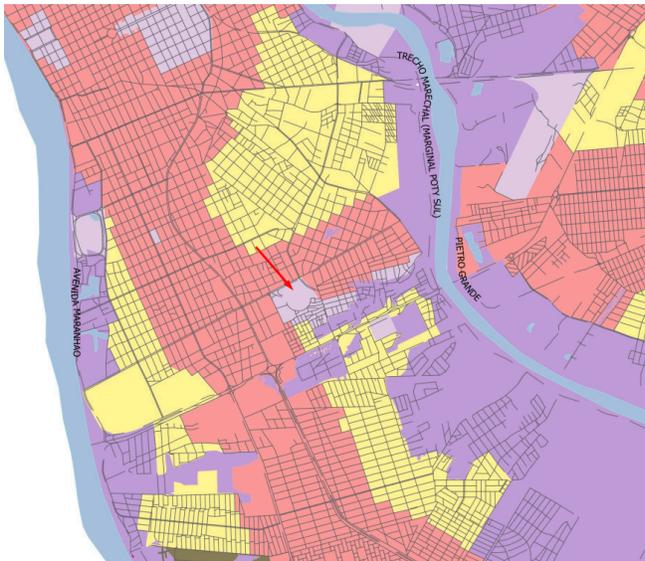
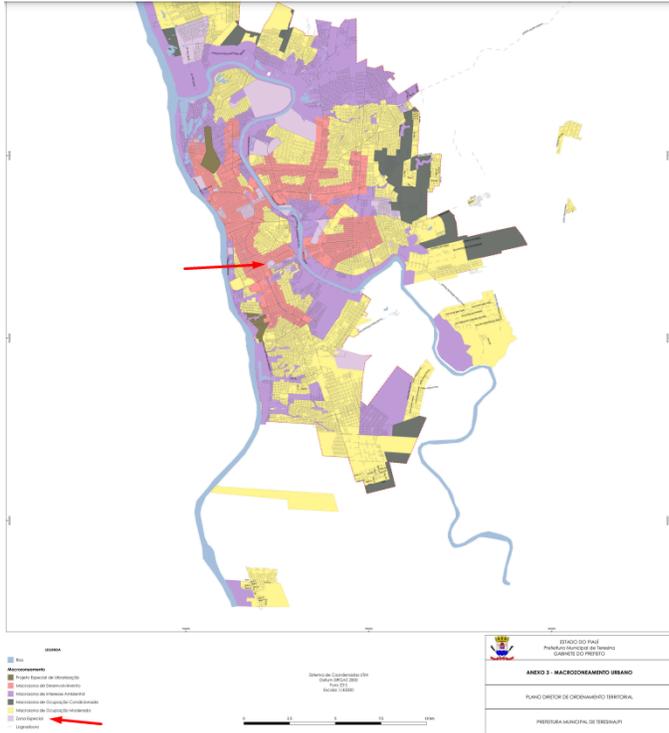


MACROZONEAMENTO URBANO (Anexo 3 - Macrozoneamento Urbano)

Zona Especial



LEGENDA

- Rios
- Macrozoneamento**
 - Projeto Especial de Urbanização
 - Macrozona de Desenvolvimento
 - Macrozona de Interesse Ambiental
 - Macrozona de Ocupação Condicionada
 - Macrozona de Ocupação Moderada
 - Zona Especial
 - Logradouro

Seção II **Das Zonas Especiais**

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONEAMENTO URBANO: Zona Especial de Interesse Institucional
Diretrizes do zoneamento ao qual o terreno do Albertão está inserido.

Subseção IV
Das Zonas Especiais de Interesse Institucional

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

36

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

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

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

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

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

PEU - PLANO ESPECÍFICO DE URBANIZAÇÃO:

TÍTULO VIII DO PLANO ESPECÍFICO DE URBANIZAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I - Estudo do perímetro para a realização do Plano Específico de Urbanização;
- II - Indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;
- III - Indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle de uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Plano Específico de Urbanização;
- IV - Intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- V - Atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na

área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridades para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;

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

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

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

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

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

XI - Etapas e fases de implementação da intervenção urbana;

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

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

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

FONTE: LEI COMPLEMENTAR Nº 5.481, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2019.