguintes elementos e conceitos:

I - caixa da via, que corresponde à distância, definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;

II - pista de rolamento, que corresponde à espaço, dentro da caixa da via, onde são implantadas as faixas de circulação e, quando houver, o estacionamento de veículos;

III - passeio, que corresponde ao espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da pista de rolamento;

IV - ciclovia, que corresponde à pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum; e

V - ciclofaixa, que corresponde à parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

Art. 82. As características geométricas das novas vias a serem implantadas ficam definidas de acordo com o ANEXO 4 desta Lei Complementar.

§ 1º Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as vias locais, a critério do Poder Executivo Municipal, poderão ter dimensões menores do que as estabelecidas nesta Lei Complementar, 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. 83. As vias já implantadas em áreas já parceladas e/ou ocupadas devem ser classificadas conforme a sua função na estrutura urbana, independente de atender às dimensões e características do ANEXO 4 desta Lei Complementar.

§ 1º Poderá o Poder Executivo Municipal, levando em consideração o interesse público, realizar intervenções no sistema viário adotando dimensões distintas das que estão previstas no ANEXO 4 desta Lei Complementar, desde que garantida a melhoria na condição de mobilidade, seja através de veículos, seja através de mobilidade ativa, a exemplo do alargamento de passeios.

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

I - a hierarquização do sistema viário existente, de acordo com a classificação do art. 79 desta Lei Complementar, a partir das vias já implantadas; e

II - a previsão de futuras vias, bem como a necessidade de alargamentos viários.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 84. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área urbana e na área de expansão urbana assim definidas nesta Lei Complementar.

§ 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 expansão urbana, o parcelamento do solo deve obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no ANEXO 5 desta Lei Complementar.

Art. 85. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e/ou remembramento de lotes.

Art. 86. O parcelamento do solo urbano resulta em lotes, podendo também resultar em vias e equipamentos urbanos e comunitários, sendo:

I - lotes, terrenos servidos de infraestrutura básica e serviços urbanos e que apresentam frente para logradouro público;

II - vias, estruturas de circulação que compõem o sistema de mobilidade urbana;

III - logradouro público, espaço livre destinado à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como passeios, parques, áreas de lazer e calçadas;

IV - equipamentos urbanos, aqueles relativos ao escoamento das águas pluviais, à iluminação pública, ao esgotamento sanitário, ao abastecimento de água potável, à energia elétrica pública e domiciliar; e

V - equipamentos comunitários, equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único. Poderão ser aprovados parcelamentos com padrões urbanísticos diferentes dos especificados nesta Lei Complementar, desde que o beneficiário nele resida ou nas situações de interesse social, conforme análise e parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 87. Para efeito desta Lei Complementar, considera-se:

I - quarteirão, a porção de terreno delimitada por vias;

II - testada do lote, a divisa lindeira à via pública; e

III - profundidade do lote, a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela.

Parágrafo único. O quarteirão é considerado estruturador quando atende às dimensões prescritas no ANEXO 5 desta Lei Complementar, relativas às facilidades de deslocamento e permeabilidade urbana.

Art. 88. 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. 89. Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, conectado ao sistema viário e integrado à estrutura urbana, conforme diretrizes expedidas pela municipalidade, através dos seus órgãos competentes.

Art. 90. O parcelamento do solo deve ser executado de forma a não comprometer ou prejudicar o direito de propriedade de terceiros, sendo o loteador responsável por tais danos.

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

CAPÍTULO III DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção Única Dos Projetos de Parcelamento do Solo

Art. 91. O parcelamento do solo urbano e nas áreas de expansão urbana, por qualquer das formas definidas nesta Lei Complementar, só pode ser realizado mediante licença do Município de Teresina.

§ 1º Caberá ao Poder Executivo Municipal regulamentar, através de decreto, os procedimentos administrativos necessários para o licenciamento dos parcelamentos do solo urbano, bem como definir os 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 desta Lei Complementar.

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

Art. 92. É prerrogativa e obrigação do Poder Executivo Municipal definir diretrizes para os processos de parcelamento do solo de forma a evitar o seu uso inadequado em relação à estrutura e infraestrutura urbana, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979.

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

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

§ 3º Além do disposto nesta Lei Complementar, a solicitação de diretrizes referida neste artigo deverá atender às prescrições dos arts. 6º e 10, da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 93. As diretrizes municipais referidas no art. 92 desta Lei Complementar 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 - levar em consideração:

- a) a conexão do traçado viário do novo empreendimento ao preexistente e às futuras vias a serem abertas em futuros loteamentos lindeiros;
- b) a reserva de áreas bem localizadas para equipamentos urbanos e comunitários, livres de restrições à ocupação, com acessibilidade e topografia adequadas ao futuro uso;
- c) a existência de patrimônio ambiental a ser preservado e conservado;
- d) a provisão de redes de infraestrutura; e
- e) a qualidade ambiental, a drenagem e a arborização.

III - ter validade máxima de 1 (um) ano, sendo este o prazo máximo para que o requerente protocole o projeto urbanístico de loteamento.

§ 1º O Poder 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.

§ 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. 94. Poderá o Poder Executivo Municipal estabelecer procedimentos administrativos específicos para parcelamentos do solo em Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 95. 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 Na inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas às vias, equipamentos urbanos e comunitários.

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

CAPÍTULO IV DO LOTEAMENTO

Art. 97. 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.

Art. 98. Nas áreas urbanas, as glebas com testada superior à definida para o quarteirão estruturador da zona em que se insere deverão ser loteadas previamente à sua ocupação.

§ 1º Excetua-se, desta limitação, a implantação de condomínios que poderão ocupar glebas e lotes maiores, desde que respeitados os alinhamentos das vias componentes do sistema básico oficial.

§ 2º Excetua-se, extraordinariamente e a critério do Poder Executivo Municipal, aquelas situações em que a ocupação pleiteada exige em decorrência da sua natureza, gleba de dimensões maiores.

§ 3º Nas situações descritas no § 2º deste artigo, deverá o requerente solicitar autorização à Comissão Técnica Multidisciplinar, que definirá diretrizes urbanísticas que garantam que a permeabilidade urbana não seja prejudicada em razão da referida autorização extraordinária.

Art. 99. O interessado apresentará o projeto de loteamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras ao Poder Executivo Municipal.

§ 1º O cronograma de execução de obras, referido no *caput* deste artigo, deverá priorizar a execução das obras de drenagem e do sistema viário, garantindo a continuidade viária.

§ 2º Quando as redes de infraestrutura básica existentes não atenderem às exigências do novo loteamento, caberá ao loteador a responsabilidade de complementá-las conforme prescrições da Lei Federal nº 11.445/2007.

Art. 100. O proprietário da gleba a ser loteada é obrigado a transferir para o Município, no ato do registro cartorial sem ônus de qualquer natureza para os cofres públicos, o domínio dos terrenos destinados à estrutura viária e aos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à área loteável.

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

§ 3º O percentual citado no parágrafo anterior será composto de 10% (dez por cento) de áreas verdes e equipamentos de lazer e 5% (cinco por cento) de outros usos.

§ 4º A área destinada à implantação de equipamentos comunitários terá o uso e localização definidos pelas diretrizes municipais e deverá ser entregue com a vegetação preexistente preservada, implantada em lotes ou quadra com arruamento definidos na certidão de diretrizes.

Art. 101. O Poder Executivo Municipal poderá solicitar ou aprovar áreas de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários fora da área do loteamento, conforme a necessidade da população.

Art. 102. As áreas de destinação pública constantes do projeto não podem ter sua destinação alterada desde a aprovação do loteamento, salvo as situações de caducidade da licença ou desistência do empreendedor, sendo, neste caso, observadas as exigências da Legislação Federal.

Art. 103. É de responsabilidade do loteador a execução:

- 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 solução de esgotamento sanitário;
- IV - das obras necessárias de iluminação pública e abastecimento de energia elétrica; e
- 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 4 (quatro) anos.

§ 4º O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação contínuas ao sistema viário.

§ 5º O loteamento será considerado implantado quando as obras previstas estiverem concluídas.

§ 6º Embora as obras de drenagem tenham prazo para conclusão determinado pelo § 2º deste artigo, 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.

Art. 104. O loteamento poderá ser executado em etapas ou fases desde que as obras de controle de impactos na drenagem sejam concluídas em cada uma dessas etapas ou fases.

Art. 105. Para assegurar o compromisso de execução das obras, o Município deve receber uma das seguintes modalidades de garantia:

- I - seguro garantia;
- II - fiança bancária;
- III - garantia hipotecária; e
- IV - caução em dinheiro ou lotes, em títulos da dívida pública ou fidejussória.

§ 1º A garantia terá valor equivalente ao custo das obras, orçado pelo setor competente do Poder 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 Cabe ao Poder Executivo Municipal escolher 10% (dez por cento) das unidades em caução, se a garantia for em lotes.

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

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

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

§ 6º No pacto da prestação de garantia, 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, se for o caso; e
- d) o valor referente aos incisos I, II ou III deste artigo, se for o caso.

Art. 106. O requerente tem 30 (trinta) dias úteis, após o registro cartorial, para entregar à Prefeitura Municipal de Teresina o instrumento de doação das áreas de domínio público, bem como apresentar a Certidão do Cartório de Imóveis.

Art. 107. Concluídas as obras, após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o projeto aprovado, será expedido um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços.

§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo aos loteamentos executados por fases ou etapas, desde que solicitado pelo interessado, observado o disposto no art. 104, desta Lei Complementar.

§ 2º O Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços deve ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para o cancelamento da garantia estabelecida.

Art. 108. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

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

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO

Art. 109. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que a área disponha de infraestrutura básica e não sejam abertas novas vias públicas, nem sejam prolongadas, modificadas ou ampliadas as já existentes.

§ 1º Também é considerado desmembramento, para os fins desta Lei, o parcelamento de glebas em glebas menores e de lotes em lotes menores, conforme prescrições definidas neste Capítulo.

§ 2º Considera-se infraestrutura básica, no mínimo, a rede de abastecimento de água e de energia elétrica e as vias públicas.

Art. 110. É permitido o desmembramento de glebas de grandes dimensões em várias glebas, sem a doação de áreas destinados a equipamentos públicos e comunitários, desde que cada uma das partes tenha mais que 1 ha (um hectare).

Parágrafo único. Quando do parcelamento ou ocupação dessas partes, proceder-se-á a doação das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários.

Art. 111. No desmembramento de lotes ou de glebas com dimensões maiores que 1 ha (um hectare), que não tenham sido objeto de parcelamento, 15% (quinze por cento) da área loteável devem ser destinados a equipamentos públicos e comunitários.

Art. 112. Todo terreno resultante de desmembramento deve ter confrontação com via pública, salvo aqueles desmembrados na condição de serem remembrados ao terreno adjacente.

Art. 113. Não será permitido desmembramento quando houver lote resultante que não atenda às definições desta Lei quanto às características mínimas do lote, exceto quando tratar-se de porção da gleba ou lote cadastrado na prefeitura ou ocupado há mais de 10 (dez) anos.

Art. 114. No processo de desmembramento é admitida, excepcionalmente, conforme interesse público e parecer da Comissão Técnica Multidisciplinar, a abertura de vias, desde que:

- I - o proprietário do terreno seja responsável pelos custos da urbanização da via, nos padrões definidos pela Prefeitura Municipal de Teresina; e
- II - a área para abertura de via seja doada ao Município após a sua urbanização.

Art. 115. São admitidas operações casadas de desmembramento/remembramento e remembramento/desmembramento entre glebas e lotes adjacentes, no mesmo processo administrativo.

CAPÍTULO VI DO REMEMBRAMENTO

Art. 116. Remembramento é o reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novo ou de novos lotes.

Art. 117. Em Zonas Especiais de Interesse Social, para uso residencial unifamiliar, somente será admitido o remembramento de, no máximo, 2 (dois) lotes e por uma única vez.

Parágrafo único. Para o uso residencial multifamiliar e todos os demais usos podem ser remembrados vários lotes.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 118. Identificadas infrações cometidas em relação à aplicação das prescrições de parcelamento do solo desta Lei, caberá à Administração Pública Municipal proceder às ações devidas, quais sejam:

- I - notificação;
- II - multa;
- III - embargo da obra; e
- IV - demolição.

Art. 119. Constatada a irregularidade, deve ser lavrado o auto de infração e expedidas intimações ao proprietário da obra, concedendo-lhes prazo para regularização.

Art. 120. Os autos de infrações e as intimações devem conter:

- I - descrição do motivo que provocou sua lavratura;
- II - relação dos dispositivos de lei infringidos;
- III - nome do proprietário;
- IV - nome do responsável pela obra;
- V - determinação do local da infração;
- VI - prazo concedido para regularização, quando cabível; e
- VII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 121. Recusando-se o infrator a atender à intimação, a Prefeitura Municipal pode acioná-lo judicialmente.

Art. 122. Constitui infração a esta Lei a implantação de parcelamento do solo sem autorização, devendo, neste caso, a obra ser imediatamente embargada.

Parágrafo único. Constatada a infração a que se refere o *caput* deste artigo, deverá ser lavrado o respectivo auto e aplicada multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado do imóvel.

Art. 123. Constitui infração a esta Lei Complementar a implantação de parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado.

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

§ 2º Terminado o prazo sem o saneamento da irregularidade, deverá o infrator pagar multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado do parcelamento aprovado ou, caso aprovado por etapas, da etapa correspondente, que reincidirá de 60 (sessenta) em 60 (sessenta) dias até sanadas as irregularidades.

§ 3º O auto de embargo deve indicar a possibilidade de execução das obras de correção das irregularidades apontadas.

§ 4º O Poder Executivo Municipal pode aceitar a prorrogação do prazo para regularização, mediante justificativa do empreendedor.

Art. 124. Constitui infração a esta Lei Complementar a não conclusão da implantação do loteamento no prazo fixado, incidindo multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado da área parcelada não concluída, que reincidirá de 60 (sessenta) em 60 (sessenta) dias até a conclusão do empreendimento.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal pode aceitar a prorrogação do prazo para implantação, mediante justificativa do empreendedor.

Art. 125. Constitui infração a esta Lei Complementar, na implantação de loteamentos:

- I - provocar processo de erosão;
- II - comprometer a estabilidade de taludes;
- III - modificar as disposições das camadas do solo; e
- 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 sem o saneamento da irregularidade, deverá o infrator pagar multa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado do parcelamento aprovado ou, caso aprovado por etapas, da etapa correspondente, que reincidirá de 60 (sessenta) em 60 (sessenta) dias até sanadas as irregularidades.

§ 3º O auto de embargo deve indicar a possibilidade de execução das obras de correção das irregularidades apontadas.

§ 4º O Poder Executivo Municipal pode aceitar a prorrogação do prazo para regularização, mediante justificativa do empreendedor.

Art. 126. Constitui infração a esta Lei Complementar a realização de obra ou qualquer intervenção, em procedimentos de parcelamento do solo, que crie situação de risco, estando sujeita a embargo imediato e multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o problema ser sanado.

Parágrafo único. A nota de embargo deve indicar a possibilidade de execução das obras de reparação.

Art. 127. Constitui infração a esta Lei Complementar a ocupação de área de destinação pública ou de área não passível de receber edificação, sendo aplicada multa diária de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por metro quadrado da área de construção, além da demolição imediata.

Art. 128. Constitui infração a esta Lei Complementar desobedecer ao auto de embargo por meio da continuidade de obras e da venda de lotes, sendo prevista multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Art. 129. As irregularidades de qualquer loteador devem ser anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Art. 130. A aplicação de penalidade decorrentes desta Lei Complementar não obsta:

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

PARTE IV DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE CONDOMÍNIOS

Art. 131. Esta Lei Complementar autoriza a ocupação do solo na forma de condomínio em terrenos:

- I - que tenham sido resultado de loteamento aprovado e/ou doado áreas para equipamentos urbanos e comunitários; e
- II - cujas locações não prejudiquem a implantação e/ou alargamento de vias componentes do sistema viário oficial, podendo ter quarteirões maiores que o estruturador prescrito.

Parágrafo único. As áreas para equipamentos urbanos e comunitários podem ser doadas no procedimento de aprovação do condomínio.

Art. 132. Não é permitida a implantação de condomínios em Zonas Especiais de Uso Sustentável.

Art. 133. Nos termos da legislação federal vigente, estão previstos para Teresina as seguintes modalidades de condomínios:

- I - condomínio edilício de unidades autônomas; e
- II - condomínio de lotes.

§ 1º Em qualquer das modalidades, 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, incidirão sobre as unidades autônomas as regras de uso e ocupação do solo desta Lei Complementar.

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

Art. 134. As áreas privadas reservadas ao acesso às unidades nos condomínios terão caixa carroçável com 6m (seis metros) de largura mínima, garantindo o livre acesso dos veículos de segurança como caminhões de bombeiros e ambulâncias.

Art. 135. Nos parcelamentos de solo para implantação de condomínios, as áreas verdes destinadas às praças e equipamentos de lazer e recreação poderão ser internas, mas as áreas de uso institucional deverão ser externas aos muros ou cercas limítrofes.

Parágrafo único. Nas áreas destinadas às praças e equipamentos de lazer e recreação, citadas no *caput* deste artigo, não são permitidas edificações.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 136. Quanto ao condomínio edilício de unidades autônomas, cada edificação do conjunto deve respeitar os recuos prescritos para a zona e, também, os recuos correspondentes a cada pavimento.

§ 1º As edificações em condomínio edilício de unidades autônomas poderão ser geminadas dos dois lados e, nesses casos, tais edificações devem ser consideradas como uma única edificação, para efeito de definição dos recuos.

§ 2º As edificações em condomínio edilício de unidades autônomas, quando não geminadas, devem guardar entre si, afastamento mínimo igual ao dobro do recuo lateral previsto para a zona, considerando-se, também, o pavimento correspondente.

CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 137. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínio edilício nesta Lei Complementar, respeitadas as demais prescrições urbanísticas.

Art. 138. Em qualquer situação, para os lotes constituídos em condomínio de lotes a testada mínima admitida é de 10m (dez metros) e a área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados).

§ 1º As edificações propostas para os lotes condominiais deverão obedecer às seguintes prescrições:

- I - possibilidade de recuo frontal nulo; e
- II - demais parâmetros de uso e ocupação do solo conforme zoneamento.

§ 2º Para edificações que constituam uma unidade edilícia executadas sobre 2 (dois) ou mais lotes são dispensados os recuos laterais mínimos exigidos no parágrafo anterior entre os lotes de titularidade do interessado, respeitando-se sempre as prescrições estabelecidas na convenção do condomínio.

§ 3º As prescrições deste artigo não se aplicam aos condomínios edilícios.

PARTE V DO USO E DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 139. 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, esta Lei Complementar prevê:

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

Parágrafo único. Além da adoção das normas supracitadas, em situações específicas, poderá ser solicitado ao empreendedor apresentar informações complementares para o licenciamento de atividades e/ou obras.

Art. 140. 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

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 141. Prevalecem sobre as normas gerais desta Lei Complementar, as de competência dos órgãos federais e estaduais que interfiram no uso e ocupação do solo.

Art. 142. 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 planejamento da mobilidade urbana para aeroportos deverá ser elaborado e implementado, bem como sistematicamente atualizado, no Plano de Mobilidade Urbana Municipal.

CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS DE USO DO SOLO

Art. 143. Esta Lei Complementar 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. 144. As disposições desta Lei Complementar 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 desta Lei Complementar 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” e certidões.

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

§ 3º Os estabelecimentos licenciados, antes da vigência desta Lei Complementar mantêm a validade e o direito de renovação de licença, mesmo nos casos de mudança de propriedade, desde que não haja alteração de uso.

Art. 145. As atividades já existentes e que estejam em desconformidade com esta Lei Complementar poderão ser ampliadas, desde que aprovadas pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 146. Em cada zona urbana fica estabelecido um padrão de miscigenação de atividades que está caracterizado no Anexo 6.4 desta Lei Complementar pela definição de:

- I - atividades proibidas, aquelas cuja instalação não é autorizada naquele local em nenhuma circunstância;
- II - atividades admitidas, aquelas cuja instalação naquele local é admitida desde que atendam a exigências arquitetônicas e/ou urbanísticas específicas a serem demonstradas mediante procedimento específico;
- III - atividades permitidas, aquelas cuja instalação naquele local é autorizada sem restrições; e
- 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, deste artigo, podem ser:

- I - estudos de impacto ambiental, nos termos definidos pelo órgão de licenciamento competente;
- II - estudos de impacto de vizinhança, nos termos do Título III, da Parte V, desta Lei Complementar; e
- III - 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. 147. Os Anexos 6.1 e 6.2 desta Lei Complementar apresentam quadros com critérios que orientam a mensuração dos níveis de incômodo e impacto que uma atividade pode provocar.

Art. 148. O Anexo 6.3 desta Lei Complementar apresenta a classificação das atividades urbanas, estabelecida com base nos conceitos de incômodo e de 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. 149. Ficam classificadas as atividades urbanas nas seguintes classes:

I - habitação unifamiliar, unidade de moradia destinada a um único grupamento familiar;

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

III - comércio e prestação de serviços de baixo incômodo local, aqueles que provocam pequeno ou nenhum incômodo urbano e nenhum impacto, sendo plenamente compatíveis com a atividade residencial;

IV - comércio e prestação de serviços de potencial incômodo local, aqueles 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 prestação de serviços de impacto local, aqueles 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; e

VII - atividades especiais, 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 6 desta Lei Complementar devem ser enquadradas nas respectivas classes por semelhança e em atendimento ao disposto neste artigo.

§ 2º O Poder Executivo Municipal pode consolidar em decreto municipal os enquadramentos nas respectivas classes.

CAPÍTULO III DAS NORMAS GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 150. As normas gerais de ocupação do solo, presentes nesta Lei Complementar, 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. 151. 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; e
- VI - exigência de vagas de estacionamento.

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

Art. 152. Será admitida a construção de 2 (duas) ou mais edificações autônomas por lote, geminadas ou não, desde que sejam atendidas as regras de ocupação do solo.

Seção I **Do Índice de Aproveitamento**

Art. 153. O Índice de Aproveitamento - IA é o parâmetro que estabelece a relação entre a área de construção e a área do terreno.

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

§ 2º Admite-se como área de construção e não computável, para cálculo do índice de aproveitamento, aquelas destinadas a áreas de estacionamento, incluindo-se rampas de acesso.

Art. 154. Para fins de controle da ocupação do solo e de aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, ficam estabelecidos para cada parcela do território urbano:

I - o Índice de Aproveitamento Básico - IA Básico, o qual define o potencial construtivo gratuito inerente a todos os terrenos urbanos e é equivalente a 2,0 (dois).

II - os Índices de Aproveitamento Máximo - IA Máximo, que definem a área máxima de construção permitida em um terreno urbano e são delimitados de acordo com a infraestrutura urbana disponível em cada zona, sendo apresentados no ANEXO 7 desta Lei Complementar.

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

Art. 155. A Taxa de Ocupação - TO é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.

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

Art. 156. A Taxa de Permeabilidade - TP representa a proporção mínima de terreno, preferencialmente vegetada, que permite a infiltração livre da água, contribuindo para o sistema de drenagem municipal das águas pluviais.

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

§ 2º Demais estruturas propostas para cálculo da taxa de permeabilidade, como blocos de pavimento permeável, trincheiras de infiltração, poços e valas de infiltração, devem ser avaliadas pelo órgão municipal competente, quando a área impermeabilizada do empreendimento for maior do que 500m² (quinhentos metros quadrados), para verificação quanto à conformidade com a regulação municipal relativa à drenagem.

Art. 157. Nos casos de reforma e ampliação, em que ocorra a alteração dos padrões de permeabilidade do solo previamente existentes, a taxa de permeabilidade será exigida e deverá considerar a dimensão total do terreno.

Art. 158. Na Zona de Desenvolvimento Centro será aceita a implantação de infraestruturas verdes como substituição à taxa de permeabilidade, sendo elas:

- I - telhado verde;
- II - jardins verticais; e
- III - sistema de reuso das águas de chuva.

Art. 159. Esta Lei Complementar estabelece as taxas de ocupação e as taxas de permeabilidade para cada zona de uso no seu ANEXO 7.

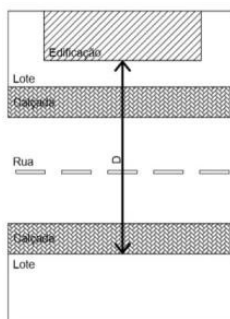
Seção III Da Altura Máxima das Edificações

Art. 160. O parâmetro para a altura máxima das edificações de Teresina tem como objetivo a qualificação da paisagem urbana e a relação proporcional entre a edificação e os espaços abertos que compõem a ambiência da rua.

Art. 161. A altura máxima de uma edificação é a distância vertical máxima entre a cota mais desfavorável do terreno e a laje superior do topo da edificação, incluindo as casas de máquinas, caixa d'água e equipamentos semelhantes.

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

Art. 162. A altura máxima de uma edificação, nas Zonas de Ocupação Moderada 2 - ZOM2, é calculada a partir da fórmula $h = d \times 1,5$, considerando “h” a altura máxima da edificação e “d” a distância medida entre o alinhamento predial do imóvel localizado em frente à edificação e a própria edificação, conforme imagem a seguir:



Seção IV Dos Recuos

Art. 163. Os recuos são as distâncias medidas entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos, dependendo do caso, recuos de fundo, laterais e frontal.

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

Art. 164. São vedadas as edificações nas áreas de recuo, exceto:

- I - marquises, toldos e coberturas leves – passíveis de remoção sem demolição, até o limite do alinhamento, para usos não residenciais, sendo proibido qualquer elemento de vedação;
- II - guaritas e edificações similares com área de construção máxima de 20m² (vinte metros quadrados); e
- III - jardineiras e brises com balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 165. A implantação de marquises, toldos e coberturas leves estão condicionadas às prescrições do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina.

Art. 166. Esta Lei Complementar estabelece padrões de recuos frontais no ANEXO 7.

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

§ 2º Nos terrenos de esquina, para efeitos desta Lei Complementar, entende-se que:

- I - recuo de fundo é o oposto ao recuo de frente principal; e
- II - recuo lateral é o oposto ao recuo de frente secundário.

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

Art. 167. Nas Zonas de Desenvolvimento Corredor Leste - ZDCL, de Desenvolvimento Corredor Norte - ZDCN, de Desenvolvimento Corredor Sul 1 - ZDCS1, de Desenvolvimento Corredor Sul 2 - ZDCS2, caso haja a adoção de fachada ativa nos lotes lindeiros aos corredores, o recuo frontal pode ser nulo quando a calçada possuir no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

§ 1º Quando a calçada for menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, o proprietário do lote poderá reduzir a dimensão do recuo frontal exigido, desde que a soma das larguras do recuo frontal e da calçada existente seja, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Na Zona de Desenvolvimento Leste - ZDL, as determinações presentes no *caput* e no § 1º deste artigo devem ser aplicadas nos lotes lindeiros à Avenida Nossa Senhora de Fátima e à Avenida Dom Severino.

Art. 168. Na Zona de Desenvolvimento Corredor Sudeste - ZDCSE, caso haja a adoção de fachada ativa nos lotes lindeiros aos corredores, o recuo frontal poderá ser nulo quando a calçada possuir, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Parágrafo único. Quando a calçada for menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, o proprietário do lote poderá reduzir a dimensão do recuo frontal exigido, desde que a soma das larguras do recuo frontal e da calçada existente seja, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 169. Nas Zonas de Desenvolvimento Corredor Sul 1 - ZDCS1 e de Desenvolvimento Corredor Sul 2 - ZDCS2, o recuo frontal será, no mínimo, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos lotes lindeiros aos corredores.

Parágrafo único. Nos lotes não lindeiros aos corredores o recuo frontal será de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 170. Na Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC é permitida a construção até o limite das testadas do lote, a partir do segundo pavimento, desde que seja mantido o recuo de frente mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e o pé-direito mínimo de 3,30m (três metros e trinta centímetros) para galeria, em todas as testadas do lote.

Art. 171. Esta Lei Complementar estabelece padrões de recuos laterais no ANEXO 7, ficando estabelecido que:

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

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

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

Parágrafo único. Na Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC as edificações com até 13m (treze metros) de altura, nas áreas delimitadas pelo perímetro compreendido pelas Avenidas José dos Santos e Silva, Miguel Rosa e Maranhão, poderão ter o recuo nulo em ambas as divisas, desde que não possuam aberturas laterais.

Art. 172. Quando houver mais de uma edificação no mesmo lote:

I - cada edificação deve respeitar os recuos prescritos para a zona;

II - as edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual ao recuo lateral da edificação mais desfavorável, se não houver nenhuma abertura lateral em uma das edificações ou nas duas edificações; e

III - as edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual à soma dos recuos laterais previstos para a zona e pavimento correspondente, se houver aberturas laterais nas duas edificações.

Art. 173. É permitida a construção de pavimento de subsolo, podendo ocupar as áreas relativas aos recuos laterais e de fundo, desde que seja atendida a taxa de permeabilidade e respeitadas as prescrições de ventilação vigentes.

Art. 174. Esta Lei Complementar estabelece padrões de recuos de fundo no seu ANEXO 7.

Art. 175. A construção de edícula é permitida nas áreas de recuo, desde que:

I - as paredes sejam levantadas nas divisas laterais e/ou de fundo do lote;

II - tenha apenas pavimento térreo, sem mezanino;

III - ocupe, no máximo, 5m (cinco metros) da divisa lateral;

IV - tenha altura máxima de 4m (quatro metros); e

V - seja separada por, no mínimo, 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) da edificação principal.

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

Art. 176. Em qualquer edificação, os recuos mínimos definidos para o décimo pavimento são os mesmos para os pavimentos acima deste.

Seção V

Da exigência de vagas de estacionamento

Art. 177. Dependendo da atividade, do seu porte e localização serão exigidas vagas de estacionamento como condicionante ao seu licenciamento, dentro dos parâmetros estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, a critério do Poder Executivo Municipal, em outro local, situado, no máximo, a 200m (duzentos metros) da edificação.

Art. 178. Ficam dispensadas da obrigatoriedade de oferta de vagas de estacionamento, estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, as seguintes atividades, quando localizadas nas Zonas de Desenvolvimento de Corredor:

- I - centros educacionais e de saúde com menos de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída;
- II - shopping centers, supermercados ou centro de compras com menos de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída; e
- III - hotéis, pensões e assemelhados.

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

Art. 179. Nos estacionamentos – obrigatórios ou não – serão reservados:

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

Parágrafo único. As vagas reservadas devem ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada caso descrito nos incisos I e II, deste artigo, em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.

TÍTULO II

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

Art. 180. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas tem como objetivo compensar sistematicamente os prejuízos da urbanização sobre o sistema de drenagem natural do território urbano, controlando na fonte, a produção de excedentes de água decorrentes da impermeabilização do solo.

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

§ 2º Podem ser incluídas na MZIA áreas que igualmente sejam sensíveis do ponto de vista da drenagem a partir de parecer técnico consubstanciado aprovado pela Câmara Técnica específica do Conselho Municipal da Cidade de Teresina.

Art. 181. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas adota mecanismos e estruturas que evitem e/ou retardem a entrada de água na rede pública de drenagem, sendo regido pela Lei Complementar Municipal nº 4.724, de 03.06.2015 – ou norma que a substitua ou altere, bem como a legislação federal aplicável – com outros métodos passíveis de aprovação pelo órgão municipal competente pela gestão da drenagem, cuja escolha deverá levar em consideração:

- I - topografia do local;
- II - capacidade de infiltração do solo;
- III - estabilidade do subsolo;
- IV - nível das águas subterrâneas; e
- V - aporte permanente de água.

Art. 182. A adoção do manejo sustentável de águas pluviais urbanas estabelece uma vazão máxima de saída, que permita ao empreendimento não alterar a condição de drenagem superficial das águas anteriores à urbanização, mitigando o impacto da impermeabilização do solo, podendo o Poder Público Municipal editar norma que especifique vazões mais restritivas nas MZIA.

TÍTULO III DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 183. Fica determinada a obrigatoriedade da apresentação, por parte do empreendedor, ao Poder Executivo Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, bem como do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás de empreendimentos ou atividades econômicas que:

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

§ 1º Serão consideradas geradoras de impacto de vizinhança as atividades definidas no ANEXO 6, desta Lei Complementar, podendo o Poder Executivo Municipal estabelecer, por decreto, novas atividades que se enquadrem no disposto neste artigo, por semelhança ou por se inserirem em zonas consideradas críticas, por suas características peculiares naturais ou geradas pelo entorno, incluindo-se aquelas transitórias ou temporárias.

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

- I - medidas mitigadoras são aquelas que têm como objetivo minimizar ou eliminar eventos adversos que se apresentam com potencial para causar prejuízos ao contexto urbano, antecedendo a ocorrência do impacto negativo; e
- II - medidas compensatórias são aquelas que objetivam repor bens socioambientais perdidos em decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.

§ 3º Os empreendimentos e atividades cujo licenciamento exigir a apresentação, do estudo de impacto de vizinha estão identificados no ANEXO 6, desta Lei Complementar.

§ 4º O processo de licenciamento urbanístico será complementado pelo de licenciamento ambiental quando for assim exigido pela legislação ambiental competente.

Art. 184. O EIV/RIV deve observar os efeitos negativos e positivos do empreendimento ou da atividade econômica, considerando a qualidade de vida dos moradores residentes na área do empreendimento e nas suas proximidades e os impactos cumulativos dos demais empreendimentos na sua zona de influência, analisados os seguintes fatores:

- I - adensamento populacional;
- II - alterações no assentamento da população;
- III - geração de ruídos;
- IV - equipamentos urbanos e comunitários existentes e necessidade de construção de novos;
- V - infraestrutura urbana instalada, especialmente drenagem de águas pluviais urbanas, abastecimento de água e esgotamento sanitário, fornecimento de energia e iluminação pública;
- VI - sistema viário instalado, alteração e geração de tráfego e aumento da demanda por transportes públicos;
- VII - uso e ocupação do solo, tendo em vista as prescrições de zoneamento;
- VIII - valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social;
- IX - ventilação e iluminação das novas construções e das construções vizinhas;
- X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e
- XI - movimento de terra e produção de entulhos.

§ 1º Termo de Referência elaborado pela Comissão Técnica Multidisciplinar deverá delimitar temas a serem abordados em cada EIV/RIV e a necessidade de consulta da população do entorno, bem como quais peças técnicas devem conter no estudo, dependendo do caso apresentado, respeitando no mínimo:

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

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

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

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

Art. 185. O empreendimento ou a atividade que apresentar o Estudo de Impacto Ambiental - EIA, exigido nos termos da legislação pertinente, fica isento de apresentar o EIV/RIV, desde que atenda, naquele documento, todo o conteúdo exigido por esta Lei Complementar.

Art. 186. O EIV/RIV apresentado, bem como o parecer emitido pela Comissão Técnica Multidisciplinar, serão disponibilizados no site da SEMPLAN, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias que antecedem o seu encaminhamento para Câmara Técnica específica do Conselho Municipal da Cidade de Teresina.

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

Art. 187. De acordo com a complexidade do EIV/RIV e o impacto gerado pelo empreendimento em análise, poderá o Conselho Municipal da Cidade de Teresina solicitar a realização de uma audiência pública preliminarmente a sua manifestação.

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

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

Art. 188. Após a aprovação final do Estudo de Impacto de Vizinhança, o empreendedor terá 12 (doze) meses para protocolar o projeto de edificação ou o projeto urbanístico de parcelamento do solo, sob pena de caducidade da referida aprovação.

Art. 189. A Comissão Técnica Multidisciplinar poderá solicitar o Relatório de Impacto de Tráfego - RIT para compor sua análise prévia para os empreendimentos que julgar necessário.

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

PARTE VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 190. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 191. Faculta-se ao interessado, para os empreendimentos protocolados até a vigência desta Lei Complementar, adotar as prescrições, regras e prazos definidos na legislação local vigente à época do protocolo.

Art. 192. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), 18 de outubro de 2022.

JOSÉ PESSOA LEAL
Prefeito de Teresina

Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos dezoito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e dois.

ANDRÉ LOPES EVANGELISTA DIAS
Secretário Municipal de Governo