

## Sugestões para Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial

### 2º Audiência Pública

#### Manifestações Escritas:

---

**Nome:** Agostinho Pereira de Souza

**Sugestão:** Enquanto se falou dos cães e gatos, vamos adotar uma medida para proteger e alimentar nossa fauna, plantando arvores frutíferas nos passeios e praças, que seja uma garantia de alimentação das aves.

**Resposta PMT:** A sugestão foi acatada. A proposta foi incluída no artigo 31 da Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, segue a redação proposta:

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

(...)

III. A criação de pomares individuais ou comunitários;

---

**Nome:** Luan Rusvell de Abreu Andrade

**Sugestão:** Retificação de artigos:

Art. 95 §3º Entende-se por infraestrutura básica ... (incluir) ... transporte público, serviços de educação pública e equipamentos de lazer.

Art. 94 IX Garantir a construção de habitação de interesse social nas áreas mais centrais e dotadas de melhor infraestrutura urbana, como nas macrozonas desenvolvimento.

**Resposta PMT:** A sugestão foi acatada. A proposta foi incluída no artigo 94, inciso IX, e artigo 95, parágrafo primeiro da Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, segue a redação proposta:

**Art. 95** As ZEIS têm como objetivos gerais:

(...)

IX. Garantir a construção de habitação de interesse social na Macrozona de Desenvolvimento.

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

§1º Entende-se por Habitação de Interesse Social a moradia provida de infraestrutura básica bem como transporte público, serviços de educação pública, equipamentos de lazer, serviços urbanos,

equipamentos comunitários destinados às famílias de baixa renda, que compõem a demanda habitacional pública definida pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social e/ou pelas políticas públicas de habitação implementadas por planos oficiais.

---

**Nome:** Raimundo Gutemberg De Oliveira Neto

**Sugestão:** Necessidade de um estudo de impacto cultural e antropológico para a caracterização das zonas de interesse cultural.

**Resposta PMT:** A sugestão foi acatada. A proposta foi incluída no artigo 112, parágrafo único da Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, segue a redação proposta:

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

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

---

**Nome:** Cintia Nogueira

**Sugestão:** Construção de novas habitações no centro (áreas centrais) ou reformas de edifícios, para pessoas que habitam periferias longe dos centros urbanos (como os que vivem no “minha casa minha vida”) e entender como essas pessoas irão se manter naquele local, além de todo trabalho social antes da intervenção.

**Sugestão:** Estudar maneiras de orientar o mercado imobiliário na aplicação da assistência técnica para habitação de interesse social na esfera privada e pública.

Estudar nas ZEIS a rotina da população e evitar a retirada de famílias nessas áreas aplicando a legislação de ATHIS (Lei Nº 11.888/08).

**Sugestão:** Como fica questão do planejamento habitacional para as habitações consolidadas em áreas irregulares (ZEIS)?

Como fica a aplicação da legislação de assistência técnica para habitação de interesse social?

Porque há poucas áreas de interesse social, visto que existem locais que necessitam de regularização e não estão sendo consideradas?

Porque o dinheiro da outorga não pode ser destinado para política de ATHIS (assistência técnica), porque tem que ser para novas construções para habitação de interesse social?

Como suprir a necessidade da população das ZEIS?

**Resposta PMT:** As sugestões foram acatadas parcialmente. As propostas foram incluídas no artigo 94 da Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, segue a redação proposta:

**Art. 95.** As ZEIS têm como objetivos gerais:

I - Garantir o direito à moradia e à boa localização na malha urbana a toda à população;

II - Promover a inclusão sócio territorial de populações em condições de vulnerabilidade social e excluídas do mercado imobiliário;

III - Reconhecer e legalizar padrões específicos de urbanização e de moradia;

IV - Viabilizar serviços e redes de infraestrutura urbana, melhorando as condições de vida da população;

V - Gerar oportunidades de produção de habitação de interesse social através do mercado imobiliário;

VI - Equilibrar o valor da terra tornando-a mais acessível às famílias de menor renda;

VII - Fomentar a cidadania garantindo direitos fundamentais, estimulando o espírito cooperativo e a relação democrática entre os cidadãos e o Poder Público;

VIII - Fomentar o desenvolvimento socioeconômico, sendo adotadas para:

a) Promoção de ações de regularização fundiária de interesse social;

b) Promoção de novos empreendimentos de habitação de interesse social.

IX - Garantir a construção de habitação de interesse social na Macrozona de Desenvolvimento.

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

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

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

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

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

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

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

No que se refere ao questionamento sobre o planejamento habitacional para habitações consolidadas em áreas irregulares, destacamos o papel da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação responsável pela elaboração e gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social e do Plano de Regularização Fundiária.

Quanto ao questionamento sobre o pequeno número de ZEIS e as áreas que necessitam de regularização fundiária, esclarecemos que maior parte das áreas que necessitam de regularização fundiária foram zoneadas como Zona de Reestruturação, sendo o processo de regularização o principal objetivo proposto para essa zona. Reiteramos também a importância do Plano de Regularização Fundiária que está sendo elaborado pela SEMDUH e será responsável pela efetivação desse processo.

Os recursos aferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão utilizados para os seguintes fins, como determina o Estatuto da Cidade:

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

---

**Nome:** Agostinho Pereira de Souza

**Sugestão:** Retificação de artigos:

Art. 14 VII Acessibilidade universal, garantindo aos idosos, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida ao direito de ir e vir com conforto e segurança.

Art. 15 III Garantir o direito de ir e vir com segurança e conforto.

---

**Resposta PMT:** A sugestão foi acatada. A proposta foi incluída no artigo 4, inciso VII, e artigo 15, inciso III, da Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, conforme solicitado.

---

**Nome:** Edilson Miranda

**Sugestão:** No que diz respeito a suposta transferência do aeroporto para a zona leste?

Caso não haja, a prefeitura tem um plano B? Para o mesmo terreno, no caso habitações?

Inauguração da pista dupla encerra o assunto?

**Resposta PMT:** Informamos que não há na Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial proposta de transferência do aeroporto. No entanto, é uma diretriz desse PDOT “avaliar a realocação do aeroporto para constituir nova contralidade urbana no futuro vazio urbano”. Dessa forma, a Minuta indica que caso ocorra a transferência no futuro a área do aeroporto será tratada com Zona Especial para Plano de Urbanização Específica – PEU.

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

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

---

**Nome:** Sem Identificação

**Sugestão:** ZEIS – Proposta de que sejam destinadas áreas ZEIS conectadas ao sistema de transporte público (próximo terminais e corredores), garantindo a inclusão social.

Macrozona de Desenvolvimento – Objetivos:

Proposta: Garantir o uso e ocupação democrática da zona, destinando parte das habitações a serem construídas para famílias de baixa renda – uso social.

**Resposta PMT:** As sugestões foram acatadas. A proposta foi incluída no artigo 95, segue a redação proposta:

**Art. 95. As ZEIS têm como objetivos gerais:**

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Nome: Vinícius Martins de Queiroz - SEMDEC

**Sugestão:** Retificação Art. 130 – Anexo 7

Complementação: Definir especificações para a interseção das vias de “grande porte” tais como: Raio mínimo de rotatórias que deverão dispor de concordância, direcionando os veículos a tangenciar a rotatória, faixas não edificantes para possibilitar a construção dos acessos de viadutos.

Complementação: Nas vias com ocupação predominantemente comercial, definir a implantação de estacionamentos diagonais ao longo das vias dando maior segurança e trafegabilidade nos corredores.

Complementação: Nas vias que possibilitam a implantação de canteiros central definir especificações técnicas para implantação de retornos, observando raios de curvatura mínimos e prevendo pistas de desaceleração e aceleração para entrada e saída dos veículos no retorno, evitando obstrução do tráfego na pista de rolamento.

**Resposta PMT:** Informamos que esses pontos serão matéria do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, que se encontra em processo de revisão coordenada pela Superintendência de Municipal de Transportes e Trânsito – STRANS.

---

**Nome:** Andrade Junior

**Sugestão:** Art. 39 – Estatuto da Cidade

O Plano Diretor deve respeitar a destinação da propriedade para o desenvolvimento das atividades econômicas.

Solicita a apresentação de estudo de impacto econômico que esse PDOT trará para com cidade.

**Resposta PMT:** Informamos que todos os diagnósticos e análises feitos pela SEMPLAN e LATUS Consultoria no processo de desenvolvimento do plano diretor encontram-se a disposição na Secretaria Executiva de Planejamento Urbano.

---

**Nome:** Jenner Maxuel Matos da Silva – Apoio Construções

**Sugestão:** Retificação Art. 287 e 318

Mudança da área para 1000m<sup>2</sup> - Art. 287.

Mudar o termo “aprovados” para “protocolados” devido a morosidade da prefeitura

**Resposta PMT:** As sugestões foram acatadas parcialmente. Segue as novas redações propostas:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

Art. 324. Para os empreendimentos protocolados anteriormente a vigência deste PDOT e aprovados em consulta prévia em até 12 (doze) meses após a vigência deste PDOT, observar-se-á as regras e os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.

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

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

---

**Nome:** Jenner Maxuel Matos da Silva – Apoio Construções

**Sugestão:** Retificação Art. 294

Em caso de não adequação total do imóvel desapropriado ao final do prazo, a prefeitura devolve o imóvel com os custos e indenização ao proprietário.

**Resposta PMT:** Com o objetivo de esclarecer a forma como será tratado os casos de desapropriação referentes ao IPTU Progressivo, destacamos a redação do artigo 300:



Art. 300. Desapropriado o imóvel nos termos do artigo 299, deste PDOT, o Executivo Municipal o demarcará como Zona Especial de Interesse Social ou Zona Especial de Interesse Institucional, a depender da avaliação da plenária do Conselho da Cidade, e procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

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

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

---

**Nome:** Raimundo Dias Filho

**Sugestão:** Definir o índice de aproveitamento para 3,0 dessa forma realmente adensar a cidade.

Definir a composição das comissões técnicas no documento do plano diretor, e não da forma como está por decreto.

Rever o período de transição da lei.

**Resposta PMT:** Quanto a sugestão de alteração de índice de aproveitamento básico, a Prefeitura Municipal de Teresina esclarecer que, com o objetivo de cumprir as determinações da Lei Federal nº 10.257/2001 e em especial o disposto em seu artigo 2, que busca assegurar as funções sociais da cidade, adotou o índice de aproveitamento básico único de 1,5. Tal escolha tem o objetivo de garantir a justiça social, pois a legislação vigente determina índices de aproveitamento desiguais entre si, variando entre 1,5 e 4,0. Essa variação de índice de aproveitamento gera uma valorização diferenciada das áreas urbanas,

supervalorizando algumas delas, as quais passam a se tornar inacessíveis a maior parte da população; por sua vez passa a ocorrer a desvalorização de outras áreas, criando um espaço urbano fortemente desigual e pouco sustentável (Ministério Público – Mato Grosso do Sul, 2018).

Dessa forma, a escolha do índice de aproveitamento básico único busca garantir a isonomia do tratamento dado a todos os terrenos da cidade e estar de acordo com a Resolução Nº 148, de 7 de junho de 2014 do Conselho das Cidades.

No que se refere a Comissão Técnica Multidisciplinar esclarecemos que todo o texto referente a mesma foi revisto no sentido de deixar claro o seu papel de analista e parecerista. Informamos, ainda, que a mesma será estruturada por meio de regulamentação específica.

Quanto ao período de transição da lei, foram feitos ajustes levando em consideração as diversas solicitações feitas na 2ª audiência. Segue a nova redação proposta:

Art. 324. Para os empreendimentos protocolados anteriormente a vigência deste PDOT e aprovados em consulta prévia em até 12 (doze) meses após a vigência deste PDOT, observar-se-á as regras e os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.

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

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

---

**Nome:** Raimundo Dias Filho

**Sugestão:** Art. 261

Dispensar a apresentação do estudo de impacto de vizinhança nos polos empresariais, tendo em vista que trata-se de área específica para atividades que provocam alto nível de desconforto.

**Resposta PMT:** Informamos que os polos empresariais estão zoneados como Zona de Serviço 3. Nessa zona, conforme o anexo 10 da Minuta de Projeto de Lei, o padrão de miscigenação é PM6. No PM6 (anexo 9.4) é proibido a construção de habitação e permitido as demais atividades sem a cobrança de estudos de adequação urbanística ou de impacto de vizinhança. Dessa forma esclarecemos que a sugestão dada já constava na minuta publicada no dia 10 de outubro de 2019.

---

**Nome:** Natan Pinheiro – OAB/PI

**Sugestão:** Art. 6º VI – Fazer com que os imóveis públicos e privados inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação cumpra sua função social;

Art. 12º IX e X – Avaliar a realocação da Embrapa/Aeroporto para constituir uma nova...

Conceituar adequadamente o que serão “vazios urbanos” e “multicentralidades” (GLOSSÁRIO).

Art. 319 XI – “plano setorial” – suprimir “diretor” e disponibilizar os dados sobre a zona rural para subsidiar propostas até a votação pelos delegados sobre a natureza “setorial”.

OBS: propostas preliminares que são complementadas.

**Resposta PMT:** Quanto a sugestão de inserção dos imóveis públicos no inciso VI do artigo 6º, informamos que esse inciso refere-se ao instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsoria e IPTU Progressivo. Dessa forma, não caberia a inclusão dos imóveis públicos, pois os mesmos não sofrem cobrança de IPTU.

Quanto a sugestão referente ao artigo 12, informamos que, após solicitação da EMBRAPA na 2ª audiência pública foi retirado do plano a possibilidade de realocação da mesma, em decorrência de pesquisas já iniciadas que possuem um prazo de 30 anos para a obtenção de resultados.

---

Quanto a sugestão de inserção de termos no glossário, informamos que a mesma foi acatada.

Quanto a sugestão referente ao plano diretor da área rural, informamos que esse ponto será discutido e aprofundado nos 24 meses previstos para elaboração do plano referente a zona rural.

---

**Nome:** Maria do Socorro Vieira Pinto

**Sugestão:** Qual a vantagem em ser núcleo urbano se não temos uma escola de ensino médio?

Porque não presentear este núcleo urbano com a EMBRAPA? Para o desenvolvimento deste núcleo. Loteamento Verdecap 03.

**Resposta PMT:** A minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ordenamento Territorial reconhece como área urbana os núcleos urbanos já definidos por lei. Dessa forma, a Prefeitura Municipal busca facilitar a captação de recursos, que em sua maioria estão destinados as áreas urbanas, para a implantação de equipamentos e serviços públicos nesses núcleos urbanos.