



CAU/PI

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Piauí

Carta de Contribuição dos Arquitetos e Urbanistas para Teresina



Carta de Contribuição dos Arquitetos e Urbanistas para Teresina

INTENÇÃO

O CAU/PI defende que os Arquitetos e Urbanistas sejam os agentes responsáveis pelo planejamento urbano de Teresina e contribuam com as transformações e valorização ao uso e ocupação do solo que nossa cidade precisa.

A prefeitura elaborou o projeto de lei do Plano Diretor de Teresina, nominado PDOT, e promoveu audiências públicas para debate sobre os objetivos do mesmo de forma genérica, que julgamos insuficiente para tomada de decisões tão significativas e impactantes sobre toda a sociedade. Só após a publicação da minuta de lei no dia 20 de junho com todas as diretrizes técnicas para conseguir esses objetivos do plano, a população pode ter acesso às informações necessárias para fazer juízo de valor.

Nesse sentido, o CAU/PI convocou os profissionais e acadêmicos de arquitetura e urbanismo para participarem de um encontro, dias 20 e 21 de agosto no auditório do CT da UFPI, para discutir as questões impactantes do PDOT sobre a cidade e elaborar uma **Carta de Contribuição dos Arquitetos e Urbanistas para Teresina**, contendo considerações e contribuições para ser encaminhada à Prefeitura de Teresina, com objetivo de orientar a elaboração do PDOT para sua melhor aplicação em benefício da sociedade.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com a missão de cumprir os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), dispostos na Agenda 2030 global gerida pela Organização das Nações Unidas - ONU para transformar as cidades em espaços sustentáveis e democráticos, o executivo municipal trabalhou na revisão do Plano Diretor de Teresina.

Reconhecemos a busca da prefeitura em promover os objetivos da agenda global para nossa cidade, visando na construção do Plano Diretor de Ordenamento Territorial estratégias para garantir o equilíbrio econômico, social e ambiental para a sociedade, além de trazer para a legislação local conceitos de relevância urbanística que com certeza favorecem a qualificação do diálogo sobre uma cidade sustentável.

Com mesmo objetivo o CAU-PI realizou a análise da minuta de lei e promoveu um debate aberto e amplamente divulgado, onde foi exposta a análise e recebidas a crítica e colaboração dos arquitetos e urbanistas de Teresina. O resultado dessa ação dos profissionais responsáveis pelo planejamento das cidades é apresentado nesse documento, que defendemos ser uma contribuição para a gestão pública considerar em qualquer processo de planejamento.



CONSIDERAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES PARA O PDOT

Elaboração:

CAU-PI - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí

Com colaboração de Arquitetos e Urbanistas na conformação da Carta e posteriormente no debate público realizado no Auditório do Centro de Tecnologia da UFPI dias 20 e 21 de agosto de 2018.

PARTE I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Na análise técnica sobre a minuta de lei do PDOT proposta pela prefeitura, observamos que a mesma é dotada de superficialidade, incompatibilidade com a legislação atual e desconsideração de elementos importantíssimos no tocante a abrangência do território e particularidades morfológicas dos bairros.

O Plano apresenta estrutura e base conceitual destoante do Plano Diretor anterior, a Agenda 2015, lei nº 3558/2006, nesse ponto já entrando em inobservância às diretrizes gerais expostas no art. 2º do Estatuto das Cidades.

A minuta de lei do PDOT se omite sobre as soluções técnicas anteriores, voltando-se, apenas, à exposição dos objetivos da Administração com a nova legislação como, por exemplo, a adoção de índices de aproveitamento básico e máximo com mudança drástica em relação à atualidade, limites de altura, desconsideração à mobilidade dos modais existentes e a constituição de outorga onerosa como forma apenas de arrecadação, tudo tratado de forma genérica para todo o território e provocando forte mudança na dinâmica econômica e social atual da cidade, além da falta de integração dos arranjos populacionais no entorno da cidade e que influenciam no seu desenvolvimento. Dentre os cenários previstos pós PDOT, observa-se risco muito grande de desvalorização com aumento de vazios urbanos em algumas áreas e supervalorização de áreas com características que dificultam sua ocupação e conflitam com o interesse econômico e social da população, além da manutenção de isolamento das comunidades rurais consolidadas. Essa indução de interesses de uso e ocupação do território urbano deve levar em consideração as características e vocações morfológicas de cada bairro e a infraestrutura existente para fazer valer o interesse social dos habitantes de cada localidade e também favorecer os interesses de investimentos na cidade.

Consideramos também que Teresina, por sua reconhecida riqueza ambiental pela presença de dois rios e vários canais de água, precisa de uma valorização e proteção do seu meio ambiente e do manejo dessas áreas. Tratar como apenas ordenamento do território é metade da necessidade da cidade, devendo ser atendida uma maior atenção com diagnóstico e plano de ação para o meio ambiente da cidade. Assim uma definição mais condizente com a condição ambiental da cidade seria de um “Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental” ou até mesmo “Plano de Desenvolvimento Sustentável”, este último como é apresentada a agenda anterior.

Sugerimos que o conteúdo do Glossário seja revisado com os termos ao longo do texto e revisto também, pois alguns conceitos devem ser melhor explicitados e definidos,



principalmente os que ora são inseridos como por exemplo, Carta de Habitação, Alvará de Localização, Esfera Pública, Miscigenação, Paisagem Cultural e Paisagem Urbana, que são estranhos ao que temos como referência na legislação vigente. Também devem ser acrescentados os conceitos de Adensamento e Verticalização.

Outra sugestão para o documento é a revisão completa devido a existência de termos em texto que não se encontram no glossário, o mesmo do contrário, uso de mais de um conceito para o mesmo objetivo como no caso de “mobilidade não-motorizada” e “mobilidade ativa”, entre outros que fazem parecer que o plano foi um conjunto de trabalhos que foram unidos para compor o PDOT sem haver uma compatibilização final.

PARTE II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Título I – Da Estratégias Territoriais

A Política de Desenvolvimento Territorial tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e garantir o bem-estar dos habitantes de Teresina.

As estratégias territoriais devem abranger referências à todos os núcleos influenciadores da dinâmica urbana de Teresina.

Não há qualquer menção à cidade de Timon – MA, que influencia diretamente questões de mobilidade, uso de infraestrutura e serviços, além da própria movimentação econômica entre esta e Teresina, bem como não se apresenta um plano para a Zona Rural, principalmente nas áreas consolidadas, que à conecte às centralidades propostas e à dote de infraestrutura.

No PDOT observamos que não são absorvidos dados nem considerados diversos planos setoriais que merecem atenção. Exemplificamos o Plano de Arborização, que será licitado e deve ter sincronia com as estratégias para Esfera Pública e equilíbrio climático, o Plano Municipal de Saneamento Básico, que já foi realizado e apresenta muito da infraestrutura existente e as estratégias de investimentos e ampliação, e o RIDE – Planejamento para a Região Integrada de Desenvolvimento para a grande Teresina, que considera essas ocupações lindeiras ao limite urbana e que influenciam diretamente a dinâmica urbana da cidade.

Capítulo I – Da Cidade Compacta, Coordenada e Conectada

A estratégia territorial Cidade compacta, coordenada e conectada tem como diretriz “fortalecer as novas centralidades urbanas” (Art. 11), mas o PDOT se esquivava quanto a zona rural. Nesse sentido é necessário já nesse momento a proposição de diretrizes específicas para seus povoados já consolidados, pois também devem ter acesso aos serviços que atendam a todos os teresinenses.

Capítulo II – Da Mobilidade Urbana Intermodal

O PDOT apresenta como objetivo a ocupação do território com os sistemas de mobilidade urbana com a finalidade de modificar a preponderância do transporte individual



motorizado, buscando reduzir a necessidade de deslocamentos, diminuir a emissão de poluentes pela queima de combustíveis fósseis e priorização das práticas de deslocamento ativas.

Porém o Plano apenas considera a mobilidade por ônibus e não-motorizada sendo que defendemos que nenhum investimento ou intervenção que vise valorização do transporte público será válido sem a integração total dos modais existentes, caso do metrô e dos próprios veículos privados ainda necessários na configuração de cidade que temos, e sem as medidas de segurança pública necessárias. Os maiores impedimentos dos pedestres, ciclistas e usuários de transporte público são, sem dúvida, a segurança, ou seja, o envolvimento das outras esferas da administração pública para dispor iluminação, sinalização, estratégias de travessias seguras principalmente nos trechos de maior fluxo.

Observamos também que não estabelece relação das propostas com o modelo de ordenamento territorial no que se refere às zonas de preservação existentes. Faltou referência a um Plano Geral de Circulação e Transportes, também ao Plano Cicloviário, e ao resguardo das áreas especiais do ponto de vista do patrimônio cultural e da mobilidade local.

Capítulo III – Da Reconfiguração e Apropriação da Esfera Pública

Apresenta como estratégia territorial o fortalecimento da esfera pública como local democrático, de trocas e convivência social, sendo para isto necessária a sua qualificação com foco no uso pelas pessoas, em busca de uma cidade humana e ativa socialmente e culturalmente.

Não há propostas de estratégias nem incentivos para se conseguir realizar as mínimas diretrizes apresentadas e não observamos nenhuma preocupação acerca da qualificação dos passeios públicos, exceto pelo aumento da dimensão mínima em 50cm como exposto no anexo 8, visto que as calçadas existentes na cidade são em sua maioria estreitas e impossibilitam a intervenção de arborização e acessibilidade. Presenciamos essa condição na própria dificuldade de se implementar a lei das calçadas (Lei complementar nº 4.522, de 7 de março 2014).

Um incentivo aos proprietários para disporem parte do seu lote visando ampliação dos passeios, além de dotá-los de mobiliários, através de alguma contrapartida é um exemplo do observado.

No artigo 18 o PDOT expõe o interesse de “restringir a construção de muros e estimular a permeabilidade nos limites do terreno privado com o público”, mas não acrescenta nada sobre estratégias de segurança ou outras para viabilidade dessa ação. Essa ação é viável nas centralidades que se propõem o uso da fachada ativa, devido ao fluxo e apropriação que o Plano propõe. Para as demais áreas, que segundo o próprio Plano “serão incentivadas à continuar como estão”, exemplificando com os bairros Dirceu, Mocaminho e Saci, não há como ser viabilizada sem uma ação de transição focada em práticas que favoreçam a apropriação e segurança nas vias em toda a cidade. Assim essa disposição deveria ser inicialmente abranger apenas aonde se propõem a fachada ativa.



Capítulo IV – Da Qualidade do Ambiente

Apresenta dentro das funções sociais da cidade, a preservação e conservação do ambiente natural e a garantia à qualidade ambiental dos espaços urbano e rural de Teresina.

Nessa estratégia territorial os princípios apresentados são fundamentados no compartilhamento da responsabilidade ambiental colocando a necessidade de parcerias entre o público e o privado na preservação e conservação do patrimônio ambiental e são apresentadas como Diretrizes o uso da arborização urbana, criação e recuperação de parques ambientais, manejo eficiente dos cursos das águas, educação ambiental, ampliação do saneamento básico e controle do mesmo, sistema de abastecimento de água eficiente, garantir o cumprimento do Plano Diretor de Drenagem nos investimentos de reservatórios para amortecimento das águas pluviais nos empreendimentos com custos para o investidor.

Três questões se fazem fundamentais para o PDOT abranger e especificar. Primeiro a definição dessas contrapartidas de investimentos do privado nessa infraestrutura, definindo os benefícios que garantam o retorno desse investimento. Deve ser incentivado estratégias que promovam a sustentabilidade do empreendimento e a minimização dos impactos ambientais na sua implantação. Segundo a criação de um cadastro técnico georreferenciado avançado com mapeamento das áreas e biodiversidade existentes, que favoreça seu monitoramento e o cálculo da viabilidade técnica das intervenções necessárias. Terceiro, devem ser exigidos levantamentos mais complexos para essas áreas antes para licenciamento, como será especificado a seguir em referência às Zonas Especiais de Uso Sustentável e das Áreas de Preservação Permanente, e os órgãos de fiscalização também devem ser mais aparelhados para garantir que não se ocupe essas áreas de fragilidade ambiental.

Como tratado nas Considerações Iniciais, Teresina possui grande área de interesse ambiental e que necessita de maior atenção. Para tal defendemos a definição de uma **Política Municipal de Meio Ambiente** para se articular com as diversas políticas públicas, e estratégias de desenvolvimento da cidade.

Capítulo V – Da Sustentabilidade Territorial Rural

Apresenta a afirmação que o território rural de Teresina deve ser valorizado pelas suas especificidades e potenciais, dentro do modelo de desenvolvimento sustentável induzido por este PDOT.

A estratégia territorial Sustentabilidade do território rural tem como diretriz que “a Política de Desenvolvimento Territorial para a área rural deverá ser detalhada através de um planejamento específico” (Art 22, Parágrafo único), mas não fixa prazo para a sua elaboração e implementação. E levando-se em conta o modelo de cidade adotado (compactado\concentrado\conectado) e a inexistência de um plano de circulação e transporte, o PDOT não determina como os moradores dos povoados já consolidados terão acesso aos serviços urbanos e às centralidades descritas no plano. Referência aos povoados Boa hora, Cil, Fazenda Real, Jordânia, Santana, Sta. Teresa, Tabocas e Torrões. Portanto é necessário que o PDOT determine o prazo para formulação e implementação do **Plano Territorial da Área Rural**, dentro de uma Política Municipal de Desenvolvimento Rural



Sustentável.

Essa Política Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável deve ter como objetivo reduzir as desigualdades sociais nas áreas rurais e melhorar a qualidade de vida e do meio ambiente e deve identificar Macrozonas rurais e induzir as vocações e potencialidades econômicas para cada uma tendo como referência um Zoneamento Ambiental, mais preciso.

Título II – Da Estratégias Socioeconômicas e de Gestão

Capítulo II – Da Gestão, Acompanhamento e Controle do Planejamento Urbano

Dispõe que para articular os eixos de atuação estratégicos da Política de Desenvolvimento Territorial de Teresina, ficam estabelecidos princípios e diretrizes para a gestão da implementação no PDOT.

Embora as diretrizes sejam pertinentes, observamos que não há estratégia eficiente para a “gestão, acompanhamento e controle do planejamento urbano” acerca da formulação de planos e projetos urbanos com vistas ao desenvolvimento democrático, participativo e sustentável da cidade.

Portanto propomos a criação de um **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano** para agir independente de gestão e cuja função será coordenar o processo de planejamento e monitoramento urbano da cidade, compatibilizando as ações do município com as de sua região de influência, e buscando o desenvolvimento sustentável por meio da formulação de planos e projetos urbanísticos alinhados ao plano diretor, observando os casos do Rio de Janeiro, Curitiba, Belo Horizonte e Campo Grande. À esta proposta acrescentamos a sugestão de tornar obrigatória a instituição do **Cadastro Técnico Multifinalitário** do município, ou seja, um sistema integrado de informação com dados diversificados para satisfazer as necessidades dos diversos setores socioeconômicos e de planejamento, devendo estipular um prazo determinado para implantação do mesmo, assim como ampla divulgação deste instrumento para que outros setores da administração pública compartilhem e alimentem o sistema com informações necessárias e para que a população também possa de fato contribuir, possibilitando a definição de indicadores urbanos mais precisos.

Para que esse controle social seja eficiente, lembramos também que é necessária sempre a ampla publicidade do processo de elaboração do Plano, onde deve ser dada a oportunidade de apropriação da sociedade, participando de forma objetiva e organizada de todas as etapas de elaboração: Diagnóstico, Definição dos objetivos, Controle e Avaliação. Observando o artigo 45 do Estatuto da Cidade, que garante a participação obrigatória e significativa da população, devendo-se adotar metodologia que vise a produção de elementos significativos (documentos como consultas e votação) para o planejamento urbano, a partir dos debates, audiências e consultas públicas com a sociedade civil organizada.

PARTE III – DO MODELO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Segundo exposto no PDOT, o ordenamento territorial propõe compatibilizar o



adensamento com a infraestrutura existente e tem como objetivos a delimitação da função social da propriedade urbana e a promoção da função social da cidade; a universalização do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; a resiliência urbano ambiental; e a redução das emissões dos gases de efeito estufa.

Entre as incompatibilidades entre os atuais Planos e legislação municipais, exemplificamos primeiro a identificação das áreas de Índices de Aproveitamento (Anexo 11) e Macrozonas (Anexo 3), que além de não coincidirem essas delimitações mapeadas, a MZC 1 abrange mais do que a área abastecida com infraestrutura em rede de esgoto, a MZC 2 não abrange toda a área abastecida com referência ao apresentado no PMSB de 2016, realizado pela própria prefeitura e está contemplada com o projeto de drenagem das bacias da zona leste em fase de licitação e execução, e, por fim, a MZC 3 não apresenta abastecimento de rede de esgoto e possui problemas de drenagem.

Segundo, questionamos porque o município está revisando a lei das calçadas (Lei complementar nº 4522/2014) agora em 2018 se apresenta a minuta de lei do PDOT que propõe novas disposições sobre dimensões de passeios e a exclusão das vagas de estacionamento, além de propor conceitos como Fachada Ativa (Art. 211) e Alinhamento Predial (Art. 104 e 105) que influenciam a relação lote x passeio.

O Modelo de Ordenamento Territorial adotou a cidade compacta como diretriz. Destacamos mais uma vez que o adensamento deve ser em harmonia com a infraestrutura existente. Do contrário, dissociado da infraestrutura, o adensamento será um perigo para a resiliência urbana. Tendo em vista as deficiências de infraestrutura nas áreas escolhidas para o adensamento, como constante falta de energia, abastecimento d'água deficiente, baixo índice de rede de esgotos, etc., o PDOT deve registrar a necessidade de ampliar a qualidade dos serviços oferecidos e além de determinar prazo para tal, determinar as prioridades. Essas prioridades devem ser alinhadas com o PMSB e as estratégias de investimento da concessionária municipal, Águas de Teresina.

Título II – Do Modelo Territorial Urbano – MTU

Sugerimos acrescentar também o termo “Modelo Espacial Urbano Ambiental” para abranger a área de influência direta no limite e expansão urbana, atendendo às áreas contíguas ao perímetro urbano, dedicadas principalmente às atividades rurais, de proteção ambiental e destinadas como reserva para a implantação de grandes equipamentos urbanos e rurais.

Capítulo I – Do Macrozoneamento Territorial Urbano

O Macrozoneamento tem o objetivo de conter a expansão urbana. “Regiões que são mais ou menos iguais em relação às tipologias de vias, lotes e abastecimento de infraestrutura são marcadas como mesma Macrozona. Defini as Macrozonas de maior interesse de adensamento apresentando as Consolidada e Em Consolidação como abastecidas de maior infraestrutura e abrangendo os terminais de integração, a de Ocupação Controlada como áreas a serem de menor adensamento justificada pela fragilidade ambiental e sistema natural de drenagem, e as zonas a serem Estruturadas (IA 0,5) e de



Ocupação Condicionada onde será contida a expansão urbana. Nessa primeira consideração já observamos que se é proposto o IA básico 1,0 para a cidade inteira, não poderia haver um IA 0,5.

Solicitamos, em vista de melhor entendimento da definição do Macrozoneamento, o diagnóstico realizado pelo executivo municipal para justificar a delimitação das áreas incentivadas e não incentivadas no ordenamento territorial, bem como a análise da capacidade dessas áreas para suportar o adensamento proposto. Considerando a infraestrutura implantada e as planejadas para implantação pela prefeitura e concessionárias municipais à curto e médio prazo.

Nas periferias, onde existe maior disponibilidade de terra a discursão tem que ir além da Outorga, e defendemos que o uso do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV** e, em casos de fragilidade ambiental, **Estudo de Impacto Ambiental – EIA** devem ser fortemente fiscalizados para controlar a forte pressão imobiliária na implantação de habitações de baixa renda e demais faixas de renda. Esses empreendimentos devem ser permeados na malha urbana da cidade mais próximo das centralidades e para isso a adoção pela administração municipal deve acrescentar no PDOT estratégias de incentivo para tal, pois apenas o uso dos IA básico 1,0 com a arrecadação imposta por meio da OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir) apenas afastará os investidores que tenham interesse em contribuir com o desenvolvimento da Teresina. Esses estudos devem ser realizados e fiscalizados em todas as regiões da cidade! Não apenas nas periferias.

Ainda sobre a disponibilidade de infraestrutura, a prefeitura afirma que o IA básico é para controlar a ocupação pois as Macrozonas podem não suportar a implantação de vários empreendimentos, no tocante à disponibilidade de água, energia, esgoto e drenagem, e que apenas o centro da cidade suportaria, e defende ter estudos que comprovem essa teoria. Mas consideramos que temos problema de abastecimento na cidade inteira, e também que apenas em pouquíssimos casos os investimentos, empreendimentos, chegam a utilizar o índice máximo, sendo outro fator relevante a ser considerado pela municipalidade.

Outro perigo para a resiliência urbana é não considerar o todo e as particularidades de cada bairro, essa indução programada poderá provocar danos a nível local como o aumento dos conflitos urbanos por indução de densidade e incompatibilidade com a morfologia e infraestrutura existentes em uma localidade, e a desvalorização e manutenção de vazios urbanos em outras áreas com maior compatibilidade para adensamento.

Cada bairro tem sua conformação física no tocante a dimensões de vias, de lotes e interesse de investimento das pessoas que habitam neles, observando bem essas diferenças nos casos do centro, Dirceu e Jóquei, por exemplo. Quem mora no Dirceu tem interesse em continuar morando lá, sanar suas necessidades de serviços lá e investir lá, dentro dos limites morfológicos que limitam as possibilidades de ocupação, assim como quem mora no Mocambinho quer fazer o mesmo, quem mora no Saci quer fazer o mesmo, quem mora no Jóquei ou Fátima quer fazer o mesmo. Não apenas a população em geral e pequenos investidores, mas os grandes investidores, que também querem concentrar suas intenções e recursos em Teresina, precisam que seus interesses junto com o que já construíram até hoje sejam levados em consideração. Não é apenas um mapa para uma cidade nova, mas um mapa para uma cidade que existe e que tem diversas vocações bem definidas e qualquer indução de ocupação que vai contra esse interesse coletivo não atende aos anseios da



população e prejudica fortemente os investimentos possíveis em Teresina.

Tendo em vista essas limitações decorrentes da morfologia dominante do traçado da cidade é necessário a implantação de um **Plano de Alteração de Uso do Solo** nas áreas consolidadas e de um **Plano de Circulação Viária**, ambos com prazo determinado para sua elaboração e implementação, pois supomos, caso a estratégia da compactação ocorra dissociado de certas características do desenho da cidade, que o PDOT produza um problema em nível local nas áreas consolidadas. Sabemos que a intensificação urbana no Centro da cidade, por exemplo, pode reduzir o uso de carros e gerar benefícios para o meio ambiente global. Porém certamente irá aumentar as concentrações de circulação de automóveis, piorando o ambiente local nas áreas em que ocorre.

Por fim, o PDOT não trata das estratégias de infraestrutura previstas nessas áreas que quer adensar e nas que quer controlar, fora a existente, além de não fazer a relação do recurso arrecadado com a OODC com as áreas específicas com interesse de urbanização (PEU). Também deve apresentar as estratégias para regularização fundiária, nesse sentido.

Capítulo II – Do Zoneamento Territorial Urbano

Seção I – Das Zonas de Uso

Sugerimos que o termo “ZONA DE MISCIGENAÇÃO” seja definido e incluído no Glossário ou no artigo de apresentação pois faltou maior esclarecimento sobre o termo e detalhamento sobre o que abrange. Podemos observar essa definição clara no Parágrafo II do Artigo 31 do PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE PORTO ALEGRE – PDDUA.

Seção II – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são parcelas do território, edificadas ou não, cuja função social é abrigar famílias de baixa renda, as quais necessitam de apoio e/ou subsídio público para suprirem suas necessidades de moradia. Para tal o município poderá o adotar padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo diferentes dos gerais da cidade, garantidas as condições de acessibilidade, salubridade e segurança.

Afirmamos que a Política Habitacional apresentada no PDOT não satisfaz a necessidade de abrangência de assistência à essas famílias de baixa renda, muito menos sua inserção na infraestrutura do território. Isso não é alcançado apenas com o Instrumento de IA básico e cobrança da OODC para equilíbrio de valor do lote. Se já observamos a necessidade de se garantir incentivos para empreender nos vazios da malha urbana com viabilidade econômica, muito menos se é garantido para Habitação de Interesse Social – HIS e requalificação das áreas para receber essa ocupação.

No parágrafo único da página 28 é definido que “o que diz respeito ao uso do solo das ZEIS instituídas anteriormente a este PDOT, equipara-se o estabelecido ao definido para a Zona de Miscigenação 1”. Essa parágrafo deve ser melhor especificado para abranger a relevância dessas áreas de ZEIS para a resiliência e inclusão social na cidade nos



próximos anos.

Solicitamos que seja criada uma **Política Municipal de Habitacional** para garantir o exposto acima, como também diretrizes para Regulamentação Fundiária e o cumprimento da Lei Federal nº 11.888/2008 que regulamenta a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – ATHIS, que tem como objetivo a disponibilização de todos os serviços técnicos de arquitetura e urbanismo, engenharia, direito, serviço social, geografia, biologia e outras áreas afins, necessários para garantir o Direito à Moradia Digna e adequada das famílias de baixa renda.

A moradia digna e adequada, segundo a ONU (United Nations, 1991), deve garantir aos habitantes: Segurança de posse; Disponibilidade de serviços e infraestrutura, Economicidade (Custo de moradia equilibrado com o exercício de outros direitos humanos), Habitabilidade, Acessibilidade, Localização e Adequação cultural.

O poder público tem papel fundamental para a promoção, realização e fiscalização da assistência técnica a partir dos poderes Executivo, que deve acolher, caracterizar e direcionar a demanda, Legislativo, que deve propor e aprovar normas e leis para realização no município e estado, e Judiciário, que deve garantir o cumprimento dessa legislação.

A integração da ATHIS na administração municipal deve ser integrada ao PDOT com a definição de um prazo para funcionamento.

Para tratar sobre a Regularização Fundiária, sugerimos atender à Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre regulamentação e práticas a serem atendidas para a regularização das glebas urbanas pelo executivo municipal e pela iniciativa privada.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Uso Sustentável e das Áreas de Preservação Permanente

No tocante ao artigo 67 dessa subseção, devem ser especificadas “legislação estadual e federal competentes” que irão, junto ao disposto no PDOT, estar plenamente compatibilizadas com a “conservação e preservação dos valores e bens ambientais da respectiva área”.

Ainda no artigo 67 dessa subseção, para o §3º e §4º, existe a necessidade se exigir “na ocasião de licenciamento de edificação ou atividade, apresentar Estudo Prévio de Adequação Urbanística, que conterà, dentre outros documentos, o levantamento topográfico com curvas de nível medidas in loco da situação atualizada da área e a delimitação das APPS” e também o levantamento fitossociológico do sítio, que apresentará a vegetação existente, bem como deve ser exigida a estratégia de manejo dessa vegetação para não descaracterização do sítio. Levantamento que deve ser exigido tanto da iniciativa privada como do poder público nas ZEUS.

Nessas zonas devem ser exigidas, mais do que nas demais zonas que devem ser incentivadas, estratégias de eficiência energética, geração renovável de energia, gerenciamento de resíduos de construção e demolição, reuso de águas servidas e pluviais e revegetação. Para fins de monitoramento e garantia da implementação dessas estratégias os instrumentos mais viáveis são uma base de dados georreferenciada para gerenciamento e a certificação das construções ou empreendimentos sustentáveis, que apresentam exigências



para certificação apenas garantidas após a execução e reconhecimento dessas.

Essas iniciativas visando uma Cidade Sustentável devem ser dispostas em dois Títulos. O primeiro referenciando a **Qualidade Ambiental**, regulamentado com a realização de um diagnóstico mais apurado definindo as Macrozonas e Zonas Ambientais, bem como uma Taxa de Relevância Ambiental ou Cota Ambiental, observando as relevâncias de cada zona, com base de cálculo para incentivos fiscais ou outros no tocante à drenagem e arborização urbana que for empreendida pelo investidor. O segundo referente à **Eficiência Energética**, regulamentada na produção de energia e na adoção de estratégias de conservação energética nas edificações e loteamentos, bem como diretrizes para incentivos fiscais ou outros com base nos selos de certificação acreditados e termo da concessionária de energia afirmando a produção energética. Esses dois títulos devem ser vistos também como uma forma de realizar possíveis compensações ambientais no próprio local, pois o que se verifica em nossa cidade, como em outras cidades brasileiras, é que os danos ambientais causados em um lugar são compensados com plantio de árvores ou algum financiamento de intervenção em lugares afastados, geralmente com grande presença de cobertura vegetal, ficando assim o passivo ambiental no lugar que originou o processo, geralmente áreas que precisariam mais de intervenção para melhoria ambiental dentro dos núcleos mais ocupados.

Reafirmamos que Teresina precisa de uma valorização e proteção do seu meio ambiente e do manejo dessas áreas. Para isso deve ser definida a **Política Municipal de Meio Ambiente** articulada com as demais políticas urbanas, objetivando minimamente a implementação, no território municipal, das diretrizes contidas na Política Nacional de Meio Ambiente, Educação Ambiental, Recursos Hídricos, Saneamento Básico, Resíduos Sólidos, Mudanças Climáticas, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais legislações vigentes. O foco de abrangência deve priorizar atender a biodiversidade dos rios Parnaíba e Poty, mas atingir os demais corpos d'água e áreas de fragilidade ambiental, visando sua proteção e manejo sustentável.

Deve ser buscado também o pleno desenvolvimento econômico pensando na produção de alimentos nas áreas rurais e urbana, ação que não foi minimamente procurada no Plano em questão, prevendo um **Plano Municipal de Agricultura Urbana** com objetivo de incentivar a utilização de lotes e glebas desocupados no perímetro urbano visando a implantação de sistemas de agricultura fomentando o desenvolvimento sustentáveis no território, propondo incentivar o plantio e a comercialização de produtos hortifrutigranjeiros; fortalecer a agricultura familiar e a segurança alimentar; promover a produção sustentável; contribuir para o desenvolvimento sustentável de comunidades consolidadas e hortas urbanas consolidadas; incentivar o empreendimento de novas áreas de produção de alimentos no meio urbano. É interessante que essa iniciativa se integre com a produção e melhoria das moradias de baixa renda, considerando a predisposição cultural dessas famílias no cultivo de alimentos, mas não apenas.

Essa iniciativa objetiva abastecimento da população e de programas de segurança alimentar, especialmente para as famílias mais carentes e unidades que atendem crianças, adolescentes e idosos.

Cobramos também a criação do **Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil** (Resolução Conama 307/2002, Art. 5º), negligenciado por esta e pelas gestões anteriores, prevendo e incentivando investimentos para áreas de locação das Estações de Transbordo e Triagem (NBR 15112) setORIZADAS, Aterros (NBR 15113) e



também as Áreas de Reciclagem (NBR 15114). Tal plano é fundamental ser previsto no Plano Diretor principalmente porque a construção civil é a atividade mais impactante na geração de resíduos em Teresina e a prefeitura municipal deixou passar essa exigência nos planos anteriores e não foi previsto no Plano Municipal de Saneamento Básico.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Cultural e das Edificações Inventariadas

Em relação à preservação da memória patrimonial de Teresina, defendemos um melhor planejamento para essa área em relação aos passeios públicos, à criação de vias pedonais e incentivos para retrofit e preservação das edificações inventariadas, bem como a delimitação favorável das paisagens de valor histórico para nossa cidade. Identificamos que a indução de valorização pelo IA (Anexo 11) apenas, sem considerar um estudo mais amplo e complexo das paisagens, seria um grave equívoco e contribuiria para a descaracterização do Centro e o PDOT se torna assim apenas um instrumento de substituição de uso do solo.

Observamos que o conceito de paisagem cultural está incompleto e que, além dos bens de valor paisagístico e arqueológico que vigoram atualmente na lei, o PDOT exclui o acautelamento como forma de proteção. O PDOT não faz referência ao Canteiro Central como elemento da ZEIC CENTRAL 2, em desacordo com a Lei Complementar Municipal nº 3602/2006 que ‘dispõe sobre a preservação e o tombamento do Patrimônio Cultural do Município de Teresina e dá outras providências’. Sugerimos que nesse aspecto o PDOT seja revisto sob a luz da legislação pertinente e reformule seu entendimento de que apenas os imóveis localizados nos lotes lindeiros da avenida Frei Serafim constituem a ZEIC CENTRAL 2, retirando o canteiro central (Anexo 7).

Exigimos que deve ser feita uma compatibilização do PDOT com a legislação existente no tocante à preservação do patrimônio histórico e cultural e também que a Fundação Monsenhor Chaves deve ser aparelhada com profissionais e fiscalizadores para atuar como agente de controle das intervenções não apenas no centro, mas em todo território da capital.

Temos o entendimento que a questão de planejamento patrimonial não faz diferença ao planejamento territorial, pois é um todo, tanto para os bens de valor histórico naturais e os artificiais. A legislação atual prevê a preservação de cerca de 150 acomodações de fachadas, parte já drasticamente eliminada, e 1.500 imóveis inventariados.

Essas edificações quando construídas, foram viabilizadas simplesmente por uma questão de equilíbrio em valor de lote, investimento necessário e interesse privado da época, bem como sua conservação era facilmente realizada pelos proprietários ou inquilinos, até porque não havia instituições de proteção do patrimônio cultural. Hoje não tem mais nenhuma edificação de interesse histórico com valor equilibrado ambientalmente, o que vale agora é apenas o terreno, assim a edificação fica sendo vista como impedimento de investimento apenas.

Apesar do Inventário de proteção do acervo cultural - IPAC/TE, realizado em 1988 e complementado em 2010, base indispensável aos planejamentos urbanos, e do contexto de Paisagem Cultural fundamentada na Constituição Federal em 1988, o plano em causa e juntamente com oficializadas determinações, nada foi oficialmente preconizado



para a valorização da tradicional configuração da identidade cultural desse ambiente.

Daí a relevância da legislação federal que trata de acervos arqueológicos, independente de já ou não identificados, tanto em ambientes rurais e urbanos ainda não degradados e da LEI PORTARIA Nº 127, DE 30 DE ABRIL DE 2009 – IPHAN. Estabelece a chancela da Paisagem Cultural Brasileira.

No PDOT algo indispensável e que aqui recomendamos seria identificar as paisagens prioritárias de preservação não apenas no centro, mas em todo território municipal, criar uma **Política Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural** com forte apelo à Educação Patrimonial, e colocar na listagem de investimentos com arrecadação de outorga ou outros investimentos, e também serem trabalhadas especificamente em um Plano Especial de Urbanização com estratégias específicas de ocupação. Um planejamento voltado para paisagem a rigor, deveria evitar a necessidade de tombamentos isolados dos demais já identificados como de interesse e preservação, inclusive dos adjacentes entornos, juntamente com o equilíbrio econômico que deve ser visado para que o proprietário não queira substituir seu imóvel.

Muito do que se apresenta de instrumentos de controle da ocupação desse Plano é muito válido para o centro, caso do limite de altura em alguns casos, da limitação para vagas de estacionamento liberando os passeios públicos, mas deve ser abrangido de forma mais específica.

Frisamos que o centro tem sua grande importância e seu patrimônio deve ser protegido por um plano específico que nominamos **Plano de Preservação do Patrimônio Cultural**, devendo abranger também os demais patrimônios, em sua maioria imateriais, em toda a cidade, fortalecendo a cultura local e a protegendo das pressões contemporâneas e garantindo sua longevidade.

Subseção V – Das Zonas Especiais para Projetos de Urbanização

Entendemos ser necessário a inclusão do termo “Planos” no título “Projetos Especiais Urbanização”. Também vemos a necessidade de definir que tipo de planos e projetos são esses e suas prioridades.

O PDOT define como “Áreas Especiais de Interesse Urbanístico” no anexo 6 apenas a área do aeroporto Petrônio Portela e a do distrito industrial sul. A fundamentação para isso é correta, porém existem outras áreas que precisam ser classificadas como tal. Só para citar algumas menciono as áreas de interesse social, as zonas de crescimento estagnado que precisam de revitalização, caso do Centro da cidade, os vazios urbanos e as áreas ocupadas ou que se apresentam impróprias à ocupação devido às suas limitações naturais, caso das margens dos rios e demais corpos d’água.

No artigo 86 é apresentada uma lista de zonas especiais para PEUs em ordem alfabética, mas não mostra a prioridade destas. E vemos como uma negligência não considerar estratégias para preservação e equilíbrio da biodiversidade nos rios Parnaíba e Poti, por exemplo.

Devem ser especificadas as áreas e PEUs que deverão receber prioritariamente os recursos dessa arrecadação, visto que o Estatuto das Cidades recomenda que os recursos sejam o máximo “amarrados” e não haja espaço para interpretações ou inclusão posterior de



áreas por interesses diversos que não o bem comum.

A exemplo do aeroporto, dificilmente será viabilizado sua saída e consequentemente será criada a nova centralidade proposta no PDOT, assim recomendamos que seja cobrado equipamentos de controle aéreo que reduzam o impacto do COMAR sobre as regiões central e norte e permitam maior aproveitamento construtivo para ocupação dessas áreas aliadas a legislação específica, principalmente para o centro histórico. O Centro poderia ganhar bastante e até seguir exemplos como, no caso da Praça da Bandeira, o da Praça da República em São Paulo que é envolta de diversos equipamentos comerciais e serviços, bons restaurantes, moradia, entre outros.

Sobre os instrumentos de controle para os PEUs, o PDOT menciona a exigência de Estudos de Impacto Urbano - EIU, entretanto o condiciona à “quando a legislação ambiental exigir”. Esse documento deverá ser exigido sempre que se tratar de um “Projeto Especial de Urbanização”. O Estatuto das Cidades fala na implementação desse instrumento e no PDOT não foi colocado. No EIV, por exemplo, fala muito superficialmente.

Ainda sobre esses instrumentos de controle, observamos também que o PDOT esqueceu de exigir o Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU). Esse é um documento que deveria ser exigido sempre, em todas as situações, no intuito de que nenhum dos aspectos inerentes à cidade seja relegado em detrimento de interesse contrário ao bem comum. Nesse sentido reputo como imprescindível definir quais são as áreas sujeitas a Estudo de Viabilidade Urbanística Obrigatório, de preferência que sejam as áreas consolidadas e aquelas em consolidação.

No tocante às parcerias Público Privadas, no artigo 87 é exposto que “os PEUs das Centralidades Urbanas poderão instituir incentivos através de oferta de potencial construtivo não oneroso para o fortalecimento e consolidação das Centralidades Urbanas”, mas não apresenta que incentivos seriam esses. Essa parceria e formas de viabilidade de implementação devem estar claras no plano.

Capítulo III – Do Modelo DOTS

Neste PDOT é definida que a articulação entre a política de mobilidade urbana e a territorial materializa-se com a adoção do Modelo DOTS – Desenvolvimento Orientado para o Transporte Sustentável, que deverá orientar o desenvolvimento urbano para o transporte sustentável estimulando nas proximidades das estações de transporte coletivo, tendo como estratégia de Uso e Ocupação do Solo promover maior densidade populacional nas centralidades de terminais e corredores de transporte. Além dos corredores especificados, foram consideradas as avenidas Nossa Senhora Fátima, Dom Severino e Barão de Castelo Branco.

O instrumento de desconto para usos habitacional e fachada ativa na OODC (Anexo 5 – Aplicação do Modelo DOTS) será usado nas “Centralidades”, quando o investidor fizer um empreendimento que siga o “plano de cidade que a administração quer”, mas nas demais áreas que estão “especulando”, a OODC vai agir como instrumento de arrecadação.

É importante destacar que a estratégia de verticalizar e adensar os corredores e o entorno dos terminais de passageiros pode ser bastante fragilizada se não vier acompanhado de um **Plano de Circulação Viária** que englobe todos os modais.

Sobre o adensamento dos Terminais e corredores de transporte, deve haver mais



especificidade e preocupação acerca da grande movimentação que será gerada nessas centralidades nos lotes lindeiros às vias com o raio de abrangência de ocupação, que não foi especificado no Plano, pois entre o transporte e o adensamento deve ser garantida circulação segura, visto que em outros países a experiência nessa transição é de conflitos como tumulto e furtos. O PDOT também deve considerar estratégias para os miolos de quadras, pensando em um raio de densificação e incentivos de investimento maior que o previsto atualmente visando maior equilíbrio na ocupação das quadras como um todo. Exemplo de São Paulo que no raio de um quilometro das estações as edificações deveriam ter fachadas ativas e outras estratégias.

É interessante prever estratégias de acomodação de automóveis privados na proximidade dos terminais, visando incentivo aos motoristas para acomodarem seu veículo nesse local e seu deslocamento às áreas centrais pelo transporte coletivo, que é previsto ser mais confortável com climatização e wifi e mais eficiente após a conclusão das obras de infraestrutura previstas pelo município. Acreditamos que apenas proibir estacionamentos nessas áreas de centralidades de terminais e corredores é um afastamento das pessoas com maior poder aquisitivo desse modal tão importante para a salubridade de Teresina. O transporte coletivo deve ser atrativo à toda a população e deve ser integrada estratégia de acomodação dos automóveis privados para, aliada a soluções como zonas de tráfego limitadas, onde ocorre revezamento de veículos pela numeração de placa ou outro critério, por exemplo, reduzir o fluxo nas áreas centrais.

Para promover a mobilidade ativa ou não-motorizada, devem ser viabilizadas estratégias de vegetação, climatização e iluminação para garantir a segurança, conforto e equilíbrio climático.

Cobramos a criação do **Plano de Iluminação Pública**, pois é um instrumento essencial de equilíbrio da paisagem urbana e de segurança na esfera pública. Esse plano deve ser aliado ao plano de segurança pública e ao de arborização, que também não são citados no PDOT.

O Plano Diretor de Iluminação pública deve abranger as instancias do patrimônio público e edificações públicas que merecem o destaque na paisagem urbana noturna da cidade; o plano de mobilidade urbana com as vias que merecem atenção especial e diferenciação de níveis lumínicos dadas suas tipologias; sistema de iluminação que contemple segurança para os pedestres; sistemas de iluminação em parques e praças que propicie a utilização destes espaços em diversas atividades no período noturno já que durante as horas do dia a insolação e o desconforto térmico não permite sua utilização, considerando também a preservação ambiental para não afetar sistemas naturais da fauna e da flora.

PARTE IV – DA ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Título II - Do Parcelamento do Solo

O PDOT define que a infraestrutura para implantação e manutenção ficará a cargo do empreendedor e exime a Administração pública de qualquer responsabilidade, especificando que até a produção de resíduos tenha que ser destinada para pontos específicos de recebimento pelo empreendedor, administração privada ou organização comunitária do empreendimento. Observamos com isso a clara tentativa de legalizar a



omissão do poder público da sua atribuição de abastecer a cidade em seu limite com infraestrutura, como também a tentativa de onerar mais ainda a iniciativa privada e a população, ao somar essa medida ao pagamento de outorga acima do índice 1.

Para essas ocupações também devem ser consideradas as estratégias de compensação de Qualidade Ambiental e Eficiência Energética mencionadas anteriormente, visando garantir a Sustentabilidade desses empreendimentos, com sua viabilidade econômica e a corresponsabilidade assumida assim, pelos pelo poder público com apoio da iniciativa privada.

PARTE V – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

Título I – Das Normas Gerais de Uso e Ocupação do Solo

Capítulo II – Das Normas Gerais de Ocupação do Solo

- I. Índice de Aproveitamento
- II. Taxa de Ocupação
- III. Taxa de Permeabilidade
- IV. Altura Máxima
- V. Recuos
- VI. Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma
- VII. Exigência de Vagas de Estacionamento

Com base na análise e delimitação das áreas de IAs (Anexo 11), observa-se que não foram considerados os planos anteriores da própria prefeitura municipal, que respeitavam as vocações de ocupação de cada região da cidade.

Observamos que a adoção do IA Básico com pagamento de Outorga Onerosa só foi aprovado em centros com maior equilíbrio econômico e que recebem grande fluxo de investimentos externos e voltados para diferentes áreas de mercado, como exemplo São Paulo, Fortaleza, Curitiba, o que é claramente diferente em cidades com menor movimentação de recursos externa e que depende bastante de um setor específico, caso de Campo Grande, por exemplo, e no caso de Teresina tem um mercado movimentações basicamente entre os próprios teresinenses e tem grande dependência do mercado da construção civil, que será o mais afetado nessas ações.

Assim defendemos que não é o momento de se implantar essa recomendação do Estatuto da Cidade, devendo ser mantida a estratégia vigente com Índices de Aproveitamento máximos e o uso da OODC para aumento do potencial construtivo e/ou outras formas de compensação já tratadas nessa Carta.

Em relação ao limite de gabarito para as edificações proposto no PDOT, o mesmo vislumbra edificações com menos recuos, ocupando quase toda a área do terreno, e menor altura, conseqüentemente com menos possibilidade de arborização, quase nenhuma permeabilidade do solo, menos ventilação entre os empreendimentos e menos proteção por sombreamento nessas vias, prejudicando o conforto dos pedestres no seu deslocamento.



Somado a essa condição de ocupação a minuta de lei só considera Fachada Ativa o caso de a frente do empreendimento dotada de uso comercial estar alinhada com a calçada, dificultando a adoção de elementos de acessibilidade e arborização pois não há espaço suficiente na maioria das calçadas na cidade. O limite de gabarito pode ser implementado em Urbanização Específica no centro da cidade como estratégia para Paisagem Urbana e preservação patrimonial, mas para o restante da cidade não representa ganho, e sim mais um limite imposto pela municipalidade.

No tocante a mobilidade com automóveis privados, visto que a cidade não oferece infraestrutura que viabilize a vida urbana sem o uso desses. Simplesmente proibir o uso não é viável no atual cenário de Teresina. Devem ser adotadas e incentivadas estratégias de acomodação desses veículos fora dos passeios públicos, priorizando os pedestres, como na implantação de edifícios-garagem ou garagens no subsolo dos empreendimentos, desde que essas áreas de acomodação não computem no cálculo de Índice de Aproveitamento.

Título II – Das Normas Específicas de Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Do Modelo de Uso e Ocupação do Solo nas Centralidades

Em relação à Fachada Ativa e ao Alinhamento predial, propomos a revisão dos artigos 104, 105 e 211. Fachada Ativa deve cumprir todos os requisitos do artigo 211, mas não deve ser limitada às fachadas na testeira do lote. O recuo favorece o empreendedor aumentar o limite do passei ampliando a calçada e garantindo mais conforto para o pedestre e possibilidade de arborização, considerando que as calçadas de Teresina em sua maioria são estreitas, descontinuadas e inacessíveis.

Capítulo II – Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Mesmo disposto acima no tocante à Subseção V – Das Zonas Especiais para Projetos de Urbanização.

PARTE VI – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Título IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso

A OODC está sendo utilizada mais como instrumento de arrecadação e equilíbrio fiscal do que como instrumento para “solo criado” entre outras estratégias.

A OODC é o instrumento que mais amplia as condições favoráveis para financiar o desenvolvimento urbano. Trata-se na verdade de um instrumento tributário e de indução do desenvolvimento urbano assim como o Direito de Preempção, o Direito de Superfície, a Utilização, Parcelamento ou Edificação Compulsória, o IPTU Progressivo e as operações urbanas consorciadas. A outorga concede “direitos” mediante uma contrapartida do proprietário do imóvel”. O PDOT propõe a outorga do direito de construir sob duas formas, modificação de uso e extensão de uso do solo:

“Considera-se modificação de uso a mudança de um uso ou tipo de atividade para outro diferente daqueles previstos para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes. Considera-se extensão de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária, mantendo-se o uso previsto nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes”.



O PDOT está se referindo ao “solo criado” e este torna o direito de construir independente da propriedade urbana, permitindo que o Estado, onere construções que ultrapassem o coeficiente mínimo estabelecido no plano diretor, para a região onde se localiza o imóvel. O “solo criado” que era tomado na legislação anterior como potencial acima do IA do setor, agora propõe-se ser tomado entre o IA básico de 1,0 e o IA máximo, sem possibilidade acima deste. Assim, a Outorga Onerosa possibilita regular distorções de valorização geradas por essas intervenções. O “solo criado”, associado ao instrumento da Transferência do Direito de Construir, prevista no art. 35 do Estatuto da Cidade, pode também compensar as perdas do proprietário relativas a processos de tombamento. Nesses casos, o proprietário de imóvel tombado, que perde o direito de construir naquele terreno, pode transferir esse direito para outras propriedades na cidade. Este instrumento é fundamental para estimular a preservação do patrimônio cultural e ambiental da cidade, em municípios com tendência a verticalização – caso previsto para Teresina sob a tendência da homogeneização de gabarito baixo e atarracado, o que convenhamos pode ser um desastre quando se leva em conta o traçado dominante e o clima característico da cidade.

Observamos que o executivo afirma que equalizar o IA em 1,0 promove justiça social, combatendo os especuladores de glebas que criam vazios urbanos. Entendemos que uma intervenção do poder público nas regras do mercado pode ser nociva a longo prazo por causar danos à dinâmica econômica e social da cidade. Entendemos também que os especuladores são danosos aos construtores, empreendedores, corretores, arquitetos, engenheiros, bem como a toda a sociedade, e para o especulador o melhor instrumento é garantir a aplicação do IPTU Progressivo. Não é interessante penalizar o investidor que visa empreender na cidade, mas sim combater o especulador, que é combatido pelo IPTU progressivo. A estratégia de adensamento e Ocupação do Solo adotadas no PDOT vai causar grande alteração e maior risco no mercado que já está fragilizado economicamente. Baratear preço de terreno e promover acesso à moradia em áreas beneficiadas com infraestrutura para as famílias de baixa renda, é o que promove justiça social, abrangendo a Política Habitacional e a Política Ambiental com seus incentivos tributários e de potencial construtivo.

Os custos de uma consideração equivocada e superficial desse instrumento de política pública irão parar no bolso da população, seja quem está implantando o empreendimento, seja quem está comprando ou utilizando esse empreendimento.

Título VIII – Do Projeto Especial de Urbanização

Mesmo disposto acima no tocante à Subseção V – Das Zonas Especiais para Projetos de Urbanização.

PARTE VII – DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Mesmo disposto anteriormente no tocante à Capítulo II – Da Gestão, Acompanhamento e Controle do Planejamento Urbano.

PARTE VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Sem comentários.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Defendemos que esse momento é de fundamental importância para um compartilhamento de responsabilidades sociais, econômicas e ambientais sobre Teresina, sobre o que foi construído até hoje, apresentando suas fragilidades, e o que pode ser realizado principalmente com parcerias público-privadas e com incentivos à população como um todo para serem transformadores da cidade. Essa parceria e co-responsabilidade é essencial para garantir uma cidade sustentável, resiliente, com equilíbrio social e ambiental, favorecendo viabilidade econômica para se investir e transformar as distintas localidades de Teresina respeitando suas vocações históricas e de ocupação.

Defendemos também que a administração municipal deve investir no **Cadastro Técnico Multifinalitário** garantir maior integração e qualidade de dados visando garantir maior monitoramento do território, aliado ao **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano** para garantir a continuidade das Políticas Urbanas consolidadas nos Planos futuros, entre estes os citados nessa Carta, e ao aparelhamento dos órgãos de fiscalização do patrimônio histórico, do meio ambiente e demais.

Para todas as Políticas Urbanas e Planos Municipais que propomos devem ser previstas no PDOT e, caso não sejam imediatamente dispostas à fundo, regulamentadas com seus objetivos, diretrizes e demais disposições em até 12 (doze) meses contados da aprovação desta lei.

Por fim, para explicitar o sentido colaborativo e preciso do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí, abrangendo as intenções dos arquitetos e urbanistas e acadêmicos que participaram do evento aberto na UFPI, foi deliberada publicamente na ocasião a criação de um **Grupo de Trabalho para Revisão do PDOT** composto por arquitetos e urbanistas conselheiros e colaboradores que se inscreveram para disponibilidade até o dia 23 de agosto de 2018.

O objetivo do GT é aprofundar de forma setorial e precisa as propostas presentes nessa Carta com embasamento teórico e jurídico, garantindo a melhor colaboração para o aprimoramento do PDOT no tocante a eficácia das estratégias de Desenvolvimento Sustentável para Teresina.

Teresina, 27 de agosto de 2018.

ANDERSON MOURÃO MOTA

Coordenador da Comissão Especial de Política Profissional e Política Urbana e Ambiental do CAU/PI

WELLINGTON CARVALHO CAMARÇO

Presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí – CAU/PI