

ELABORAÇÃO DO

PLANO DIRETOR

— PARTICIPATIVO DE

TIBAU-RN

**PRODUTO 4: PROPOSTAS DO PLANO
DIRETOR**
SETEMBRO/2026



certare
engenharia e consultoria



Grupo
certare

Produto 4: Propostas do Plano Diretor

TÍTULO / CÓDIGO DO DOCUMENTO**Prefeitura Municipal de Tibau-RN**

CONTRATANTE**Contrato N° 22/2023**

CONTRATO**CERTARE ENGENHARIA E CONSULTORIA**

ELABORAÇÃO / RESPONSÁVEL

Este documento técnico, denominado Propostas do Plano Diretor, corresponde ao Produto 4 do Contrato n° 22/2023 da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura de Tibau, no tocante à *elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Tibau/RN*.

Este documento técnico é o produto da Etapa 04 – Propostas do Plano Diretor.

DESCRIÇÃO

VERSÃO	DATA	CONTEÚDO DAS MODIFICAÇÕES
R00	17/09/2026	Versão inicial

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. Apresentação	7
1.2. Equipe Técnica.....	7
2. PRINCÍPIOS GERAIS.....	9
2.1. Planejamento participativo e a construção de cidades melhores e mais justas.....	9
2.2. Participação social na elaboração do Plano Diretor.....	10
2.3. Etapas de elaboração do Plano Diretor.....	11
3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO.....	13
3.1. Síntese da leitura comunitária.....	13
3.2. Síntese da leitura técnica.....	15
3.3. Principais potencialidades do município.....	17
<i>3.3.1. Ativos naturais e paisagísticos.....</i>	<i>17</i>
<i>3.3.2. Identidade cultural, patrimônio e economia criativa</i>	<i>18</i>
<i>3.3.3. Localização estratégica e integração regional</i>	<i>18</i>
<i>3.3.4. Configuração urbana e possibilidades de qualificação</i>	<i>19</i>
<i>3.3.5. Potencial turístico e diversificação econômica.....</i>	<i>19</i>
<i>3.3.6. Modernização da gestão e do ordenamento territorial.....</i>	<i>20</i>
<i>3.3.7. Síntese das potencialidades.....</i>	<i>20</i>
3.4. Principais problemas e desafios territoriais.....	21
<i>3.4.1. Infraestrutura urbana, saneamento e drenagem.....</i>	<i>21</i>
<i>3.4.2. Mobilidade, acessibilidade e fluxos sazonais.....</i>	<i>21</i>
<i>3.4.3. Expansão urbana e sensibilidade ambiental.....</i>	<i>22</i>
<i>3.4.4. Intensidade construtiva, verticalização e paisagem.....</i>	<i>22</i>
<i>3.4.5. Sazonalidade turística e desenvolvimento econômico</i>	<i>23</i>
<i>3.4.6. Ordenamento jurídico e capacidade de gestão territorial.....</i>	<i>23</i>
<i>3.4.7. Síntese dos desafios territoriais.....</i>	<i>24</i>
3.5. Tendências de crescimento e transformação do território.....	24
<i>3.5.1. Continuidade do crescimento urbano.....</i>	<i>25</i>
<i>3.5.2. Pressão pela continuidade da expansão linear e horizontal.....</i>	<i>25</i>
<i>3.5.3. Continuidade da dinâmica imobiliária e dos novos parcelamentos</i>	<i>26</i>
<i>3.5.4. Permanência de vazios e tendência à consolidação urbana</i>	<i>26</i>
<i>3.5.5. Permanência da sazonalidade e intensificação dos fluxos temporários.....</i>	<i>26</i>
<i>3.5.6. Pressão crescente sobre a paisagem e os ambientes sensíveis.....</i>	<i>27</i>
<i>3.5.7. Pressões futuras por maior intensidade construtiva.....</i>	<i>27</i>
<i>3.5.8. Valorização imobiliária e repercussões socioespaciais.....</i>	<i>27</i>
<i>3.5.9. Tendência de aumento das demandas sobre a infraestrutura</i>	<i>28</i>

3.5.10. Síntese das tendências territoriais.....	28
3.6. Questões prioritárias para o planejamento municipal.....	29
3.6.1. Ordenamento do crescimento e consolidação urbana.....	29
3.6.2. Saneamento, drenagem e capacidade da infraestrutura.....	30
3.6.3. Proteção ambiental, paisagística e valorização do patrimônio.....	30
3.6.4. Mobilidade, acessibilidade e qualificação dos espaços públicos.....	31
3.6.5. Desenvolvimento econômico, turismo e redução da sazonalidade.....	31
3.6.6. Segurança jurídica e fortalecimento da gestão territorial.....	32
3.6.7. Síntese das prioridades.....	32
4. MACROZONEAMENTO TERRITORIAL.....	34
4.1. Fundamentos e critérios de zoneamento.....	34
4.2. Delimitação da macrozona urbana.....	36
4.3. Delimitação da macrozona rural.....	37
4.4. Diretrizes específicas por macrozona.....	38
4.4.1. Macrozona urbana.....	38
4.4.2. Macrozona rural.....	38
5. DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.....	40
6. ZONEAMENTO URBANO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	43
6.1. Fundamentos e critérios do zoneamento urbano.....	43
6.2. Estrutura e delimitação do zoneamento urbano.....	45
6.2.1. Zona de Ocupação Restrita 1 - ZOR-1.....	47
6.2.2. Zona de Ocupação Restrita 2 - ZOR-2.....	48
6.2.3. Zona de Ocupação Moderada 1 - ZOM-1.....	49
6.2.4. Zona de Ocupação Moderada 2 - ZOM-2.....	51
6.2.5. Zona Urbana Consolidada - ZUC.....	52
6.2.6. Zona de Transição Ambiental - ZTA.....	54
6.2.7. Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA-1.....	55
6.2.8. Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA-2.....	57
6.3. Zoneamento territorial proposto.....	60
7. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	62
7.1. Debates, Audiências, Consultas Públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano	62
7.2. Diretrizes para aplicação dos instrumentos da política urbana.....	63
7.2.1. Finalidade dos instrumentos no Plano Diretor de Tibau.....	64
7.2.2. Critérios para seleção a aplicação.....	64
7.2.3. Territorialização dos instrumentos.....	65
7.2.4. Regulamentação, implementação e monitoramento.....	66
7.3. Instrumentos de indução ao adequado aproveitamento do solo urbano.....	67

7.3.1. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).....	67
7.3.2. IPTU Progressivo no Tempo.....	68
7.3.3. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.....	69
7.3.4. Aplicação integrada dos instrumentos.....	70
7.4. Instrumentos de intervenção e aquisição estratégica de imóveis.....	71
7.4.1. Direito de Preempção.....	72
7.4.2. Desapropriação por Utilidade Pública ou Interesse Social.....	73
7.4.3. Articulação entre os instrumentos.....	74
7.5. Instrumentos de gestão de potencial construtivo e de alteração de uso.....	74
7.5.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).....	75
7.5.2. Transferência do Direito de Construir (TDC).....	76
7.5.3. Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU).....	77
7.6. Instrumentos para transformação e qualificação urbana.....	78
7.6.1. Operação Urbana Consorciada (OUC).....	79
7.6.2. Consórcio Imobiliário.....	80
7.7. Instrumentos de controle dos impactos da urbanização.....	81
7.7.1. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.....	82
7.7.2. Estudo de Impacto Ambiental e demais instrumentos de licenciamento ambiental....	84
7.7.3. Aplicação dos instrumentos da política urbana por zona.....	85
8. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	92
8.1. Diretrizes gerais de uso e ocupação.....	92
8.2. Regulação do uso do solo por zona.....	93
8.3. Parâmetros gerais de ocupação.....	96
8.3.1. Intensidade de ocupação por zona.....	97
8.3.2. Gabarito e verticalização.....	98
8.3.3. Permeabilidade e drenagem.....	99
8.3.4. Recuos e relação das edificações com o espaço urbano.....	100
8.3.5. Parcelamento e dimensão dos lotes.....	100
8.3.6. Quadro de parâmetros urbanísticos.....	100
8.4. ÁREAS DE USO MISTO E CENTRALIDADES.....	101
8.5. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE USOS, INFRAESTRUTURA E CAPACIDADE DE SUPORTE TERRITORIAL.....	102
9. PATRIMÔNIO CULTURAL, PAISAGEM, TURISMO E ESPAÇOS PÚBLICOS.....	105
10. HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA.....	107
10.1. Hierarquia viária proposta.....	108
11. FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES.....	110
11.1. Diretrizes da fiscalização urbanística.....	110
11.2. Cumprimento das normas urbanísticas.....	111

11.3. Medidas administrativas e sanções.....	112
11.4. Competências e procedimentos de fiscalização.....	112
12. ADEQUAÇÃO DO ARCABOUÇO JURÍDICO-URBANÍSTICO MUNICIPAL.....	114
12.1. Diretrizes para elaboração do novo Código de Obras e Posturas.....	114
12.2. Diretrizes para elaboração da nova Lei de Parcelamento do Solo.....	117
12.2.1. Orientação territorial para novos parcelamentos.....	120
12.3. Diretrizes para elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.....	121
12.3.1. Articulação com o sistema normativo urbanístico.....	124
12.4. Diretrizes para elaboração da nova Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança.....	124
12.4.1. Articulação com o zoneamento e o licenciamento.....	127
12.5. Legislação ambiental e de proteção territorial.....	127
12.5.1. Diretrizes para a Política Municipal de Meio Ambiente.....	128
12.5.2. Articulação entre proteção ambiental e ordenamento territorial.....	129
12.5.3. Implementação e compatibilização normativa.....	131
12.6. Diretrizes para a mobilidade urbana.....	131
12.7. Diretrizes para a arborização urbana.....	134
12.8. Diretrizes para uma cidade amigável à primeira infância.....	136
13. CRIAÇÃO DE LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.....	139
14. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	141
ANEXO 1 – Quadro de parâmetros urbanísticos.....	145
ANEXO 2 – Quadro-resumo do zoneamento urbano proposto.....	146

1. INTRODUÇÃO

1.1. Apresentação

A Certare Engenharia e Consultoria Ltda., situada na Av. Engenheiro Santana Júnior, nº 3000, salas 1102 a 1108, Cocó, Fortaleza–Ceará, inscrita no CNPJ sob o nº 14.582.607/0001-31, vem, por meio deste, apresentar o PRODUTO 4 – PROPOSTAS DO PLANO DIRETOR, correspondente à Etapa 4 do processo de elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Tibau, conforme estabelecido no Plano de Trabalho – Produto 01.

O presente documento dá continuidade ao processo de planejamento desenvolvido nas etapas anteriores, avançando da compreensão da realidade municipal para a construção das propostas que orientarão o ordenamento e o desenvolvimento territorial de Tibau. Sua elaboração fundamenta-se na articulação entre o conhecimento técnico produzido ao longo do processo e as contribuições provenientes da participação social, assegurando a continuidade entre diagnóstico, discussão pública e proposição.

A construção deste produto considera, portanto, os resultados da Etapa 2 – Diagnóstico e da Etapa 3 – Alinhamento dos Conceitos e Estratégias Urbanas Centrais, incorporando as questões consideradas prioritárias a partir da leitura técnica e comunitária do município. Essa articulação permite que as propostas sejam formuladas a partir das características efetivamente observadas no território e das expectativas manifestadas pelos diferentes atores envolvidos na elaboração do Plano Diretor.

A Etapa 4 assume caráter predominantemente propositivo, constituindo o momento em que os conhecimentos acumulados ao longo do processo são traduzidos em escolhas para o futuro do município. Essas escolhas deverão orientar a posterior estruturação do Projeto de Lei do Plano Diretor e dos dispositivos necessários à sua implementação.

Dessa forma, o Produto 4 constitui uma etapa de convergência entre a leitura da realidade existente e a definição das bases para o planejamento futuro de Tibau, buscando assegurar coerência entre as propostas formuladas, as especificidades territoriais do município e sua capacidade de implementação, além de preservar o caráter participativo que fundamenta todo o processo de elaboração do Plano Diretor.

1.2. Equipe Técnica

Durante a realização das atividades relatadas no presente Produto, a empresa Certare Engenharia e Consultoria Ltda contou com os esforços da equipe apresentada a seguir:

NOME		FUNÇÃO
Equipe de Consultoria Principal		
1	Diego Bastos França	Engenheiro Civil/Sócio-Diretor
2	Makey Nondas Maia	Engenheiro Civil/ Sócio-Diretor
3	Filipe Ribeiro Viana	Engenheiro Civil/ Sócio-Diretor
4	Marcus Vinícius Teixeira de Oliveira	Engenheiro Civil/ Sócio-Diretor
Equipe Técnica da Consultora		
1	Lara Maria de Sousa Barroso	Gerente de Estudos
2	Daniel Almeida	Coordenador de Contratos
3	Talyson Pereira Bandeira	Coordenador de Produção
4	Débora Maria Gomes Braga Monte	Arquiteta e Urbanista
5	Ileana Ferraz Nunes	Arquiteta e Urbanista
6	Teane Cavalcante	Arquiteta e Urbanista
7	Mateus Felipe Marques de Oliveira	Engenheiro Civil

A equipe técnica mobilizada para a elaboração deste produto reuniu profissionais com formação e experiência compatíveis com as exigências do trabalho desenvolvido, possibilitando a condução das atividades de forma integrada, multidisciplinar e alinhada aos objetivos estabelecidos no Plano de Trabalho. A atuação conjunta da equipe de consultoria principal e da equipe técnica da consultora assegurou o suporte necessário para realização das atividades descritas no presente documento.

2. PRINCÍPIOS GERAIS

A elaboração do Plano Diretor Participativo fundamenta-se na compreensão de que o planejamento territorial constitui um processo contínuo de construção coletiva, orientado pela busca de um desenvolvimento urbano e municipal socialmente justo, ambientalmente responsável e compatível com as características e capacidades do território.

Mais do que estabelecer regras para o uso e a ocupação do solo, o Plano Diretor constitui o principal instrumento da política de desenvolvimento e ordenamento territorial municipal, articulando as dimensões urbana, ambiental, social, econômica e institucional. Sua elaboração exige, portanto, a integração entre conhecimento técnico, realidade territorial, legislação aplicável e participação da sociedade.

Nesse processo, o planejamento deverá reconhecer tanto os problemas e conflitos existentes quanto as potencialidades e oportunidades do município, buscando antecipar transformações, orientar investimentos e estabelecer condições para que o crescimento ocorra de maneira organizada e compatível com o interesse coletivo.

A construção do Plano Diretor apoia-se, assim, em princípios como a função social da cidade e da propriedade, gestão democrática, sustentabilidade, equidade territorial, proteção ambiental e paisagística, acessibilidade, inclusão social, segurança jurídica e prevalência do interesse coletivo.

Esses princípios orientam todas as etapas do processo, desde a leitura do território até a construção das propostas e dos instrumentos necessários à sua implementação.

2.1. Planejamento participativo e a construção de cidades melhores e mais justas

O planejamento participativo parte do reconhecimento de que a cidade e o território são produzidos e vivenciados por diferentes grupos sociais, cujas necessidades, experiências e formas de utilização dos espaços nem sempre são iguais. A construção de cidades melhores e mais justas exige, portanto, que essas diferentes perspectivas sejam consideradas nas decisões sobre o desenvolvimento municipal.

A participação social amplia a compreensão da realidade ao incorporar ao conhecimento técnico a experiência cotidiana dos moradores, trabalhadores, empreendedores, organizações sociais e demais agentes que utilizam e transformam o território. Questões relacionadas à mobilidade, infraestrutura, espaços públicos, meio ambiente, moradia, atividades econômicas e qualidade de vida assumem diferentes significados conforme a forma como são experimentadas pela população.

Nesse sentido, o planejamento participativo não se limita à realização de consultas ou à coleta de demandas. Ele constitui um processo de diálogo entre conhecimento técnico e conhecimento social, permitindo identificar convergências, reconhecer conflitos, discutir alternativas e estabelecer prioridades para o desenvolvimento municipal.

A construção de uma cidade mais justa também pressupõe atenção às desigualdades na distribuição da infraestrutura, dos serviços, das oportunidades e das condições de acesso ao território. O planejamento deverá contribuir para ampliar a acessibilidade aos espaços e equipamentos urbanos, reduzir situações de vulnerabilidade e assegurar que os benefícios decorrentes do desenvolvimento sejam distribuídos de maneira mais equilibrada.

Ao incorporar diferentes grupos e perspectivas, o processo participativo fortalece a legitimidade das decisões e contribui para a construção de um Plano Diretor conectado às necessidades presentes e às expectativas da população para o futuro do município.

2.2. Participação social na elaboração do Plano Diretor

A participação social constitui componente estruturante da elaboração do Plano Diretor e acompanha as diferentes etapas do processo, permitindo que a população contribua para a compreensão do território, a identificação de problemas e potencialidades, a definição de prioridades e a discussão das propostas.

O processo participativo deverá assegurar acesso à informação, transparência, diversidade de formas de participação e possibilidade efetiva de manifestação, criando condições para a contribuição de moradores, comunidades, representantes da sociedade civil, setores econômicos, entidades profissionais, instituições públicas e demais agentes envolvidos na dinâmica municipal.

A participação não substitui a análise técnica, assim como a análise técnica não substitui a experiência da população. O Plano Diretor resulta da articulação entre essas duas dimensões, confrontando dados, estudos e condicionantes legais com as percepções, demandas e conhecimentos produzidos por quem vivencia cotidianamente o território.

As contribuições recebidas ao longo do processo são sistematizadas e analisadas tecnicamente, considerando sua relação com o interesse coletivo, a legislação aplicável, as condições territoriais e ambientais, a capacidade de implementação e os objetivos gerais do planejamento municipal. Dessa forma, participar não significa que toda manifestação será automaticamente incorporada como proposta, mas que as contribuições integrarão o processo de construção e fundamentação das decisões.

Essa abordagem permite conferir rastreabilidade ao processo participativo, estabelecendo relação entre a leitura comunitária, as prioridades identificadas e as soluções incorporadas ao Plano Diretor.

2.3. Etapas de elaboração do Plano Diretor

A elaboração do Plano Diretor é estruturada como um processo progressivo, no qual cada etapa fornece subsídios para a seguinte. Essa organização permite avançar da compreensão da realidade municipal para a construção de um modelo territorial e de instrumentos capazes de orientar seu desenvolvimento.

Inicialmente, são estabelecidas as bases para organização do processo, incluindo planejamento das atividades, definição dos procedimentos metodológicos, mobilização dos agentes envolvidos e estruturação dos mecanismos de participação social.

Na sequência, desenvolve-se a leitura do território, mediante levantamento, sistematização e análise de informações sobre as dimensões ambiental, urbana, social, econômica, institucional e territorial. Essa leitura técnica é complementada pela participação social, permitindo confrontar os dados disponíveis com as experiências e percepções da população.

A integração dessas informações possibilita identificar potencialidades, problemas, conflitos, tendências e questões prioritárias, construindo uma compreensão compartilhada dos principais desafios a serem enfrentados pelo planejamento.

A etapa propositiva transforma essa leitura em cenário desejado, princípios, objetivos, estratégias e propostas, incluindo o modelo de ordenamento territorial, macrozoneamento, zoneamento, parâmetros urbanísticos, diretrizes setoriais e instrumentos da política urbana.

As propostas são submetidas à discussão e ao aperfeiçoamento ao longo do processo participativo, permitindo avaliar sua relação com as necessidades identificadas e incorporar contribuições pertinentes à consolidação do planejamento.

A etapa seguinte corresponde à tradução das propostas em instrumentos normativos, especialmente na minuta do projeto de lei do Plano Diretor e nas recomendações para adequação e elaboração da legislação urbanística complementar.

O processo pode ser sintetizado na seguinte sequência:

Figura 1: Etapas de elaboração do Plano Diretor Participativo.



Fonte: Elaboração própria, 2026.

Essa estrutura assegura que as propostas não sejam formuladas de maneira isolada, mas resultem de um processo fundamentado na leitura do território, na participação social e na construção progressiva das decisões de planejamento.

3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

3.1. Síntese da leitura comunitária

A leitura comunitária realizada na Etapa 03 complementa a leitura técnica do território e incorpora ao processo de planejamento as percepções, demandas e expectativas da população. A Consulta Pública, realizada em 5 de agosto de 2026, no Mercado Municipal, reuniu aproximadamente 92 participantes, entre moradores, representantes da sociedade civil, setor produtivo e imobiliário, artesãos, entidades profissionais e instituições públicas.

As contribuições evidenciam como questão central a necessidade de compatibilizar o crescimento urbano e turístico com a capacidade da infraestrutura, a proteção ambiental e a qualidade de vida. Ao mesmo tempo em que reconhecem os ativos econômicos, turísticos e paisagísticos do município, os participantes apontam a necessidade de regras territoriais mais claras para orientar as transformações em curso.

O saneamento básico, especialmente o esgotamento sanitário, destacou-se entre as principais preocupações. Foram mencionados trechos de rede existentes que permanecem inoperantes, bem como a necessidade de estruturar uma solução pública adequada. Soluções individuais de tratamento foram discutidas como alternativas transitórias, sem afastar a necessidade de implantação de um sistema capaz de atender adequadamente à população.

A sazonalidade turística foi apontada como condicionante transversal ao planejamento da infraestrutura e dos serviços urbanos. O aumento expressivo da população durante o veraneio amplia as demandas sobre abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos, mobilidade e demais serviços, reforçando a necessidade de considerar a população flutuante no dimensionamento dos sistemas urbanos.

Quanto à drenagem e aos alagamentos, foram identificadas ocorrências no Centro, na Avenida dos Professores e em Gado Bravo, além de preocupações relacionadas à ocupação no entorno do Riacho das Éguas. As manifestações indicam a necessidade de articular intervenções de drenagem ao controle da ocupação e à adoção de parâmetros compatíveis com a vulnerabilidade das áreas afetadas.

Na mobilidade e acessibilidade, foram relatados congestionamentos e conflitos de circulação intensificados durante o veraneio, descontinuidade das calçadas e barreiras à circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida. Entre as propostas apresentadas destacam-se novos acessos, reorganização da circulação viária,

qualificação da orla para pedestres, ciclovias e transporte coletivo para atendimento às áreas rurais.

A proteção ambiental e paisagística apresentou-se como uma das principais preocupações da população. Falésias, dunas de areia colorida, carnaúbas, Pedra do Chapéu, Pedra da Santa e Parque das Carnaubeiras foram reconhecidos como elementos da identidade local e ativos para o desenvolvimento turístico. As contribuições apontam para sua conservação e valorização, inclusive por meio de atividades educativas e usos de baixo impacto, quando juridicamente compatíveis com os regimes de proteção incidentes.

A relação entre verticalização, adensamento e preservação da paisagem costeira apresentou posicionamentos distintos. Enquanto parte dos participantes associou a verticalização ao melhor aproveitamento da infraestrutura e à geração de receitas, outros destacaram os riscos de alteração da paisagem e da escala urbana da faixa litorânea. As contribuições reforçam a necessidade de uma abordagem territorial diferenciada, com controle da intensidade construtiva nas áreas mais sensíveis e direcionamento do adensamento para setores adequados.

Também se destacou a demanda por maior segurança jurídica e clareza no ordenamento territorial, abrangendo questões relacionadas às divisas com Grossos e Icapuí, aos limites de bairros e localidades e à definição de parâmetros objetivos para lotes, recuos, gabaritos e novos parcelamentos. Essas questões foram relacionadas à prestação de serviços, tributação, licenciamento, identificação territorial e previsibilidade para moradores e empreendedores.

A leitura comunitária reforça, portanto, a expectativa de que o Plano Diretor amplie a capacidade do poder público de antecipar e orientar as transformações territoriais, estabelecendo regras claras para o crescimento e diferenciando áreas destinadas à consolidação e ao maior aproveitamento daquelas que demandam ocupação moderada, restrita ou condicionada.

Também foi destacada a importância do fortalecimento institucional da gestão urbana e ambiental, incluindo a articulação apresentada durante a Consulta Pública com o IFRN para apoio à estruturação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e à ampliação progressiva da capacidade municipal de gestão ambiental.

De forma integrada, a leitura comunitária aponta como prioridades:

- estruturação do saneamento básico e enfrentamento dos problemas de drenagem;
- dimensionamento da infraestrutura e dos serviços considerando a sazonalidade turística;

- melhoria da mobilidade, acessibilidade e condições de circulação;
- proteção dos ecossistemas, elementos naturais e paisagem costeira;
- direcionamento e controle do crescimento urbano;
- estabelecimento de parâmetros claros de parcelamento, uso e ocupação do solo; e
- fortalecimento da segurança jurídica e da capacidade institucional de planejamento, licenciamento e fiscalização.

Essas contribuições subsidiam diretamente a etapa propositiva e se articulam à leitura técnica na definição do macrozoneamento, zoneamento urbano, parâmetros de ocupação, diretrizes de infraestrutura e mobilidade, estratégias de proteção ambiental e instrumentos da política urbana, além das recomendações para atualização da legislação municipal.

Dessa forma, as propostas apresentadas neste Produto resultam da integração entre a análise técnica do território e as prioridades manifestadas pela população, traduzindo os principais desafios e expectativas identificados no processo participativo em estratégias concretas de ordenamento e desenvolvimento territorial.

3.2. Síntese da leitura técnica

A leitura técnica realizada ao longo do processo de elaboração do Plano Diretor evidencia Tibau como um município em transformação, marcado pelo crescimento populacional e pela expansão da ocupação urbana, pela forte influência do turismo e do veraneio, pela valorização imobiliária da faixa costeira e pela presença de ambientes naturais de elevada relevância ambiental e paisagística. A interação entre essas características estabelece condições específicas para o planejamento territorial e reforça a necessidade de orientar o crescimento urbano de forma articulada à proteção ambiental, à qualificação da infraestrutura e à melhoria das condições de vida da população.

A inserção regional de Tibau é fortemente influenciada pela proximidade e pelas relações funcionais estabelecidas com Mossoró, principal referência regional para serviços especializados, comércio, educação e outras atividades. Ao mesmo tempo, sua localização no litoral e na divisa com o Ceará amplia os fluxos associados ao turismo e ao veraneio, conferindo ao município uma dinâmica que ultrapassa os limites de sua população residente e produz variações significativas na demanda por infraestrutura, serviços públicos, mobilidade e espaços urbanos ao longo do ano.

A ocupação do território apresenta estrutura predominantemente vinculada à faixa costeira, resultante de um processo de expansão associado à implantação de loteamentos, condomínios e imóveis destinados tanto à moradia permanente quanto ao uso sazonal. A existência de áreas já parceladas e ainda parcialmente ocupadas indica a necessidade de direcionar o crescimento prioritariamente para a consolidação da

estrutura urbana existente, aproveitando vazios e áreas dotadas ou passíveis de atendimento por infraestrutura antes da abertura de novas frentes de expansão.

Essa dinâmica urbana ocorre sobre um território caracterizado por significativa diversidade ambiental e paisagística. Praias, falésias, dunas, restingas, áreas úmidas e demais ambientes costeiros constituem elementos estruturantes da paisagem e da identidade municipal, além de representarem importantes ativos para o turismo e para o desenvolvimento econômico. Ao mesmo tempo, sua fragilidade estabelece condicionantes à ocupação e exige critérios diferenciados de uso do solo, proteção ambiental e prevenção de riscos.

A relação entre expansão urbana e condições naturais do território também evidencia diferentes níveis de aptidão à ocupação. Enquanto áreas mais estáveis e integradas à estrutura urbana apresentam melhores condições para consolidação e adensamento, ambientes frágeis ou sujeitos a processos de erosão, inundação e dinâmica costeira demandam maior controle da ocupação. O ordenamento territorial deverá, portanto, considerar essas diferenças na definição das áreas destinadas à urbanização, conservação e proteção ambiental.

A infraestrutura constitui outro componente central dessa leitura. O crescimento da ocupação e a variação sazonal da população ampliam as demandas sobre abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos sólidos, energia e demais serviços urbanos. Entre esses aspectos, destacam-se a necessidade de estruturação do esgotamento sanitário e de enfrentamento das ocorrências de alagamento, associando intervenções de infraestrutura ao controle da ocupação das áreas mais suscetíveis.

Na mobilidade, a configuração predominantemente linear da ocupação e a concentração de atividades na faixa costeira contribuem para a intensificação dos deslocamentos e dos conflitos de circulação, especialmente nos períodos de maior fluxo turístico. A qualificação da mobilidade deverá considerar a organização da estrutura viária, a melhoria da conectividade entre diferentes setores do município e a criação de condições adequadas para os deslocamentos de pedestres, ciclistas e pessoas com mobilidade reduzida.

A dinâmica econômica está diretamente relacionada às características ambientais, paisagísticas e territoriais do município. O turismo, o comércio, os serviços, a atividade imobiliária e as atividades vinculadas à identidade e à produção local encontram nos atributos naturais e culturais importantes oportunidades de fortalecimento. A conservação desses ativos constitui, nesse sentido, parte da própria estratégia de desenvolvimento municipal, demandando formas de uso capazes de compatibilizar

aproveitamento econômico, valorização da cultura local e proteção do patrimônio ambiental e paisagístico.

No campo da gestão territorial, a elaboração do Plano Diretor representa uma oportunidade para estruturar instrumentos capazes de orientar essas transformações. A definição do macrozoneamento, do zoneamento, dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e dos instrumentos de política urbana permitirá estabelecer critérios mais claros para a expansão, o adensamento, a proteção ambiental e a distribuição das atividades no território, contribuindo para maior segurança jurídica e capacidade de gestão municipal.

De forma integrada, a leitura técnica demonstra que o principal desafio territorial de Tibau consiste em conduzir seu processo de crescimento sem comprometer os atributos ambientais, paisagísticos e culturais que constituem parte essencial de sua identidade e de sua dinâmica econômica. O aproveitamento das áreas já urbanizadas e parceladas, a qualificação da infraestrutura, a proteção dos ambientes frágeis, a organização da mobilidade e a definição de parâmetros claros para o uso e a ocupação do solo constituem aspectos centrais para orientar esse processo.

3.3. Principais potencialidades do município

A leitura integrada do Diagnóstico Municipal e das contribuições do processo participativo evidencia um conjunto de potencialidades relacionadas aos atributos ambientais e paisagísticos, à identidade cultural, à localização regional, à configuração urbana e às atividades econômicas existentes. Esses elementos constituem ativos estratégicos para o desenvolvimento e fundamentam parte das propostas estabelecidas pelo Plano Diretor.

A valorização dessas potencialidades não está associada apenas à expansão das atividades econômicas ou urbanas. Especialmente no caso dos recursos naturais e paisagísticos, sua permanência como ativo territorial depende da conservação e do uso compatível com sua capacidade de suporte.

3.3.1. Ativos naturais e paisagísticos

A diversidade ambiental e paisagística constitui uma das principais potencialidades municipais. Praias, falésias coloridas, campos de dunas, restingas e ambientes associados ao estuário do Rio Mossoró/Apodi conferem características singulares ao território e constituem importantes referências ambientais, paisagísticas e turísticas.

Elementos como a Pedra do Chapéu, o Morro das Areias Coloridas e a Pedra da Santa ampliam esse conjunto de referências e apresentam potencial para integrar estratégias de valorização ambiental, turística e educativa.

Esses ativos favorecem o desenvolvimento de atividades relacionadas ao turismo de natureza, contemplação, educação ambiental, trilhas, esportes e outras experiências de baixo impacto compatíveis com as características dos ambientes naturais. Sua conservação constitui, portanto, condição para a manutenção de parte importante da atratividade e da economia local.

3.3.2. Identidade cultural, patrimônio e economia criativa

A identidade cultural representa outra potencialidade relevante. O artesanato com areias coloridas, reconhecido como Patrimônio Cultural Imaterial do Rio Grande do Norte, constitui manifestação diretamente associada às características naturais e à história local, contribuindo para a diferenciação cultural e para a geração de oportunidades econômicas.

A pesca artesanal, os conhecimentos tradicionais e a gastronomia vinculada aos pescados e frutos do mar também compõem essa identidade. A articulação entre cultura, gastronomia, artesanato e turismo apresenta potencial para fortalecer cadeias produtivas locais e ampliar a participação dos pequenos empreendedores na economia turística.

O calendário de eventos, incluindo o Carnaval, a Festa de Santa Teresinha e as festividades juninas, contribui para a atração de visitantes e a movimentação do comércio e dos serviços. Sua diversificação e articulação às demais atividades locais oferecem oportunidades para ampliar os fluxos turísticos em diferentes períodos do ano.

3.3.3. Localização estratégica e integração regional

A localização na divisa entre o Rio Grande do Norte e o Ceará favorece a integração regional e os fluxos interestaduais de pessoas, comércio e serviços, ampliando a área potencial de influência das atividades econômicas e turísticas.

A inserção no Polo Costa Branca possibilita a integração a roteiros e estratégias regionais de turismo, articulando os atrativos naturais, culturais e paisagísticos locais aos demais destinos da região.

A proximidade e a relação funcional com Mossoró também constituem vantagem estratégica. Além de ampliar o acesso a serviços especializados, essa relação favorece

fluxos de visitantes e usuários de segundas residências, criando oportunidades para o fortalecimento das complementaridades econômicas, comerciais e turísticas.

3.3.4. Configuração urbana e possibilidades de qualificação

A escala urbana e as condições topográficas de parte significativa do tecido ocupado favorecem a ampliação dos deslocamentos a pé e por bicicleta, especialmente quando articulados à qualificação das calçadas, da orla, das centralidades, dos equipamentos públicos e dos principais pontos de interesse turístico.

Outra potencialidade está na existência de vazios urbanos e loteamentos parcialmente ocupados, que permitem acomodar parte do crescimento no interior da estrutura urbana existente. O aproveitamento dessas áreas poderá favorecer maior continuidade do tecido urbano, otimização da infraestrutura e redução da necessidade de abertura de novas frentes de urbanização.

Essa configuração oferece condições para direcionar o crescimento para áreas adequadas e consolidar progressivamente a estrutura urbana, articulando ocupação, infraestrutura, mobilidade e serviços.

3.3.5. Potencial turístico e diversificação econômica

O turismo constitui uma das principais potencialidades econômicas, sustentado pela combinação entre litoral, paisagem, patrimônio natural, cultura, gastronomia, eventos e localização regional.

Há oportunidades para diversificar a atividade para além do turismo de sol e praia e do período de veraneio, integrando turismo de natureza, cultura, gastronomia, artesanato, esportes, eventos e atividades educativas. Essa diversificação poderá contribuir para ampliar a permanência dos visitantes, reduzir a concentração sazonal e distribuir os benefícios econômicos entre diferentes segmentos locais.

A construção civil e o mercado imobiliário, especialmente relacionados às segundas residências, também possuem participação relevante na dinâmica econômica e representam potencial de geração de investimentos, trabalho e receitas, desde que seu desenvolvimento esteja articulado às condições de infraestrutura e às estratégias territoriais estabelecidas pelo planejamento.

O crescimento da população permanente e flutuante também amplia as possibilidades de fortalecimento e diversificação do comércio e dos serviços, contribuindo para dinamizar a economia e ampliar a oferta local de atividades e empregos.

3.3.6. Modernização da gestão e do ordenamento territorial

A revisão do Plano Diretor constitui uma oportunidade de modernização do sistema municipal de planejamento e gestão territorial, permitindo adequar a legislação às transformações recentes e estabelecer maior clareza sobre as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O novo macrozoneamento, o zoneamento urbano, os parâmetros de ocupação e os instrumentos da política urbana ampliam as possibilidades de direcionar o crescimento, orientar investimentos, qualificar as áreas urbanizadas e proteger setores estratégicos.

A integração entre planejamento territorial, gestão ambiental, habitação, mobilidade, infraestrutura, turismo e desenvolvimento econômico também representa oportunidade para fortalecer a capacidade institucional e promover uma atuação municipal mais coordenada.

3.3.7. Síntese das potencialidades

De forma integrada, destacam-se como potencialidades estruturantes:

- diversidade ambiental, paisagística e presença de referências naturais singulares;
- patrimônio cultural, artesanato, pesca, gastronomia e saberes locais;
- vocação turística e possibilidades de diversificação das experiências e atividades ao longo do ano;
- localização estratégica entre Rio Grande do Norte e Ceará, integração ao Polo Costa Branca e proximidade com Mossoró;
- condições favoráveis à mobilidade ativa e à qualificação dos espaços urbanos;
- disponibilidade de vazios urbanos e loteamentos parcialmente ocupados para acomodação planejada do crescimento;
- dinamismo da construção civil, do mercado imobiliário, do comércio e dos serviços; e
- oportunidade de modernização da legislação e fortalecimento da gestão territorial.

A estratégia proposta pelo Plano Diretor parte do reconhecimento de que o desenvolvimento futuro está diretamente relacionado à capacidade de transformar essas potencialidades em ativos duradouros, articulando desenvolvimento econômico e social, qualificação urbana, fortalecimento da identidade local e conservação dos recursos ambientais e paisagísticos.

3.4. Principais problemas e desafios territoriais

A leitura integrada do Diagnóstico Municipal e das contribuições do processo participativo evidencia que os principais problemas e desafios territoriais decorrem da combinação entre crescimento urbano, limitações da infraestrutura, sazonalidade da ocupação e sensibilidade ambiental do território costeiro. Esses fatores apresentam forte interdependência e repercutem sobre a qualidade urbana, a mobilidade, o meio ambiente, a economia e a capacidade municipal de orientar as transformações territoriais.

O principal desafio não consiste apenas em responder às demandas existentes, mas em antecipar e orientar o crescimento, evitando a consolidação de padrões de ocupação incompatíveis com a capacidade de suporte territorial. Nesse contexto, destacam-se os seguintes desafios estruturantes.

3.4.1. Infraestrutura urbana, saneamento e drenagem

As deficiências de saneamento básico, especialmente do esgotamento sanitário, constituem um dos principais problemas estruturais. A ausência de sistema público plenamente operacional e a predominância de soluções individuais assumem maior relevância diante das características ambientais do território, especialmente dos solos arenosos e da proximidade de recursos hídricos e ambientes costeiros.

O aumento da ocupação e da densidade tende a ampliar as demandas sobre esses sistemas, tornando necessária a articulação entre crescimento urbano e implantação progressiva da infraestrutura de saneamento.

A drenagem urbana também constitui desafio relevante, com registros de alagamentos e situações de vulnerabilidade no Centro, na Avenida dos Professores, em Gado Bravo e nas áreas relacionadas ao Riacho das Éguas. Seu enfrentamento exige combinar intervenções de infraestrutura com controle da impermeabilização, preservação dos caminhos naturais das águas e ordenamento da ocupação das áreas suscetíveis.

O desafio consiste em fazer da capacidade da infraestrutura uma condicionante efetiva das decisões de parcelamento, ocupação e adensamento, considerando também as demandas adicionais produzidas pela população flutuante nos períodos de maior movimento.

3.4.2. Mobilidade, acessibilidade e fluxos sazonais

A mobilidade é fortemente influenciada pela sazonalidade turística. Durante o veraneio, feriados e eventos, o aumento da população flutuante intensifica os congestionamentos, a demanda por estacionamento e a pressão sobre as principais vias e acessos à orla.

Ao mesmo tempo, persistem limitações à mobilidade ativa e à acessibilidade, relacionadas à descontinuidade e inadequação das calçadas, presença de obstáculos e ausência de uma estrutura ciclovária integrada. Essas condições afetam especialmente crianças, idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Embora a escala urbana e as condições topográficas de parte do território sejam favoráveis aos deslocamentos de curta distância, essa potencialidade ainda não se traduz plenamente em condições adequadas para caminhar e pedalar.

O desafio é estruturar uma mobilidade capaz de atender simultaneamente aos deslocamentos cotidianos e aos picos sazonais, articulando circulação viária, estacionamento, transporte coletivo, acessibilidade e qualificação dos espaços destinados a pedestres e ciclistas.

3.4.3. Expansão urbana e sensibilidade ambiental

A relação entre crescimento urbano e fragilidade ambiental constitui um dos desafios centrais do ordenamento territorial. A expansão imobiliária e a ocupação predominantemente linear ampliam a pressão sobre falésias, dunas, restingas, paisagens costeiras e demais ambientes sensíveis, que representam simultaneamente patrimônio ambiental, identidade territorial e ativos para o turismo.

A continuidade da expansão sem adequada diferenciação territorial pode produzir fragmentação urbana, aumento dos custos de infraestrutura e serviços, alteração da paisagem e maior pressão sobre áreas ambientalmente frágeis.

Paralelamente, a presença de vazios urbanos e loteamentos parcialmente ocupados evidencia a possibilidade de acomodar parte do crescimento no interior da estrutura urbana existente, especialmente em áreas dotadas ou passíveis de atendimento adequado por infraestrutura.

O desafio consiste em direcionar a expansão para áreas territorialmente adequadas, priorizando a consolidação e o aproveitamento da estrutura existente antes da abertura de novas frentes de urbanização, sem admitir ocupações incompatíveis com as condicionantes ambientais e territoriais.

3.4.4. Intensidade construtiva, verticalização e paisagem

A definição da intensidade de ocupação constitui questão estratégica para o futuro do município. O processo participativo revelou diferentes percepções sobre a verticalização, associada, por um lado, às possibilidades de melhor aproveitamento do solo e

dinamização econômica e, por outro, aos riscos de alteração da paisagem costeira e da escala urbana.

A questão exige uma abordagem territorialmente diferenciada. Densidade, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito deverão guardar relação com a infraestrutura disponível, mobilidade, saneamento, características ambientais, paisagem e função pretendida para cada setor.

O desafio consiste, portanto, em compatibilizar aproveitamento do solo e capacidade de suporte, permitindo diferentes intensidades de ocupação conforme as características territoriais e estabelecendo maior controle nos setores de relevância ambiental e paisagística.

3.4.5. Sazonalidade turística e desenvolvimento econômico

O turismo e o mercado de segundas residências possuem importância significativa na dinâmica municipal, mas a concentração das atividades em determinados períodos do ano produz oscilações expressivas na demanda por infraestrutura, mobilidade, limpeza urbana, comércio e serviços.

A sazonalidade também dificulta a manutenção de oportunidades permanentes de trabalho e renda, reforçando a necessidade de diversificação das atividades econômicas e das modalidades de turismo e de fortalecimento das cadeias locais de comércio, serviços, gastronomia, artesanato e demais atividades associadas à identidade municipal.

Outro desafio está relacionado à qualificação profissional e à capacidade de ampliar a participação da população local nas oportunidades geradas pelo desenvolvimento turístico, imobiliário e de serviços.

O fortalecimento da economia e da arrecadação municipal deverá ocorrer sem que a busca por novos investimentos resulte na flexibilização de parâmetros incompatíveis com a infraestrutura, a capacidade de suporte ou a proteção dos ativos ambientais e paisagísticos.

3.4.6. Ordenamento jurídico e capacidade de gestão territorial

As transformações do território evidenciam a necessidade de atualização e fortalecimento da legislação urbanística, com maior clareza sobre as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo e diferenciação dos parâmetros conforme as características e objetivos estabelecidos para cada zona.

A efetividade desse marco regulatório dependerá também do fortalecimento da capacidade municipal de planejamento, licenciamento, fiscalização, cadastro e monitoramento territorial, incluindo a integração de informações e procedimentos entre os diferentes setores da administração.

As questões relacionadas às divisas com Grossos e Icapuí também produzem repercussões sobre segurança jurídica, tributação, prestação de serviços e planejamento. Embora sua solução envolva procedimentos e competências que extrapolam o Plano Diretor, seus efeitos precisam ser considerados na gestão territorial.

3.4.7. Síntese dos desafios territoriais

De forma integrada, destacam-se como principais desafios:

- superar os déficits de saneamento, drenagem e infraestrutura urbana;
- dimensionar infraestrutura e serviços considerando a sazonalidade e a população flutuante;
- qualificar a mobilidade, a acessibilidade e as condições para deslocamentos a pé e por bicicleta;
- consolidar o tecido urbano e aproveitar vazios e loteamentos parcialmente ocupados antes da abertura de novas frentes;
- controlar a expansão sobre áreas ambiental e paisagisticamente sensíveis;
- compatibilizar densidade, verticalização e potencial construtivo com a capacidade de suporte de cada setor;
- proteger os ecossistemas, elementos naturais e a paisagem costeira;
- diversificar a economia e reduzir os efeitos da sazonalidade turística;
- atualizar a legislação urbanística e ampliar a segurança jurídica; e
- fortalecer a capacidade municipal de planejamento, licenciamento, fiscalização e monitoramento territorial.

Esses desafios fundamentam as escolhas territoriais e os instrumentos propostos pelo Plano Diretor. Seu enfrentamento exige uma atuação predominantemente preventiva, capaz de orientar as transformações antes de sua consolidação e articular crescimento urbano, infraestrutura, desenvolvimento econômico, proteção ambiental e qualidade de vida.

3.5. Tendências de crescimento e transformação do território

A análise da evolução da ocupação urbana, associada às dinâmicas demográficas, imobiliárias e econômicas identificadas no Diagnóstico Municipal e às contribuições do processo participativo, evidencia um território em processo contínuo de transformação. A expansão da ocupação, o crescimento da população residente, a consolidação do

turismo e das segundas residências e a valorização imobiliária indicam a permanência de pressões por urbanização ao longo do horizonte do Plano Diretor.

A leitura das tendências não corresponde à simples projeção do padrão atual para o futuro. Seu objetivo é identificar os processos em curso e antecipar seus possíveis efeitos, permitindo que o planejamento municipal oriente, controle ou redirecione as transformações territoriais de acordo com o cenário desejado.

3.5.1. Continuidade do crescimento urbano

A evolução da ocupação demonstra uma trajetória de expansão significativa. De um núcleo inicialmente reduzido e concentrado junto à faixa costeira, a urbanização avançou progressivamente ao longo da orla e dos principais eixos de circulação, impulsionada principalmente pelo turismo, pelas segundas residências e pelo mercado imobiliário.

Esse processo se intensificou nas últimas décadas. Entre 2016 e 2020, aproximadamente 162 hectares foram incorporados à área urbanizada, correspondendo a cerca de 17,9% da área urbanizada atual, demonstrando a velocidade recente das transformações.

A dinâmica demográfica acompanha esse processo. Entre 2010 e 2022, a população residente cresceu aproximadamente 46%, indicando que a transformação territorial não decorre exclusivamente da ocupação sazonal, mas também do crescimento da população permanente.

A tendência é, portanto, de continuidade das pressões por novos imóveis, parcelamentos, infraestrutura, equipamentos, comércio e serviços, exigindo maior capacidade municipal de antecipação e direcionamento do crescimento.

3.5.2. Pressão pela continuidade da expansão linear e horizontal

O padrão observado indica tendência de continuidade da expansão predominantemente horizontal e linear, influenciada pela faixa litorânea e pelos principais eixos de conexão territorial.

A proximidade do litoral permanece como importante fator de valorização imobiliária e atração de segundas residências e empreendimentos turísticos, enquanto a RN-013 exerce função estruturante na organização dos fluxos e na localização de atividades e ocupações.

Sem intervenção do planejamento, a continuidade desse padrão tende a ampliar as distâncias urbanas, aumentar os custos de extensão das redes e serviços, produzir maior

fragmentação do tecido e intensificar conflitos entre urbanização e áreas ambientalmente sensíveis.

3.5.3. Continuidade da dinâmica imobiliária e dos novos parcelamentos

A implantação de loteamentos, condomínios e empreendimentos residenciais constitui um dos principais vetores recentes de transformação territorial. A valorização do solo e a demanda associada às segundas residências indicam tendência de continuidade dessa dinâmica.

O crescimento imobiliário tende a permanecer relevante nas áreas próximas ao litoral e nos setores com maior acessibilidade regional, podendo estimular novas frentes de urbanização e ampliar a demanda por infraestrutura.

Essa tendência reforça a necessidade de subordinar a localização e a intensidade das novas ocupações ao modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor, evitando que as direções do crescimento sejam determinadas exclusivamente pela disponibilidade de terrenos e pelas expectativas de valorização imobiliária.

3.5.4. Permanência de vazios e tendência à consolidação urbana

A expansão das bordas urbanas ocorre simultaneamente à permanência de vazios urbanos, quadras parcialmente ocupadas e loteamentos ainda em processo de consolidação.

Caso a dinâmica espontânea seja mantida, novas frentes poderão continuar surgindo mesmo diante da disponibilidade de áreas internas passíveis de ocupação, ampliando a dispersão territorial e os custos de implantação e manutenção da infraestrutura.

Por outro lado, a existência dessas áreas cria condições para uma mudança gradual no padrão de crescimento, com maior aproveitamento dos setores já integrados à estrutura urbana. A tendência desejada pelo planejamento é, portanto, de fortalecimento da consolidação urbana, priorizando vazios e loteamentos parcialmente ocupados que apresentem condições adequadas de infraestrutura e capacidade de suporte.

3.5.5. Permanência da sazonalidade e intensificação dos fluxos temporários

Apesar do crescimento da população permanente, a sazonalidade turística continuará exercendo forte influência sobre a dinâmica territorial. Durante o veraneio, feriados e eventos, o aumento da população presente amplia significativamente as demandas sobre mobilidade, estacionamento, abastecimento, saneamento, limpeza urbana, comércio, serviços e espaços públicos.

A consolidação do município como destino turístico regional tende a manter ou ampliar esses fluxos, fazendo com que o planejamento da infraestrutura e dos serviços considere simultaneamente as demandas permanentes e os picos sazonais.

Essa condição tende também a estimular a diversificação de atividades turísticas, comerciais e de serviços capazes de ampliar a utilização do território em diferentes períodos do ano.

3.5.6. Pressão crescente sobre a paisagem e os ambientes sensíveis

A continuidade da valorização imobiliária e da expansão urbana tende a manter elevada a pressão sobre falésias, dunas, restingas, faixa costeira e demais ambientes de relevância ambiental e paisagística.

Essa tendência evidencia uma relação de dependência entre desenvolvimento e conservação: os atributos naturais que impulsionam a atratividade turística e imobiliária são também aqueles mais suscetíveis aos efeitos da ocupação inadequada.

A tendência espontânea de avanço da urbanização sobre áreas valorizadas deverá, portanto, ser contraposta por uma estratégia territorial que diferencie claramente os setores urbanizáveis daqueles sujeitos à proteção, à transição ambiental ou a maior controle da intensidade de ocupação.

3.5.7. Pressões futuras por maior intensidade construtiva

A valorização imobiliária e a progressiva ocupação dos terrenos disponíveis em determinados setores poderão produzir, ao longo do horizonte do Plano Diretor, pressões por maior aproveitamento construtivo e verticalização.

Essa possibilidade não significa que a verticalização constitua atualmente um padrão predominante, mas representa uma tendência potencial que demanda antecipação pelo planejamento.

A definição de coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, permeabilidade, gabaritos e recuos diferenciados por zona permite estabelecer previamente os limites para essas transformações, direcionando maior aproveitamento para áreas adequadas e restringindo-o nos setores em que a paisagem, a infraestrutura ou as condições ambientais exigem menor intensidade de ocupação.

3.5.8. Valorização imobiliária e repercussões socioespaciais

A valorização da faixa costeira e de outros setores de interesse imobiliário tende a permanecer associada à consolidação turística e ao mercado de segundas residências.

Embora essa dinâmica represente oportunidade econômica, a elevação dos valores fundiários poderá ampliar diferenças de acesso à terra urbanizada e favorecer a concentração de investimentos em determinados setores.

O planejamento deverá acompanhar essas transformações para evitar que a valorização resulte em segregação socioespacial, deslocamento de populações de menor renda ou distribuição territorial desequilibrada de infraestrutura, equipamentos e investimentos públicos.

3.5.9. Tendência de aumento das demandas sobre a infraestrutura

O crescimento populacional, imobiliário e turístico tende a ampliar progressivamente as demandas sobre saneamento, drenagem, mobilidade, abastecimento, energia, manejo de resíduos, equipamentos e serviços públicos.

Caso a expansão territorial ocorra em ritmo superior à ampliação dessas estruturas, permanecerá o descompasso entre urbanização e capacidade de atendimento, elevando custos públicos e agravando déficits existentes.

Uma das principais transformações pretendidas pelo planejamento consiste, portanto, em substituir progressivamente a lógica de implantação posterior da infraestrutura por uma relação na qual sua disponibilidade e capacidade de suporte condicionem novas ocupações e maiores intensidades construtivas.

3.5.10. Síntese das tendências territoriais

As tendências identificadas podem ser sintetizadas em:

- continuidade do crescimento da população residente e da área urbanizada;
- permanência das pressões por expansão horizontal e linear;
- continuidade da valorização imobiliária e da implantação de loteamentos, condomínios e segundas residências;
- permanência de vazios urbanos e loteamentos parcialmente ocupados, criando oportunidade para maior consolidação do tecido existente;
- manutenção da sazonalidade e possibilidade de intensificação dos fluxos turísticos;
- aumento das demandas sobre infraestrutura e serviços urbanos;
- continuidade da pressão sobre a faixa costeira e os ambientes ambientalmente sensíveis;
- possibilidade de aumento das pressões por maior intensidade construtiva e verticalização em determinados setores; e
- possíveis repercussões socioespaciais decorrentes da valorização diferenciada do território.

Essas tendências indicam dois caminhos possíveis. A manutenção da dinâmica espontânea tende a reforçar a expansão dispersa, a pressão sobre a infraestrutura e os ambientes sensíveis e os desequilíbrios territoriais. A atuação do planejamento, por sua vez, permite redirecionar esse processo para uma estrutura mais contínua, na qual a consolidação das áreas urbanizadas preceda novas frentes de expansão, a intensidade construtiva seja diferenciada segundo a capacidade de suporte e a proteção da paisagem e dos ecossistemas integre as condições para o desenvolvimento.

A compreensão dessas tendências fundamenta, assim, o cenário desejado, o macrozoneamento, o zoneamento, os parâmetros urbanísticos e os instrumentos da política urbana propostos para orientar as transformações territoriais ao longo da vigência do Plano Diretor.

3.6. Questões prioritárias para o planejamento municipal

A sistematização do Diagnóstico Municipal, da leitura comunitária, das potencialidades, dos problemas e das tendências de transformação territorial permite identificar as questões que deverão receber tratamento prioritário pelo planejamento municipal. Essas prioridades representam a transição entre a leitura do território e a formulação das propostas, orientando o cenário desejado, os objetivos, as estratégias territoriais e os instrumentos do Plano Diretor.

De forma integrada, as prioridades buscam compatibilizar crescimento urbano e econômico, capacidade da infraestrutura, proteção ambiental e paisagística, desenvolvimento turístico, inclusão e qualidade de vida, antecipando processos capazes de produzir conflitos ou ampliar vulnerabilidades ao longo do horizonte de planejamento.

3.6.1. Ordenamento do crescimento e consolidação urbana

O direcionamento do crescimento constitui uma das principais prioridades. A expansão horizontal e linear, associada à implantação de loteamentos, condomínios e segundas residências, deverá ser progressivamente substituída por uma lógica de desenvolvimento territorial mais contínua e articulada à infraestrutura.

Deverá ser priorizado o aproveitamento dos vazios urbanos territorialmente adequados e a consolidação dos loteamentos parcialmente ocupados, especialmente nas áreas dotadas ou passíveis de atendimento por infraestrutura e serviços, antes da abertura de novas frentes de urbanização.

As áreas incorporadas ao perímetro urbano deverão apresentar estratégias diferenciadas de ocupação, reconhecendo que sua inclusão na Macrozona Urbana não representa autorização para ocupação imediata ou uniforme. O zoneamento deverá direcionar maior aproveitamento para os setores adequados e estabelecer ocupação moderada, restrita ou condicionada onde as características territoriais, ambientais, paisagísticas ou de infraestrutura assim exigirem.

A definição de lotes mínimos, coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e permeabilidade, recuos e gabaritos deverá antecipar as pressões por transformação do território e conferir maior previsibilidade ao crescimento urbano. A eventual intensificação construtiva deverá ocorrer de forma territorialmente diferenciada e compatível com a capacidade de suporte de cada zona.

3.6.2. Saneamento, drenagem e capacidade da infraestrutura

A estruturação do esgotamento sanitário constitui uma das prioridades mais urgentes, tanto para a melhoria das condições ambientais e sanitárias existentes quanto para viabilizar de maneira adequada a consolidação e o crescimento urbano.

As decisões relacionadas a novos parcelamentos, empreendimentos e aumento da intensidade de ocupação deverão considerar a disponibilidade e a capacidade de atendimento da infraestrutura, evitando a ampliação de déficits existentes.

A drenagem urbana deverá receber tratamento integrado, combinando intervenções estruturais com controle da impermeabilização, preservação das condições naturais de escoamento e ordenamento das áreas suscetíveis a alagamentos, especialmente nos setores já identificados como críticos.

O dimensionamento das redes e serviços deverá incorporar a sazonalidade, considerando os picos de demanda decorrentes da população flutuante sobre abastecimento de água, saneamento, energia, resíduos, mobilidade, limpeza urbana e demais componentes da infraestrutura.

3.6.3. Proteção ambiental, paisagística e valorização do patrimônio

A proteção dos ativos naturais e paisagísticos deverá constituir elemento estruturante do ordenamento territorial. Falésias, dunas, restingas, áreas estuarinas, recursos hídricos e demais ambientes sensíveis, assim como referências como a Pedra do Chapéu, o Morro das Areias Coloridas e a Pedra da Santa, integram o patrimônio municipal e contribuem diretamente para sua identidade e atratividade.

O planejamento deverá diferenciar claramente as áreas adequadas à urbanização daquelas que exigem proteção, transição ambiental ou maior controle da ocupação, evitando que a valorização imobiliária resulte em perda progressiva dos atributos que sustentam a qualidade ambiental e paisagística.

Nas áreas submetidas a regimes legais de proteção deverão ser integralmente observadas as restrições aplicáveis, não sendo admitida a utilização de parâmetros, instrumentos urbanísticos, medidas mitigadoras ou compensatórias como mecanismo para viabilizar ocupações legalmente incompatíveis.

A proteção deverá estar articulada à valorização sustentável do patrimônio natural e cultural, incluindo o artesanato de areias coloridas, a pesca artesanal, a gastronomia, as manifestações culturais e outras referências da identidade local.

3.6.4. Mobilidade, acessibilidade e qualificação dos espaços públicos

A mobilidade deverá ser estruturada de maneira integrada ao ordenamento territorial, considerando tanto os deslocamentos cotidianos quanto os picos sazonais de circulação.

A qualificação das calçadas, a acessibilidade universal, a melhoria das travessias e a implantação progressiva de infraestrutura cicloviária deverão ampliar as possibilidades de deslocamento a pé e por bicicleta, conectando áreas residenciais, centralidades, equipamentos, espaços públicos, orla e principais destinos.

A organização da circulação deverá considerar a função estruturante da RN-013, a hierarquia do sistema viário urbano, a necessidade de novas conexões e a gestão do estacionamento e dos fluxos durante os períodos de maior demanda.

A qualificação da mobilidade deverá ser associada à melhoria dos espaços públicos, incorporando acessibilidade, arborização, conforto ambiental, segurança e valorização da paisagem urbana.

3.6.5. Desenvolvimento econômico, turismo e redução da sazonalidade

O desenvolvimento econômico deverá aproveitar a vocação turística e os demais ativos territoriais, buscando simultaneamente reduzir a dependência dos períodos de alta estação e ampliar a participação da economia local nos benefícios do turismo.

A diversificação das experiências turísticas, articulando natureza, cultura, gastronomia, artesanato, eventos, esportes e atividades educativas, poderá contribuir para distribuir os fluxos ao longo do ano e fortalecer diferentes segmentos econômicos.

A construção civil e o mercado imobiliário continuarão desempenhando papel relevante, mas sua expansão deverá estar subordinada às estratégias de ordenamento territorial, à capacidade da infraestrutura e à proteção ambiental e paisagística.

A qualificação profissional e o fortalecimento do comércio, dos serviços, da economia criativa e das atividades locais deverão ampliar as oportunidades permanentes de trabalho e renda e contribuir para a diversificação da base econômica municipal.

3.6.6. Segurança jurídica e fortalecimento da gestão territorial

A efetividade do novo modelo territorial dependerá da atualização e compatibilização da legislação municipal, estabelecendo regras claras para parcelamento, uso e ocupação do solo, edificações, licenciamento, impactos urbanos e demais matérias relacionadas ao desenvolvimento territorial.

Também deverá ser fortalecida a capacidade municipal de planejamento, licenciamento, fiscalização, cadastro, monitoramento e gestão ambiental, acompanhada da integração entre os setores responsáveis por urbanismo, meio ambiente, infraestrutura, saneamento, mobilidade, habitação, turismo, desenvolvimento econômico, tributação e fiscalização.

A estruturação e atualização das informações territoriais e cadastrais deverão apoiar a aplicação dos instrumentos da política urbana, o acompanhamento das transformações do território e a avaliação periódica dos resultados do Plano Diretor.

As questões relacionadas às divisas municipais e aos limites de bairros e localidades deverão ser progressivamente enfrentadas nas instâncias competentes, buscando ampliar a segurança jurídica, melhorar a identificação territorial e reduzir conflitos relacionados à tributação, prestação de serviços e gestão municipal.

3.6.7. Síntese das prioridades

As prioridades para o planejamento municipal podem ser sintetizadas em:

- consolidar a estrutura urbana existente, priorizando vazios e loteamentos parcialmente ocupados antes da abertura de novas frentes;
- direcionar e diferenciar territorialmente o crescimento, estabelecendo intensidades de ocupação compatíveis com as características e a capacidade de suporte de cada zona;
- estruturar o saneamento e a drenagem e vincular novas ocupações à capacidade da infraestrutura;
- dimensionar infraestrutura e serviços considerando a sazonalidade e a população flutuante;

- proteger os ecossistemas, elementos naturais e a paisagem costeira, conciliando conservação e valorização sustentável;
- qualificar a mobilidade, a acessibilidade e os espaços públicos, fortalecendo os deslocamentos a pé e por bicicleta e enfrentando os fluxos sazonais;
- diversificar o turismo e a economia, ampliando oportunidades permanentes de trabalho e renda;
- estabelecer parâmetros urbanísticos claros e territorialmente diferenciados, antecipando pressões por adensamento e verticalização;
- ampliar a segurança jurídica, mediante atualização e integração da legislação urbanística; e
- fortalecer a capacidade institucional, os sistemas de informação, o licenciamento, a fiscalização e o monitoramento territorial.

Essas prioridades orientam diretamente o cenário desejado, os objetivos, o macrozoneamento, o zoneamento, os parâmetros urbanísticos, as diretrizes setoriais e os instrumentos da política urbana apresentados na etapa propositiva, assegurando correspondência entre a leitura do território e as soluções propostas para seu desenvolvimento.

4. MACROZONEAMENTO TERRITORIAL

O macrozoneamento constitui o instrumento de organização do território municipal em escala ampla, estabelecendo a estrutura espacial de referência para orientar as políticas de desenvolvimento urbano e rural, proteção ambiental, implantação de infraestrutura e ordenamento do uso e ocupação do solo.

A proposta estrutura o território em Macrozona Urbana e Macrozona Rural, considerando a configuração da ocupação, as tendências de crescimento, as condições de infraestrutura, as características ambientais e paisagísticas e as perspectivas de desenvolvimento municipal. Cada macrozona corresponde a uma estratégia territorial distinta, posteriormente detalhada pelo zoneamento e pelos demais instrumentos de ordenamento territorial.

A delimitação da Macrozona Urbana incorpora o novo perímetro urbano proposto pelo Plano Diretor e redefine a interface entre os territórios urbano e rural. A inclusão de áreas nesse perímetro, entretanto, não representa autorização automática para parcelamento, edificação ou intensificação da ocupação. O zoneamento estabelecerá as condições e diferentes intensidades de uso e ocupação, considerando a aptidão territorial, as condicionantes ambientais, a continuidade do tecido urbano, a capacidade de atendimento por infraestrutura e as prioridades de crescimento.

A Macrozona Rural compreenderá as áreas externas ao perímetro urbano, nas quais deverão ser compatibilizadas as atividades rurais, a proteção dos recursos naturais e da paisagem, as funções ambientais e as demais formas de ocupação compatíveis com as características e estratégias estabelecidas para esse território.

As Áreas de Preservação Permanente (APP) e demais áreas submetidas a regimes legais específicos de proteção deverão ser reconhecidas no ordenamento territorial independentemente de sua inserção na Macrozona Urbana ou Rural. Sua delimitação, proteção e utilização observarão a legislação ambiental aplicável, prevalecendo as restrições legais incidentes sobre cada área.

4.1. Fundamentos e critérios de zoneamento

O macrozoneamento proposto organiza o território municipal em Macrozona Urbana e Macrozona Rural, estabelecendo uma estrutura territorial voltada à compatibilização do crescimento urbano com a proteção dos sistemas ambientais, a eficiência da infraestrutura, a manutenção das atividades rurais e a valorização da paisagem costeira.

A delimitação das macrozonas e do novo perímetro urbano considera as dinâmicas atuais de ocupação, as tendências de crescimento, a aptidão territorial, as condições de infraestrutura e as características ambientais e paisagísticas. A proposta amplia o espaço destinado ao desenvolvimento urbano de forma planejada, sem pressupor a urbanização imediata ou homogênea das áreas incorporadas.

A estrutura territorial proposta foi definida a partir dos seguintes critérios:

- configuração da ocupação existente e tendências de crescimento urbano;
- continuidade territorial em relação ao tecido urbanizado e aos parcelamentos existentes;
- localização dos loteamentos implantados, aprovados ou em processo de consolidação e dos vazios urbanos;
- disponibilidade de áreas aptas à urbanização e sua relação com as estratégias de consolidação e expansão;
- estrutura viária e articulação territorial, com destaque para a RN-013;
- disponibilidade e possibilidade de expansão das redes de infraestrutura e dos serviços urbanos;
- distribuição das atividades agropecuárias e dos demais usos rurais;
- características do relevo, drenagem, cobertura do solo e demais condicionantes físico-ambientais;
- presença de dunas, falésias, restingas, áreas úmidas, corpos d'água e outros sistemas ambientais relevantes;
- incidência de Áreas de Preservação Permanente – APPs e demais restrições legais à ocupação;
- suscetibilidade a alagamentos, erosão e outros processos associados à vulnerabilidade territorial; e
- proteção da paisagem costeira, dos ativos naturais e dos elementos relacionados à identidade e ao desenvolvimento turístico.

A partir desses critérios, o novo macrozoneamento estabelece uma estrutura diferenciada para o território urbano e rural, orientando a localização das áreas destinadas à consolidação e ao crescimento urbano e preservando, no território rural, as funções produtivas, ambientais e paisagísticas que não demandam incorporação à dinâmica urbana.

A ampliação do perímetro urbano proposta pelo Plano Diretor não representa autorização automática para parcelamento ou ocupação das áreas incorporadas. As diferentes condições de urbanização serão estabelecidas pelo zoneamento urbano, que definirá estratégias e intensidades de ocupação compatíveis com as características e a capacidade de suporte de cada setor do território.

Dessa forma, o macrozoneamento proposto estabelece a base territorial para o detalhamento do zoneamento e das demais estratégias do Plano Diretor, buscando consolidar a ocupação existente, orientar as futuras áreas de crescimento e evitar a expansão urbana dispersa sobre áreas ambientalmente sensíveis ou inadequadas à urbanização.

4.2. Delimitação da macrozona urbana

A Macrozona Urbana corresponde ao território delimitado pelo novo perímetro urbano proposto pelo Plano Diretor, abrangendo as áreas urbanizadas existentes e os setores incorporados para organizar e direcionar o crescimento futuro.

Sua delimitação busca favorecer uma estrutura urbana mais contínua e funcional, considerando a ocupação existente, os parcelamentos implantados e em consolidação, a estrutura viária, as possibilidades de atendimento por infraestrutura e as condições ambientais e territoriais para urbanização.

A incorporação de novas áreas à Macrozona Urbana não implica ocupação imediata nem atribuição uniforme de potencial construtivo. O zoneamento urbano diferencia as estratégias e intensidades de ocupação, contemplando áreas consolidadas, setores destinados à consolidação e ao crescimento urbano, áreas de ocupação moderada ou condicionada e espaços submetidos a restrições ambientais e territoriais.

A estratégia de crescimento prioriza o aproveitamento dos vazios urbanos e a consolidação dos loteamentos parcialmente ocupados, especialmente daqueles que apresentam continuidade com o tecido existente, aptidão territorial e condições adequadas de atendimento por infraestrutura e serviços. A ocupação das demais áreas incorporadas ao perímetro urbano ocorrerá de forma progressiva, de acordo com as estratégias estabelecidas para cada zona.

As Áreas de Preservação Permanente – APPs e demais áreas legalmente protegidas inseridas na Macrozona Urbana permanecem submetidas às restrições estabelecidas pela legislação ambiental, independentemente do zoneamento ou dos parâmetros urbanísticos atribuídos às áreas do seu entorno.

Dessa forma, a delimitação da Macrozona Urbana estabelece o espaço de referência para o desenvolvimento urbano, enquanto o zoneamento define onde, como e com que intensidade esse processo ocorrerá, assegurando compatibilidade entre crescimento, infraestrutura, características territoriais e proteção ambiental.

4.3. Delimitação da macrozona rural

A Macrozona Rural corresponde ao território municipal situado fora do novo perímetro urbano proposto pelo Plano Diretor e compreende as áreas destinadas predominantemente à manutenção das atividades rurais, à produção agropecuária, à conservação dos recursos naturais e da paisagem e aos demais usos compatíveis com as características do território rural.

Sua delimitação resulta da redefinição da interface urbano-rural e mantém nessa macrozona os setores cuja incorporação ao perímetro urbano não se justifica pelas estratégias de crescimento, pelas dinâmicas de ocupação, pelas condições de infraestrutura ou pelas características territoriais.

A Macrozona Rural desempenha funções produtivas, ambientais e paisagísticas, contribuindo para a manutenção das atividades econômicas vinculadas ao meio rural, a conservação dos recursos naturais e a contenção da expansão urbana dispersa.

Para fins de ordenamento territorial, a Macrozona Rural será subdividida em duas zonas, definidas de acordo com suas características ambientais e funções predominantes:

- Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2, que abrangerá os recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, estuários, áreas úmidas e respectivas áreas de proteção, destinada prioritariamente à conservação dos sistemas hídricos e dos ambientes naturais associados, observada a legislação ambiental aplicável;
- Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, correspondente às demais áreas da Macrozona Rural, destinada à manutenção e ao desenvolvimento sustentável das atividades rurais, agropecuárias e demais usos compatíveis com as características do território rural, conciliando produção, conservação ambiental e valorização da paisagem.

Nesse território, deverão ser evitados parcelamentos, usos e formas de ocupação com características tipicamente urbanas que promovam a fragmentação territorial, a formação de núcleos urbanos isolados ou a abertura de novas frentes de urbanização não previstas pelo planejamento municipal.

Dessa forma, a delimitação da Macrozona Rural e sua organização em zonas complementam a estratégia estabelecida para a Macrozona Urbana, assegurando a proteção dos sistemas ambientais relevantes, a permanência das funções rurais e produtivas e o direcionamento do crescimento urbano às áreas definidas pelo Plano Diretor.

4.4. Diretrizes específicas por macrozona

As diretrizes específicas do macrozoneamento orientam as estratégias de ocupação, consolidação, crescimento e proteção territorial, de acordo com as funções atribuídas à Macrozona Urbana e à Macrozona Rural.

4.4.1. Macrozona urbana

Constituem diretrizes para a Macrozona Urbana:

- consolidar e qualificar o tecido urbano existente;
- priorizar a ocupação dos vazios urbanos e a consolidação dos loteamentos parcialmente ocupados que apresentem condições adequadas à urbanização;
- promover a ocupação gradual das áreas incorporadas ao novo perímetro urbano, conforme as estratégias estabelecidas pelo zoneamento;
- direcionar o crescimento para áreas com maior aptidão territorial e melhores condições de integração à infraestrutura, aos serviços e ao sistema viário;
- evitar a urbanização fragmentada e a formação de núcleos descontínuos;
- compatibilizar as intensidades de ocupação com a capacidade de suporte da infraestrutura e dos serviços públicos;
- reconhecer a RN-013 como eixo estruturante da organização territorial, disciplinando os usos, acessos e formas de ocupação das áreas lindeiras conforme as características de cada trecho;
- assegurar a proteção das falésias, dos recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, estuários, áreas úmidas e demais ambientes naturais protegidos ou ambientalmente sensíveis inseridos no perímetro urbano;
- assegurar a proteção das Áreas de Preservação Permanente – APPs e a observância das demais condicionantes ambientais incidentes;
- proteger e valorizar a paisagem costeira, compatibilizando a ocupação com suas características ambientais e paisagísticas; e
- condicionar a abertura de novas frentes de urbanização à disponibilidade ou implantação das infraestruturas necessárias, especialmente abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, manejo de resíduos e sistema viário.

4.4.2. Macrozona rural

Constituem diretrizes para a Macrozona Rural:

- preservar sua função predominantemente rural e evitar a conversão desordenada do solo para usos urbanos;
- fortalecer as atividades agropecuárias e demais atividades econômicas compatíveis com as características do território;
- impedir o parcelamento do solo para fins urbanos fora do perímetro urbano, observada a legislação aplicável;

- conservar os recursos naturais, a vegetação nativa, os recursos hídricos, as áreas úmidas e a paisagem rural;
- assegurar a proteção dos recursos hídricos e dos ambientes naturais associados, observada a legislação ambiental aplicável;
- incentivar práticas produtivas ambientalmente sustentáveis;
- melhorar progressivamente as condições de infraestrutura, acessibilidade e atendimento às comunidades e atividades rurais;
- estimular atividades econômicas, de lazer e de turismo compatíveis com as características e funções do território rural; e
- evitar a formação de núcleos de ocupação com características urbanas que promovam a dispersão territorial ou induzam ampliações desarticuladas do perímetro urbano.

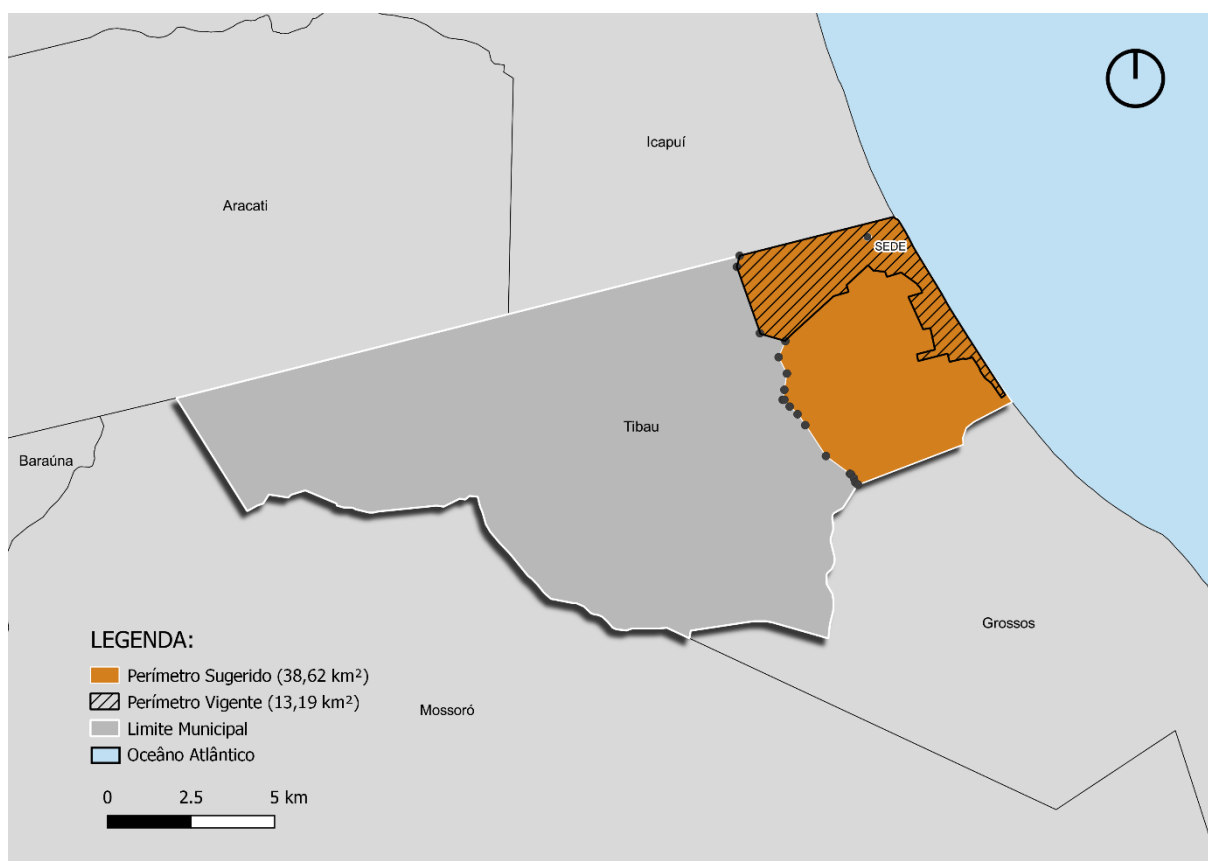
O macrozoneamento estabelece, dessa forma, a estrutura territorial básica para o ordenamento do território municipal, diferenciando as estratégias aplicáveis às áreas urbanas e rurais. O zoneamento detalhará essas estratégias de acordo com as características, funções e condicionantes de cada porção do território, orientando a ocupação urbana, a proteção ambiental, a manutenção das atividades rurais e produtivas e o uso sustentável do território municipal.

5. DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

A redefinição do perímetro urbano constitui parte da estratégia de ordenamento territorial proposta pelo Plano Diretor, estabelecendo os limites da área destinada à organização das funções urbanas e definindo a interface entre as Macrozonas Urbana e Rural.

O perímetro urbano vigente abrange aproximadamente 13,19 km², concentrando-se principalmente na faixa litorânea e nas áreas associadas à sede municipal. A proposta apresentada neste Plano Diretor amplia essa delimitação para aproximadamente 38,62 km², incorporando áreas consideradas estratégicas para a organização do crescimento urbano no horizonte de planejamento municipal.

Figura 2: Comparação entre o perímetro urbano vigente e o perímetro urbano proposto de Tibau/RN.



Fonte: Elaboração própria, 2026.

A nova delimitação considera a configuração atual da ocupação, as tendências de expansão identificadas no diagnóstico, a presença de loteamentos e áreas em processo de ocupação, a estrutura do sistema viário, as possibilidades de integração à

infraestrutura e aos serviços urbanos, bem como as condicionantes ambientais existentes no território.

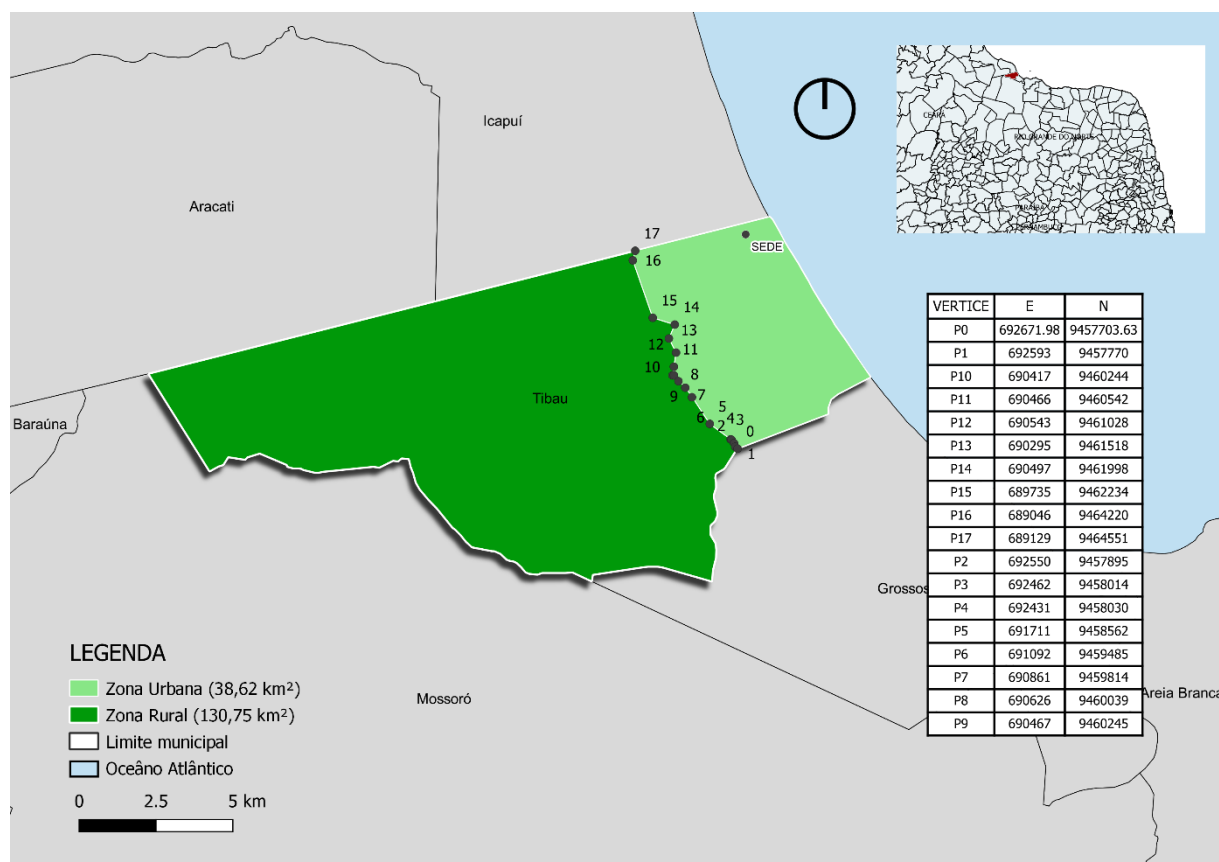
A ampliação proposta não representa a destinação imediata de toda a área incorporada à urbanização ou à ocupação intensiva. O crescimento será orientado pelo zoneamento, que estabelecerá diferentes condições de uso, ocupação, consolidação, expansão e proteção ambiental conforme as características de cada setor. Dessa forma, áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis inseridas no novo perímetro permanecerão submetidas às restrições ambientais aplicáveis e às estratégias de proteção estabelecidas pelo Plano Diretor.

A estratégia territorial prioriza a consolidação do tecido urbano existente, a ocupação dos vazios urbanos e dos loteamentos parcialmente ocupados e a incorporação gradual das novas áreas urbanizáveis. Busca-se, assim, disponibilizar território suficiente para o crescimento futuro sem estimular a ocupação dispersa, a formação de núcleos descontínuos ou a abertura de frentes de urbanização desvinculadas da infraestrutura e do planejamento municipal.

A delimitação proposta também considera a RN-013 como elemento estruturante da organização territorial, tendo em vista seu papel na articulação entre a sede, as áreas de expansão e os municípios vizinhos. A ocupação de suas áreas lindeiras será disciplinada pelo zoneamento e pelas diretrizes específicas do sistema viário, de modo a compatibilizar sua função de circulação com o desenvolvimento urbano.

Com a redefinição do perímetro, a Macrozona Urbana passa a compreender aproximadamente 38,62 km², enquanto os 130,75 km² restantes do território municipal integram a Macrozona Rural. Essa configuração estabelece uma diferenciação clara entre as áreas destinadas à organização do desenvolvimento urbano e aquelas orientadas predominantemente às funções rurais, produtivas, ambientais e paisagísticas.

Figura 3: Delimitação proposta das Macrozonas Urbana e Rural e vértices do perímetro urbano de Tibau/RN.



Fonte: Elaboração própria, 2026.

A representação cartográfica do perímetro urbano proposto, sua relação com o perímetro vigente e a identificação dos vértices que definem seus limites constitui referências para sua posterior descrição e regulamentação na legislação urbanística municipal.

6. ZONEAMENTO URBANO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

6.1. Fundamentos e critérios do zoneamento urbano

O zoneamento urbano constitui o instrumento de ordenamento territorial destinado a orientar o uso e a ocupação do solo no interior do perímetro urbano de Tibau, estabelecendo diferentes estratégias de consolidação, controle, ocupação e qualificação do território de acordo com as características urbanísticas, ambientais, paisagísticas e funcionais de cada setor.

A proposta parte do reconhecimento de que o território urbano apresenta condições distintas de ocupação e capacidade de suporte. A faixa litorânea concentra parte significativa da urbanização existente e apresenta forte relação com a atividade turística e com a paisagem costeira; a RN-013 constitui importante eixo de estruturação e acesso à cidade, com trechos já ocupados; as áreas próximas aos limites municipais apresentam diferentes níveis de urbanização e disponibilidade territorial; enquanto setores situados na interface com os sistemas dunares demandam maior controle em razão de sua sensibilidade ambiental.

Diante dessas diferenças, o zoneamento não estabelece uma intensidade homogênea de ocupação para todo o perímetro urbano. A estratégia adotada distribui diferentes níveis de intensidade construtiva e de diversidade de usos, direcionando o crescimento para áreas mais adequadas à urbanização e estabelecendo maior controle nos setores em que a paisagem, as condições ambientais, a infraestrutura ou as características do tecido urbano recomendam menor intensidade de ocupação.

A delimitação das zonas considera, de forma integrada, os seguintes critérios:

- configuração e grau de consolidação da ocupação existente;
- padrão de parcelamento e características morfológicas do tecido urbano;
- presença de vazios urbanos e áreas parcialmente ocupadas;
- tendências de crescimento e transformação da ocupação;
- capacidade atual e planejada das redes de infraestrutura e dos serviços urbanos;
- estrutura e hierarquia do sistema viário, com especial atenção à RN-013;
- acessibilidade e relação com centralidades, comércio, serviços e equipamentos;
- proximidade e interação com a faixa litorânea e os sistemas ambientais costeiros;
- proteção da paisagem, especialmente da orla, das dunas, falésias e demais elementos naturais relevantes;
- presença de Áreas de Preservação Permanente – APP e demais restrições decorrentes da legislação ambiental;
- suscetibilidade a alagamentos, erosão e outros processos que condicionem a ocupação;

- necessidade de compatibilização entre crescimento urbano, infraestrutura, desenvolvimento turístico e conservação ambiental.

A diferenciação entre as zonas não representa apenas o reconhecimento da ocupação existente, mas expressa a estratégia futura de desenvolvimento territorial. Dessa forma, áreas atualmente consolidadas podem receber parâmetros mais restritivos quando sua localização exigir controle da densidade ou proteção da paisagem, enquanto outros setores poderão admitir maior aproveitamento urbanístico quando apresentarem condições adequadas de infraestrutura, acessibilidade e suporte territorial.

Nesse sentido, a faixa litorânea recebe tratamento específico voltado ao controle do adensamento e da verticalização, contribuindo para a manutenção da escala urbana e da paisagem costeira. O trecho urbanizado da RN-013 também recebe tratamento diferenciado, considerando simultaneamente sua função de articulação territorial, a ocupação existente e a necessidade de disciplinar a intensidade construtiva e os usos lindeiros. Nas demais áreas urbanizáveis, o zoneamento orienta a consolidação ou a ocupação gradual conforme as características, a capacidade de suporte e as condicionantes de cada setor.

As áreas de maior relevância e sensibilidade ambiental são incorporadas ao zoneamento por meio das Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs, destinadas à preservação dos elementos naturais estruturantes do território e abrangendo integralmente as Áreas de Preservação Permanente – APPs identificadas no interior do perímetro urbano. A Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA-1 compreende as falésias e respectivas áreas de proteção, enquanto a Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2 abrange os recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, estuários, áreas úmidas e respectivas áreas de proteção.

As ZPAs constituem áreas não destinadas à ocupação construtiva, nas quais serão estabelecidos coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito, recuos e demais índices construtivos iguais a zero, além de taxa de permeabilidade de 100%. As APPs nelas inseridas permanecem integralmente submetidas ao regime jurídico e às restrições estabelecidas pela legislação ambiental aplicável, prevalecendo sempre a norma mais protetiva.

Nas áreas urbanizáveis localizadas entre ou junto aos sistemas dunares e outros ambientes ambientalmente sensíveis, a Zona de Transição Ambiental – ZTA estabelece condições diferenciadas de ocupação, caracterizadas pela baixa intensidade construtiva, maior permeabilidade do solo e controle mais rigoroso dos novos parcelamentos e intervenções. Diferentemente das ZPAs, a ZTA constitui área passível de ocupação, porém submetida a parâmetros específicos destinados a compatibilizar a urbanização com a proteção ambiental e a reduzir as pressões sobre os espaços protegidos.

A aplicação do zoneamento será complementada pela definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes a cada zona, incluindo coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito, recuos, dimensões mínimas dos lotes e atividades admitidas ou vedadas. Esses parâmetros traduzem, em regras objetivas, a estratégia territorial estabelecida para cada porção da área urbana, diferenciando áreas destinadas à consolidação e à ocupação controlada, áreas de transição ambiental e áreas de proteção ambiental não destinadas à ocupação construtiva.

6.2. Estrutura e delimitação do zoneamento urbano

O zoneamento urbano de Tibau organiza o território compreendido no perímetro urbano proposto a partir das diferentes condições de consolidação, das características morfológicas e funcionais da ocupação, das tendências de crescimento e das condicionantes ambientais e paisagísticas identificadas na leitura territorial.

A delimitação das zonas busca estabelecer uma gradação da intensidade de ocupação, evitando a aplicação de parâmetros homogêneos em áreas que apresentam características e capacidades de suporte distintas. Nesse sentido, o zoneamento articula estratégias de consolidação urbana, controle do adensamento, ocupação moderada e transição ambiental.

A estrutura proposta compreende seis zonas urbanísticas:

- Zona de Ocupação Restrita 1 – ZOR-1, correspondente à faixa urbanizada associada ao litoral, na qual se estabelece maior controle da intensidade construtiva e da verticalização, com vistas à preservação da escala urbana e da paisagem costeira;
- Zona de Ocupação Restrita 2 – ZOR-2, correspondente ao trecho urbanizado associado à RN-013, no qual se busca compatibilizar a função estruturante da rodovia com o controle da intensidade construtiva e a diversificação dos usos lindeiros;
- Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM-1, correspondente ao setor urbano situado em direção ao limite municipal com Grossos, no qual se orienta a ocupação gradual, articulada à consolidação urbana e à implantação da infraestrutura necessária;
- Zona de Ocupação Moderada 2 – ZOM-2, correspondente ao setor urbano situado em direção ao limite estadual e municipal com Icapuí, no qual se orienta a ocupação gradual, considerando as características específicas do setor;
- Zona Urbana Consolidada – ZUC, correspondente às demais áreas da mancha urbana consolidada, nas quais se busca consolidar e qualificar a ocupação,

- otimizar o aproveitamento do solo e da infraestrutura existente e favorecer a diversidade de usos;
- Zona de Transição Ambiental – ZTA, correspondente às áreas urbanizáveis situadas entre ou na interface com sistemas dunares e outros ambientes ambientalmente sensíveis, nas quais se estabelece ocupação de baixa intensidade e condições especiais destinadas a compatibilizar a urbanização com a sensibilidade ambiental;
 - Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA-1, correspondente às falésias, às respectivas Áreas de Preservação Permanente – APPs e às áreas diretamente associadas à sua proteção, destinada à preservação integral desses elementos naturais, de sua estabilidade e da paisagem costeira, não sendo admitida ocupação construtiva, ressalvadas ações não edificantes destinadas à preservação, conservação, recuperação, pesquisa, educação ambiental e visitação controlada, quando ambiental e legalmente compatíveis;
 - Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2, correspondente aos recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, estuários, áreas úmidas, respectivas Áreas de Preservação Permanente – APPs e demais áreas associadas à sua proteção, destinada à preservação dos recursos hídricos e de suas funções ambientais, não sendo admitida ocupação construtiva ou impermeabilização do solo, ressalvadas ações não edificantes destinadas à preservação, recuperação ambiental, controle de cheias, pesquisa e educação ambiental, quando ambiental e legalmente compatíveis.

A delimitação cartográfica dessas zonas deverá ser interpretada conjuntamente com a identificação das Áreas de Preservação Permanente – APP e demais restrições legais incidentes sobre o território. A inclusão de imóvel em determinada zona urbanística não afasta a aplicação das normas ambientais ou de outras limitações administrativas incidentes sobre a área.

A estrutura do zoneamento deverá orientar tanto a ocupação dos terrenos ainda disponíveis quanto as transformações futuras do tecido existente, constituindo referência para o licenciamento urbanístico, o parcelamento do solo, a definição dos parâmetros construtivos e a aplicação dos instrumentos da política urbana.

Para facilitar a consulta e a compreensão integrada das disposições estabelecidas para cada zona, o Anexo 2 apresenta o Quadro-Resumo do Zoneamento Urbano, reunindo de forma sintética as respectivas estratégias de ocupação, parâmetros urbanísticos, condicionantes e demais elementos aplicáveis. O quadro deverá ser interpretado em conjunto com as disposições específicas apresentadas neste capítulo e com o Mapa de Zoneamento Urbano Proposto.

6.2.1. Zona de Ocupação Restrita 1 - ZOR-1

A Zona de Ocupação Restrita 1 – ZOR-1 compreende a faixa urbana associada ao litoral, caracterizada pela presença significativa de ocupação consolidada, pela concentração de atividades relacionadas ao turismo e ao veraneio e pela elevada relevância da paisagem costeira para a identidade e a economia municipal.

Embora apresente ocupação urbana estabelecida, essa zona não constitui área prioritária para intensificação da densidade construtiva. Sua classificação como zona de ocupação restrita decorre da necessidade de compatibilizar a permanência e a qualificação dos usos existentes com a preservação da escala urbana, da paisagem costeira e das condições ambientais da orla.

A estratégia estabelecida para a ZOR-1 consiste em controlar o adensamento e a verticalização, promovendo a qualificação do tecido urbano sem intensificar excessivamente sua ocupação. Busca-se evitar que processos de substituição ou renovação das edificações existentes resultem em aumento da densidade e da altura das construções incompatível com as características paisagísticas, ambientais e de infraestrutura do setor.

Quanto aos usos, a ZOR-1 apresenta predominância residencial associada às atividades turísticas e de veraneio, sendo admitidos e incentivados usos de turismo, hospedagem, alimentação, lazer, comércio e serviços, desde que compatíveis com a função da orla, com a escala da ocupação existente e com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana. A diversidade funcional será estimulada especialmente quando contribuir para a qualificação da atividade turística, a dinamização dos espaços públicos e o atendimento à população residente e flutuante, sem produzir impactos incompatíveis com a sensibilidade da faixa costeira.

São diretrizes específicas da ZOR-1:

- preservar a escala urbana e a relação visual entre o tecido edificado e a paisagem costeira;
- controlar o adensamento construtivo e populacional;
- limitar a verticalização, adotando gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, observadas as regras específicas de medição estabelecidas na legislação urbanística;
- incentivar a qualificação das edificações, dos espaços públicos e das atividades existentes sem promover aumento excessivo da intensidade construtiva;
- admitir e incentivar os usos residencial, turístico, de hospedagem, alimentação e lazer, compatíveis com as características da faixa litorânea;

- admitir usos comerciais e de serviços compatíveis com a orla, especialmente aqueles destinados ao atendimento da população residente, dos veranistas e dos visitantes;
- evitar atividades geradoras de impactos urbanísticos, ambientais, viários ou de vizinhança incompatíveis com as características da zona;
- assegurar condições adequadas de permeabilidade do solo, drenagem e manejo das águas pluviais;
- preservar os elementos relevantes da paisagem costeira e evitar formas de ocupação que ampliem situações de vulnerabilidade ambiental;
- compatibilizar a ocupação com a capacidade dos sistemas de saneamento, mobilidade, drenagem e demais infraestruturas, considerando especialmente as variações sazonais da população;
- observar as restrições decorrentes da legislação ambiental e a interface da ZOR-1 com as Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs;
- condicionar atividades e empreendimentos de maior impacto à avaliação urbanística e ambiental e aos instrumentos de controle aplicáveis.

6.2.2. Zona de Ocupação Restrita 2 - ZOR-2

A Zona de Ocupação Restrita 2 – ZOR-2 compreende o trecho do território urbano estruturado pela RN-013 que já apresenta ocupação ou processo de urbanização, constituindo importante eixo de acesso, circulação e articulação entre diferentes setores de Tibau.

A classificação como zona de ocupação restrita decorre da necessidade de disciplinar a intensificação da ocupação ao longo da rodovia, evitando que as condições de acessibilidade proporcionadas pelo eixo viário induzam crescimento desordenado, excessiva concentração construtiva, multiplicação de acessos diretos ou conflitos entre a circulação rodoviária e as atividades urbanas.

A estratégia estabelecida para a ZOR-2 consiste em controlar a intensidade construtiva e disciplinar os usos lindeiros, compatibilizando a ocupação urbana com a função estruturante da RN-013. A restrição à intensidade de ocupação não implica limitação da diversidade funcional, uma vez que a zona apresenta condições para contribuir com a distribuição das atividades urbanas e com a formação de novas centralidades em locais adequados.

Quanto aos usos, a ZOR-2 admite uso residencial, comércio, serviços, usos institucionais, turismo e hospedagem, favorecendo a diversidade funcional e a constituição de usos mistos compatíveis com as características do eixo. A implantação dessas atividades deverá considerar sua intensidade, porte, geração de viagens, necessidade de

estacionamento, operações de carga e descarga e interferências sobre a circulação, de modo a preservar as condições de segurança e funcionamento da RN-013.

São diretrizes específicas da ZOR-2:

- ordenar a ocupação das áreas lindeiras à RN-013;
- compatibilizar os usos urbanos com a função de circulação e articulação territorial desempenhada pela rodovia;
- controlar a intensidade construtiva, observando a capacidade da infraestrutura urbana e do sistema viário;
- limitar a verticalização, adotando gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, observadas as regras específicas de medição estabelecidas na legislação urbanística;
- admitir e incentivar o uso residencial e os usos mistos, de forma articulada à estruturação do tecido urbano;
- admitir comércio e serviços, observados o porte, a geração de tráfego e a compatibilidade com a capacidade do sistema viário;
- admitir usos institucionais, contribuindo para a distribuição territorial de equipamentos e serviços de atendimento à população;
- admitir e incentivar atividades de turismo e hospedagem compatíveis com as características da zona;
- estimular a formação de centralidades em pontos adequados, evitando a configuração de uma faixa comercial contínua e desestruturada ao longo da rodovia;
- disciplinar os acessos veiculares, estacionamentos, operações de carga e descarga e demais interferências sobre a circulação;
- ampliar as condições de circulação segura de pedestres e ciclistas e promover travessias adequadas;
- observar os recuos e demais condicionantes específicos incidentes sobre as áreas lindeiras à RN-013;
- evitar ocupações descontínuas que contribuam para a fragmentação do tecido urbano;
- observar as restrições decorrentes da legislação ambiental e a interface da ZOR-2 com as Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs;
- compatibilizar novos parcelamentos, empreendimentos e atividades com a capacidade das redes de infraestrutura e do sistema viário.

6.2.3. Zona de Ocupação Moderada 1 - ZOM-1

A Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM-1 corresponde ao setor urbano situado em direção ao limite municipal com Grossos, abrangendo áreas nas quais se admite a continuidade da ocupação urbana em intensidade moderada, observadas as condições de infraestrutura, acessibilidade e aptidão territorial.

A ZOM-1 desempenha função de acomodação gradual do crescimento urbano, evitando tanto a ocupação excessivamente rarefeita quanto processos de adensamento incompatíveis com as características do setor. Sua ocupação deverá ocorrer de forma articulada à consolidação dos parcelamentos e vazios urbanos existentes, buscando assegurar continuidade territorial, melhor aproveitamento da infraestrutura e redução da expansão urbana fragmentada.

A estratégia estabelecida para a ZOM-1 consiste em promover a ocupação gradual e a consolidação urbana, articuladas à implantação e ampliação da infraestrutura necessária. A abertura de novas frentes de urbanização deverá observar o grau de ocupação das áreas já parceladas e a capacidade de atendimento pelos sistemas urbanos, priorizando a continuidade do tecido existente.

Quanto aos usos, a ZOM-1 admite predominantemente o uso residencial, associado a comércio e serviços de atendimento local, equipamentos e usos mistos compatíveis. A diversidade funcional deverá ocorrer em escala adequada às características da zona, favorecendo o atendimento às necessidades cotidianas da população e reduzindo deslocamentos para outras áreas da cidade, sem estimular atividades de porte ou impacto incompatíveis com a intensidade de ocupação estabelecida.

São diretrizes específicas da ZOM-1:

- orientar a ocupação gradual e ordenada do setor;
- estimular a ocupação dos vazios urbanos e a consolidação dos parcelamentos existentes antes da abertura de novas frentes de expansão;
- adotar intensidade construtiva moderada, compatível com as características urbanísticas, ambientais e de infraestrutura da área;
- limitar a verticalização, adotando gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, observadas as regras específicas de medição estabelecidas na legislação urbanística;
- assegurar continuidade entre as novas ocupações e o tecido urbano existente;
- evitar parcelamentos isolados e empreendimentos que promovam fragmentação territorial;
- condicionar a ocupação e o aumento da intensidade construtiva à implantação ou disponibilidade de infraestrutura urbana adequada;
- admitir e incentivar o uso residencial, como uso predominante da zona;
- admitir comércio e serviços de atendimento local, compatíveis com a escala da ocupação e destinados prioritariamente às necessidades cotidianas da população;
- admitir equipamentos e usos mistos compatíveis, favorecendo diversidade funcional sem comprometer as características predominantemente residenciais do setor;

- promover adequada conexão viária e de mobilidade com as demais áreas da cidade;
- assegurar permeabilidade do solo e condições adequadas de drenagem;
- observar as restrições decorrentes da legislação ambiental e a interface da ZOM-1 com as Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs;
- assegurar que novos parcelamentos e empreendimentos sejam articulados à infraestrutura, ao sistema viário e à estrutura urbana existente.

6.2.4. Zona de Ocupação Moderada 2 - ZOM-2

A Zona de Ocupação Moderada 2 – ZOM-2 corresponde ao setor urbano situado em direção ao limite estadual e municipal com Icapuí, destinado à ocupação urbana de intensidade moderada e à consolidação gradual das áreas inseridas no perímetro urbano.

Sua diferenciação em relação à ZOM-1 decorre das características específicas desse setor, considerando sua relação com a ocupação existente, a estrutura viária, os padrões de parcelamento, a dinâmica turística associada à proximidade do litoral e as condicionantes ambientais identificadas. Esses fatores justificam tratamento próprio, ainda que sejam mantidos parâmetros gerais de intensidade construtiva semelhantes aos estabelecidos para a ZOM-1.

A estratégia estabelecida para a ZOM-2 consiste em promover a ocupação gradual, considerando as características específicas do setor e sua integração ao tecido urbano existente. A ocupação deverá contribuir para a formação de tecido urbano contínuo e adequadamente conectado, evitando a implantação de empreendimentos isolados, a fragmentação territorial e a antecipação de novas frentes de urbanização sem a correspondente disponibilidade de infraestrutura.

Quanto aos usos, a ZOM-2 admite predominantemente o uso residencial, associado a comércio, serviços, equipamentos, atividades turísticas e usos mistos compatíveis. A diversidade funcional deverá contribuir para o atendimento da população residente e flutuante e para o fortalecimento da dinâmica econômica local, observando a intensidade de ocupação estabelecida, a capacidade da infraestrutura e as condicionantes ambientais do setor.

São diretrizes específicas da ZOM-2:

- promover a ocupação gradual e ordenada das áreas urbanizáveis;
- priorizar a continuidade e a integração das novas ocupações com o tecido urbano existente;
- adotar intensidade construtiva moderada, compatível com as características urbanísticas, ambientais e de infraestrutura do setor;

- limitar a verticalização, adotando gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, observadas as regras específicas de medição estabelecidas na legislação urbanística;
- compatibilizar novos parcelamentos e empreendimentos com a capacidade da infraestrutura e do sistema viário;
- admitir e incentivar o uso residencial, articulado às demais funções urbanas compatíveis;
- admitir comércio e serviços em escala compatível com as características da zona e com a capacidade de suporte local;
- admitir a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, contribuindo para a estruturação e qualificação do setor;
- admitir atividades relacionadas ao turismo, desde que compatíveis com a intensidade de ocupação, a infraestrutura disponível e as condicionantes ambientais;
- favorecer usos mistos compatíveis, contribuindo para a diversidade funcional e para o atendimento às necessidades da população residente e flutuante;
- garantir adequada integração do sistema viário local com a estrutura urbana municipal;
- assegurar permeabilidade do solo e condições adequadas de drenagem;
- observar as restrições decorrentes da legislação ambiental e a interface da ZOM-2 com as Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs;
- evitar a formação de ocupações fragmentadas ou desconectadas do tecido urbano;
- considerar as relações territoriais e funcionais existentes na área limítrofe com Icapuí, preservando a autonomia do ordenamento territorial municipal.

6.2.5. Zona Urbana Consolidada - ZUC

A Zona Urbana Consolidada – ZUC compreende as demais parcelas da mancha urbana caracterizadas pela presença de ocupação estabelecida, sistema viário implantado, parcelamento definido e maior integração às redes de infraestrutura, aos serviços, aos equipamentos e às atividades urbanas existentes.

A ZUC constitui a principal área destinada à consolidação, qualificação e otimização do tecido urbano existente, devendo concentrar estratégias voltadas ao aproveitamento dos vazios urbanos e imóveis subutilizados, à diversificação de usos, à melhoria da infraestrutura e à utilização eficiente do solo já urbanizado.

Diferentemente das zonas de ocupação restrita, a condição de área consolidada permite maior intensidade de ocupação, desde que compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura, do sistema viário, dos equipamentos e dos serviços públicos. Dessa forma, a ZUC desempenha papel estratégico na absorção do crescimento urbano em áreas já integradas à cidade, contribuindo para reduzir a abertura de novas frentes de urbanização e a pressão sobre a faixa litorânea e os espaços ambientalmente sensíveis.

Quanto aos usos, a ZUC admite ampla diversidade funcional, compreendendo uso residencial, comércio, serviços, usos institucionais, usos mistos e atividades econômicas compatíveis com o meio urbano. A combinação entre habitação e atividades econômicas será estimulada de forma a fortalecer centralidades, ampliar a oferta de comércio e serviços, favorecer a proximidade entre moradia e atividades cotidianas e promover maior vitalidade urbana. Atividades geradoras de impactos significativos deverão observar critérios específicos de localização, porte e compatibilidade com os usos do entorno.

São diretrizes específicas da ZUC:

- consolidar e qualificar o tecido urbano existente;
- priorizar o aproveitamento dos vazios urbanos e dos imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados;
- otimizar a utilização da infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos existentes;
- admitir e incentivar o uso residencial, associado à diversificação das funções urbanas;
- incentivar comércio e serviços, fortalecendo as centralidades existentes e favorecendo a formação de novas centralidades em locais adequados;
- admitir usos institucionais e equipamentos urbanos e comunitários, promovendo sua adequada distribuição no território;
- favorecer usos mistos, promovendo maior proximidade entre habitação, comércio, serviços, equipamentos e demais atividades cotidianas;
- admitir atividades econômicas compatíveis com o meio urbano, observados o porte, os impactos gerados e sua compatibilidade com os usos do entorno;
- promover intensidade de ocupação superior à estabelecida para as zonas de ocupação restrita e moderada, compatível com a capacidade de suporte da área;
- adotar gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, observadas as regras específicas de medição estabelecidas na legislação urbanística;
- assegurar que os processos de adensamento sejam acompanhados pela capacidade correspondente da infraestrutura, do sistema viário, dos equipamentos e dos serviços públicos;
- melhorar as condições de caminhabilidade, acessibilidade e conexão entre bairros e centralidades;
- qualificar os espaços públicos e a paisagem urbana;
- ampliar e qualificar progressivamente as redes de saneamento, drenagem e demais infraestruturas urbanas;
- aplicar, quando cabível, os instrumentos urbanísticos destinados ao adequado aproveitamento dos imóveis urbanos;
- observar as restrições decorrentes da legislação ambiental e a interface da ZUC com as Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs.

6.2.6. Zona de Transição Ambiental - ZTA

A Zona de Transição Ambiental – ZTA compreende áreas urbanizáveis situadas entre, junto ou na interface com sistemas dunares, Zonas de Proteção Ambiental e outros ambientes naturais sensíveis, inclusive setores nos quais já sejam observados processos iniciais de ocupação.

Sua instituição busca estabelecer uma transição entre o tecido urbano e os espaços de maior sensibilidade ambiental, evitando que o avanço da urbanização produza pressão direta sobre os sistemas naturais e promovendo formas de ocupação compatíveis com as características ambientais e paisagísticas do território.

Diferentemente das Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs, nas quais não será admitida ocupação construtiva, a ZTA compreende parcelas nas quais a urbanização é juridicamente admissível, porém submetida a baixa intensidade construtiva, maior permeabilidade do solo e critérios mais rigorosos de parcelamento e ocupação. Sua função consiste, portanto, em constituir uma faixa de amortecimento e transição urbanística entre as áreas ocupadas ou passíveis de ocupação e os espaços destinados à proteção ambiental.

Quanto aos usos, a ZTA admite predominantemente o uso residencial de baixa densidade, associado a atividades de turismo de natureza, lazer, recreação e outros usos de baixo impacto compatíveis com a sensibilidade ambiental da zona. A implantação de atividades econômicas deverá observar escala, porte e características compatíveis com a função ambiental da área, não sendo admitidos usos que impliquem elevada geração de tráfego, intensa impermeabilização do solo, movimentações significativas de terra ou outros impactos incompatíveis com a capacidade de suporte do setor.

São diretrizes específicas da ZTA:

- estabelecer baixa intensidade de ocupação, compatível com a função de transição ambiental da zona;
- adotar gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, observadas as regras específicas de medição estabelecidas na legislação urbanística;
- assegurar elevada permeabilidade do solo e baixa taxa de ocupação;
- admitir o uso residencial de baixa densidade, observados os parâmetros específicos estabelecidos para a zona;
- admitir atividades de turismo de natureza, lazer e recreação de baixo impacto, quando compatíveis com as características ambientais e paisagísticas do setor;
- admitir comércio e serviços de pequeno porte quando diretamente compatíveis com os usos predominantes e sem geração de impactos significativos;

- estabelecer tratamento diferenciado para novos parcelamentos, considerando a sensibilidade ambiental, a capacidade de suporte e as condições de infraestrutura;
- evitar intervenções que alterem significativamente a dinâmica natural dos sistemas dunares, da drenagem e dos demais componentes ambientais adjacentes;
- controlar cortes, aterros, terraplenagem e demais movimentações de terra;
- evitar a impermeabilização excessiva do solo e intervenções que ampliem o escoamento superficial;
- estabelecer soluções de drenagem compatíveis com as características naturais do terreno, priorizando a infiltração e a manutenção das condições naturais de escoamento;
- preservar a continuidade dos sistemas ambientais e os elementos relevantes da paisagem;
- manter adequada interface e transição com as Zonas de Proteção Ambiental – ZPAs, evitando pressões decorrentes da ocupação urbana sobre as áreas protegidas;
- condicionar parcelamentos, empreendimentos e intervenções à demonstração de compatibilidade ambiental e urbanística, conforme seu porte, localização e legislação aplicável;
- favorecer tipologias construtivas e formas de ocupação de menor impacto ambiental;
- promover a recuperação de áreas degradadas e a recomposição das condições ambientais sempre que identificadas situações de degradação.

A Zona de Transição Ambiental constitui, dessa forma, uma categoria de controle urbanístico destinada a compatibilizar a ocupação juridicamente admissível com a proteção dos sistemas naturais adjacentes. Sua instituição não substitui nem flexibiliza as restrições estabelecidas pela legislação ambiental, funcionando como mecanismo complementar de ordenamento territorial e de redução gradual da intensidade de ocupação na aproximação com as áreas ambientalmente protegidas.

6.2.7. Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA-1

A Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA-1 compreende as falésias, suas respectivas Áreas de Preservação Permanente – APPs e demais áreas diretamente associadas à sua proteção, reconhecidas como componentes de elevada relevância ambiental, paisagística e territorial para o Município de Tibau.

A proteção dessas áreas encontra fundamento na legislação ambiental federal, especialmente na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal, que estabelece como Área de Preservação Permanente as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 m (cem metros) em projeções horizontais, bem como na Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002,

que estabelece parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente e contempla proteção específica associada às escarpas e falésias. A delimitação da ZPA-1 deverá observar essas disposições e os demais normativos ambientais aplicáveis, considerando as características geomorfológicas efetivamente identificadas no território municipal.

A instituição da ZPA-1 tem como finalidade assegurar a proteção integral das falésias, das áreas legalmente protegidas a elas associadas e da paisagem costeira, impedindo a expansão da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente protegidas ou incompatíveis com a implantação de edificações. Além de sua relevância ecológica e geomorfológica, as falésias constituem elemento marcante da paisagem e da identidade territorial de Tibau, demandando tratamento específico no ordenamento urbano.

A estratégia estabelecida para a ZPA-1 consiste na proteção ambiental e paisagística, sem ocupação construtiva, assegurando a manutenção das características naturais, da estabilidade dos terrenos e da integridade dos elementos que compõem a paisagem. Para essa zona serão estabelecidos coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito, recuos e demais índices construtivos iguais a zero, com taxa de permeabilidade de 100%.

As Áreas de Preservação Permanente associadas às falésias e às bordas dos tabuleiros estarão integralmente inseridas na ZPA-1, observadas as delimitações estabelecidas pela legislação ambiental e pelos levantamentos técnicos aplicáveis. A delimitação da zona no âmbito do Plano Diretor constitui instrumento complementar de ordenamento territorial e não substitui, reduz ou flexibiliza as normas de proteção ambiental incidentes, prevalecendo sempre a disposição mais protetiva.

Quanto aos usos, não serão admitidos usos que impliquem ocupação construtiva, parcelamento para fins urbanos ou impermeabilização do solo. Serão compatíveis exclusivamente ações e atividades destinadas à preservação, conservação, recuperação ambiental, pesquisa científica, educação ambiental, monitoramento e visitação controlada, desde que não impliquem edificação e sejam ambiental e legalmente admissíveis. Intervenções necessárias à segurança, estabilização, contenção de processos erosivos ou recuperação das áreas deverão ser tecnicamente justificadas e observar o licenciamento, as autorizações e os demais procedimentos ambientais aplicáveis.

São diretrizes específicas da ZPA-1:

- assegurar a proteção integral das falésias, das bordas dos tabuleiros e das respectivas Áreas de Preservação Permanente, conforme a legislação ambiental aplicável;

- observar as faixas e os critérios de proteção estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651/2012, pela Resolução CONAMA nº 303/2002 e pelos demais normativos ambientais aplicáveis;
- impedir a implantação de edificações e a expansão da ocupação urbana sobre as áreas integrantes da zona;
- estabelecer coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação iguais a zero e taxa de permeabilidade de 100%;
- não admitir parcelamento do solo destinado à ocupação urbana;
- preservar a estabilidade, a configuração natural e os atributos geomorfológicos e paisagísticos das falésias;
- impedir intervenções que provoquem ou intensifiquem processos de erosão, instabilidade, desagregação ou descaracterização das formações naturais;
- controlar e impedir cortes, aterros, terraplenagens, retirada de materiais e demais movimentações de terra incompatíveis com a proteção da zona;
- preservar as relações visuais e paisagísticas entre as falésias, a faixa costeira e o tecido urbano;
- admitir ações de conservação, recuperação e restauração ambiental, observada a legislação aplicável;
- admitir atividades de pesquisa, monitoramento e educação ambiental que não comprometam a integridade dos ambientes protegidos;
- admitir visitação controlada e atividades de contemplação da paisagem somente quando ambientalmente compatíveis e realizadas sem ocupação construtiva;
- promover a recuperação de trechos degradados e a contenção de processos erosivos ou de instabilidade mediante soluções tecnicamente adequadas e ambientalmente autorizadas;
- estabelecer mecanismos de fiscalização e monitoramento destinados a prevenir ocupações irregulares e intervenções incompatíveis;
- promover adequada articulação da ZPA-1 com a Zona de Transição Ambiental – ZTA e com as demais zonas urbanísticas localizadas em seu entorno.

A Zona de Proteção Ambiental 1 constitui, dessa forma, categoria de proteção territorial destinada a incorporar ao zoneamento urbano as áreas de falésias, bordas de tabuleiros e respectivas APPs, materializando no ordenamento territorial municipal as restrições decorrentes da legislação ambiental e estabelecendo proteção urbanística complementar, sem admitir ocupação construtiva.

6.2.8. Zona de Proteção Ambiental 2- ZPA-2

A Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2 compreende os recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, áreas úmidas e demais ambientes associados à dinâmica hídrica, incluindo suas respectivas Áreas de Preservação Permanente – APPs, constituindo espaços de elevada relevância para a manutenção do equilíbrio ambiental, da drenagem natural e da segurança territorial do Município de Tibau.

A proteção dessas áreas encontra fundamento na legislação ambiental federal, especialmente na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal, que estabelece como Áreas de Preservação Permanente, entre outras, as faixas marginais de cursos d'água naturais, as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais, as áreas no entorno de nascentes e olhos d'água perenes e outras situações definidas em seu art. 4º. A delimitação da ZPA-2 deverá observar as faixas, critérios e condições estabelecidos pela legislação ambiental aplicável, bem como as características hidrográficas, topográficas e ambientais efetivamente identificadas no território municipal.

A instituição da ZPA-2 tem como finalidade assegurar a proteção dos recursos hídricos, das APPs a eles associadas e das funções ambientais desempenhadas pelos sistemas naturais de drenagem, prevenindo a ocupação de áreas incompatíveis com a urbanização, a impermeabilização de espaços essenciais ao funcionamento hidrológico e a intensificação de processos de alagamento, erosão, assoreamento e contaminação das águas.

A estratégia estabelecida para a ZPA-2 consiste na proteção ambiental e hídrica, sem ocupação construtiva e com manutenção integral da permeabilidade do solo, assegurando a preservação das condições naturais de infiltração, armazenamento, escoamento e circulação das águas. Para essa zona serão estabelecidos coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito, recuos e demais índices construtivos iguais a zero, com taxa de permeabilidade de 100%.

As Áreas de Preservação Permanente associadas aos recursos hídricos estarão integralmente inseridas na ZPA-2, observadas as delimitações estabelecidas pela legislação ambiental e pelos levantamentos técnicos aplicáveis. A delimitação da zona no âmbito do Plano Diretor constitui instrumento complementar de ordenamento territorial e não substitui, reduz ou flexibiliza as normas ambientais incidentes, prevalecendo sempre a disposição mais protetiva.

Quanto aos usos, não serão admitidos usos que impliquem ocupação construtiva, parcelamento para fins urbanos ou impermeabilização do solo. Serão compatíveis exclusivamente ações e atividades destinadas à preservação, conservação e recuperação ambiental, proteção e monitoramento dos recursos hídricos, pesquisa científica, educação ambiental e manejo ambientalmente adequado das águas, desde que não impliquem ocupação construtiva e sejam ambiental e legalmente admissíveis. Intervenções necessárias à drenagem, ao controle de cheias, à recuperação de áreas degradadas ou à proteção dos recursos hídricos deverão ser tecnicamente justificadas e observar o licenciamento, as autorizações e os demais procedimentos ambientais aplicáveis.

São diretrizes específicas da ZPA-2:

- assegurar a proteção dos recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, áreas úmidas e respectivas Áreas de Preservação Permanente;
- observar as faixas e os critérios de proteção estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651/2012 e pelos demais normativos ambientais aplicáveis;
- impedir a implantação de edificações e a expansão da ocupação urbana sobre as áreas integrantes da zona;
- estabelecer coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação iguais a zero e taxa de permeabilidade de 100%;
- não admitir parcelamento do solo destinado à ocupação urbana;
- preservar as condições naturais de infiltração, armazenamento, drenagem e circulação das águas;
- preservar a vegetação associada aos recursos hídricos e promover sua recuperação quando identificadas situações de degradação;
- impedir aterramentos, obstruções ou outras intervenções que comprometam o funcionamento dos sistemas naturais de drenagem;
- evitar intervenções que ampliem o escoamento superficial ou contribuam para o agravamento de alagamentos e processos erosivos;
- prevenir o assoreamento e a contaminação dos recursos hídricos, impedindo o lançamento irregular de efluentes, resíduos sólidos e outras fontes de poluição;
- controlar cortes, aterros, terraplenagens e demais movimentações de terra incompatíveis com a proteção dos sistemas hídricos;
- admitir ações de conservação, recuperação e restauração ambiental, observada a legislação aplicável;
- admitir atividades de pesquisa, monitoramento e educação ambiental que não comprometam a integridade dos ambientes protegidos;
- admitir intervenções destinadas à drenagem, ao manejo das águas e ao controle de cheias somente quando tecnicamente justificadas, ambientalmente autorizadas e compatíveis com a preservação das funções naturais da área;
- promover a recuperação de áreas degradadas e, quando necessária, a recomposição da vegetação e das funções ecológicas e hidrológicas;
- estabelecer mecanismos de fiscalização e monitoramento destinados a prevenir ocupações irregulares, aterramentos e demais intervenções incompatíveis;
- integrar a proteção da ZPA-2 às políticas municipais de saneamento, drenagem urbana, gestão de riscos e adaptação às mudanças climáticas;
- promover adequada articulação da ZPA-2 com a Zona de Transição Ambiental – ZTA e com as demais zonas urbanísticas localizadas em seu entorno.

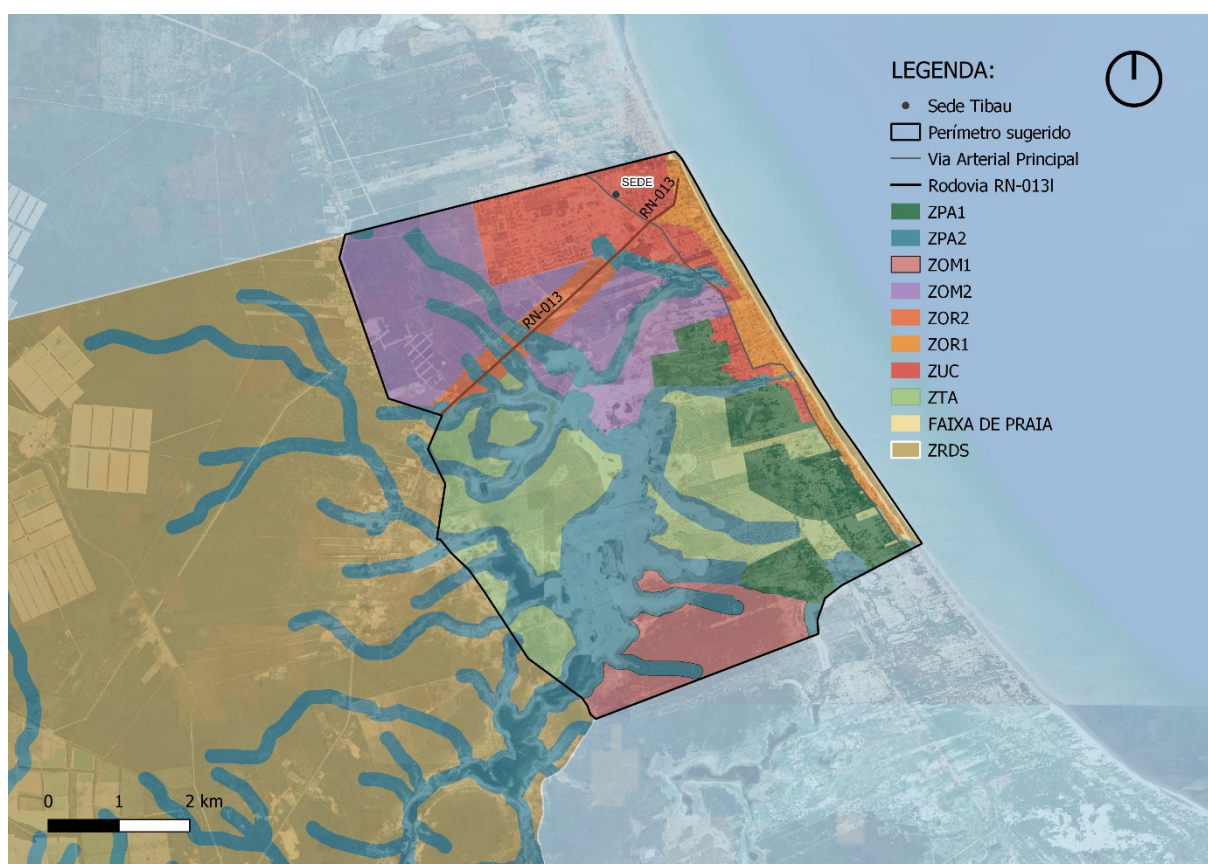
A Zona de Proteção Ambiental 2 constitui, dessa forma, categoria de proteção territorial destinada a incorporar ao zoneamento urbano os recursos hídricos, suas áreas ambientalmente associadas e respectivas APPs, materializando no ordenamento territorial municipal as restrições decorrentes da legislação ambiental e estabelecendo proteção urbanística complementar. Sua instituição contribui ainda para a manutenção

dos sistemas naturais de drenagem, para a proteção da qualidade e disponibilidade das águas e para a redução da vulnerabilidade do território aos alagamentos e demais riscos relacionados à dinâmica hídrica.

6.3. Zoneamento territorial proposto

A Figura 04 apresenta a territorialização das zonas definidas para a área urbana do município, traduzindo espacialmente as estratégias de ocupação, consolidação, restrição e proteção estabelecidas pelo Plano Diretor.

Figura 4: Mapa de zoneamento.



Fonte: Elaboração própria, 2026.

A representação cartográfica permite visualizar a distribuição das diferentes zonas no interior do novo perímetro urbano e sua relação com a estrutura existente, os setores de expansão, a faixa litorânea, os principais eixos de circulação e as áreas de maior sensibilidade ambiental.

As características, objetivos, usos admitidos, parâmetros urbanísticos e condicionantes aplicáveis a cada zona são apresentados nos tópicos específicos deste documento. O

mapa deve ser interpretado, portanto, de forma integrada a essas disposições, não substituindo os critérios e parâmetros estabelecidos para cada categoria territorial.

O zoneamento proposto constitui referência para o ordenamento do uso e ocupação do solo, para a análise de novos parcelamentos e empreendimentos e para a aplicação dos instrumentos da política urbana, devendo orientar as futuras regulamentações e ações de gestão territorial.

7. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

7.1. Debates, Audiências, Consultas Públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano

Os debates, audiências, consultas públicas e conferências constituem instrumentos de participação social destinados a ampliar o diálogo entre o Poder Público e a sociedade sobre questões relacionadas ao desenvolvimento urbano e territorial de Tibau. Sua utilização contribuirá para assegurar transparência aos processos de planejamento e gestão, ampliar o acesso às informações e incorporar diferentes percepções e interesses às decisões que produzam impactos sobre o território municipal.

Esses instrumentos serão utilizados especialmente na discussão de planos, programas, projetos, intervenções e alterações normativas de interesse urbano, bem como em processos relacionados ao planejamento territorial, à política urbana e às matérias que apresentem repercussão significativa sobre a organização, o uso e a ocupação do território. Sua realização observará procedimentos que favoreçam ampla divulgação, acesso às informações, manifestação dos diferentes segmentos sociais e registro das contribuições apresentadas.

Os debates públicos serão promovidos como espaços de discussão e construção coletiva sobre temas específicos, possibilitando o aprofundamento de questões relevantes para o desenvolvimento municipal e a apresentação de diferentes perspectivas sobre problemas, alternativas e propostas relacionadas ao território.

As audiências públicas constituirão espaços formais de apresentação, esclarecimento e manifestação da sociedade acerca de matérias de interesse coletivo, especialmente quando relacionadas a decisões, projetos ou instrumentos com repercussões urbanísticas, ambientais, sociais ou econômicas relevantes. Sua realização garantirá publicidade às informações necessárias à compreensão dos temas discutidos e condições adequadas para a participação dos interessados.

As consultas públicas permitirão ampliar a coleta de contribuições da população sobre temas, propostas e instrumentos em discussão, utilizando mecanismos presenciais ou digitais compatíveis com os objetivos de cada processo. Esse instrumento favorecerá a participação de diferentes grupos e territórios do município, inclusive daqueles que apresentem maior dificuldade de comparecimento às atividades presenciais.

As conferências sobre assuntos de interesse urbano serão espaços ampliados de participação e articulação entre Poder Público e sociedade civil, destinados à discussão de temas estratégicos, à avaliação das políticas urbanas e à formulação de diretrizes e prioridades para o desenvolvimento municipal. Sua realização deverá favorecer a representação dos diferentes segmentos sociais e territoriais e a integração entre as políticas que incidem sobre o desenvolvimento urbano.

A aplicação desses instrumentos será orientada pelos princípios da publicidade, transparência, representatividade, acessibilidade e participação social, buscando assegurar que a população tenha condições efetivas de conhecer, discutir e contribuir para as decisões relacionadas ao território. As contribuições resultantes desses processos serão registradas e sistematizadas, fortalecendo sua incorporação aos processos de planejamento, implementação, monitoramento e revisão das políticas urbanas municipais.

7.2. Diretrizes para aplicação dos instrumentos da política urbana

Os instrumentos da política urbana constituem mecanismos jurídicos, urbanísticos, tributários, financeiros, ambientais e de gestão destinados a viabilizar a implementação das diretrizes e propostas do Plano Diretor. Sua aplicação deverá contribuir para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, a orientação do crescimento urbano, o adequado aproveitamento da infraestrutura instalada, o controle dos impactos decorrentes da urbanização, a proteção ambiental e paisagística e o fortalecimento da gestão territorial municipal.

A aplicação de cada instrumento estará vinculada a objetivos urbanísticos e situações territoriais específicas, considerando sua finalidade, a área de incidência, os resultados pretendidos e as condições técnicas, jurídicas, administrativas e financeiras necessárias à sua implementação. Assim, sua previsão no Plano Diretor não implicará aplicação automática ou generalizada em todo o território municipal.

Em Tibau, os instrumentos serão direcionados, especialmente, ao ordenamento da expansão urbana; à ocupação e ao aproveitamento adequado de áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura; ao controle dos efeitos da valorização e da dinâmica imobiliária; à proteção de áreas ambiental e paisagisticamente sensíveis; à promoção da regularização fundiária; e ao fortalecimento da capacidade municipal de planejamento, controle e gestão do território.

Sua aplicação será articulada ao macrozoneamento e ao zoneamento, aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e às estratégias de habitação, mobilidade,

infraestrutura, saneamento e proteção ambiental, de modo a constituir um sistema integrado de implementação do modelo territorial proposto pelo Plano Diretor.

7.2.1. Finalidade dos instrumentos no Plano Diretor de Tibau

A seleção e a aplicação dos instrumentos da política urbana deverão estar vinculadas às questões territoriais identificadas no diagnóstico e no processo participativo, bem como às estratégias estabelecidas para o ordenamento e a gestão do território. Cada instrumento deverá possuir finalidade específica e relação direta com os objetivos do Plano Diretor, evitando sua incorporação à legislação municipal apenas como reprodução das possibilidades previstas na legislação federal.

Nesse sentido, os instrumentos selecionados para Tibau deverão contribuir, conforme sua natureza, para:

- assegurar a função social da cidade e da propriedade;
- orientar o crescimento, a ocupação e o adensamento urbano;
- estimular o aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;
- conter a expansão urbana dispersa e priorizar áreas já urbanizadas;
- adequar a intensidade construtiva à capacidade de suporte do território;
- viabilizar áreas para equipamentos, infraestrutura, espaços públicos, áreas verdes e habitação de interesse social;
- promover a regularização fundiária e o acesso à terra urbanizada e à moradia adequada;
- prevenir, mitigar e compensar impactos decorrentes de empreendimentos e atividades;
- proteger e valorizar o patrimônio ambiental, paisagístico, histórico e cultural;
- promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização;
- recuperar para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente da ação pública, quando aplicável;
- viabilizar intervenções de transformação e qualificação urbana; e
- fortalecer o planejamento, o monitoramento, a participação social e a gestão territorial.

A definição do instrumento aplicável deverá decorrer da relação entre a questão territorial a ser enfrentada, o objetivo pretendido e o mecanismo mais adequado à sua implementação, assegurando coerência entre o diagnóstico, as diretrizes, as propostas e os instrumentos estabelecidos pelo Plano Diretor.

7.2.2. Critérios para seleção a aplicação

A seleção e a aplicação dos instrumentos da política urbana deverão considerar sua pertinência às características territoriais e à capacidade institucional do município. A

previsão legal de determinado instrumento não será suficiente para justificar sua utilização, que deverá estar vinculada aos objetivos do Plano Diretor e às condições da área em que será aplicado.

Deverão ser observados, entre outros, os seguintes critérios:

- adequação às características urbanísticas, ambientais, sociais e fundiárias da área;
- vinculação aos objetivos e às diretrizes do Plano Diretor;
- compatibilidade com a capacidade de suporte e a infraestrutura disponível ou prevista;
- proporcionalidade das obrigações, contrapartidas e restrições estabelecidas;
- viabilidade jurídica e atendimento à legislação aplicável;
- capacidade municipal de regulamentação, aplicação, fiscalização e monitoramento;
- viabilidade econômico-financeira, quando aplicável;
- atendimento ao interesse público e às finalidades coletivas; e
- transparência, participação e controle social.

A aplicação dos instrumentos deverá respeitar as condicionantes ambientais, territoriais, patrimoniais e de risco incidentes sobre cada área. Nenhum instrumento poderá ser utilizado para afastar proibições, restrições ou demais exigências estabelecidas pela legislação aplicável.

7.2.3. Territorialização dos instrumentos

A aplicação dos instrumentos da política urbana deverá estar articulada ao modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor. Sempre que sua natureza exigir delimitação espacial, deverão ser definidas as zonas, áreas ou imóveis nos quais sua utilização seja compatível com os objetivos e as estratégias de ordenamento territorial.

A territorialização dos instrumentos deverá considerar o macrozoneamento, o zoneamento, as áreas de consolidação e expansão urbana, as centralidades e os eixos estruturantes, as áreas de interesse social e as áreas ambientalmente sensíveis, observando as diferentes estratégias de indução, consolidação, transformação, qualificação, proteção ou restrição da ocupação estabelecidas para o território.

A incidência de instrumentos destinados à intensificação da ocupação deverá observar a capacidade de suporte, a infraestrutura existente ou prevista e as condicionantes ambientais e urbanísticas. Da mesma forma, os instrumentos de proteção deverão ser direcionados às áreas de interesse ambiental, paisagístico, cultural ou coletivo identificadas pelo Plano Diretor.

A inclusão de imóveis ou áreas no perímetro urbano ou em zonas passíveis de ocupação não representará autorização automática para urbanização, parcelamento ou edificação, permanecendo aplicáveis as condicionantes ambientais, urbanísticas, fundiárias e de risco pertinentes.

Quando a delimitação das áreas de incidência não for estabelecida diretamente pelo Plano Diretor, deverão ser definidos critérios para sua posterior regulamentação, assegurando sua vinculação às estratégias territoriais previstas neste Plano.

7.2.4. Regulamentação, implementação e monitoramento

A efetividade dos instrumentos da política urbana dependerá de sua adequada regulamentação e da capacidade institucional do município para aplicá-los, fiscalizá-los e monitorá-los. Quando necessária regulamentação específica, esta deverá estabelecer, conforme a natureza do instrumento, sua finalidade, área de incidência, critérios de aplicação, procedimentos administrativos, responsabilidades, prazos, formas de cálculo, mecanismos de publicidade e controle.

A implementação dos instrumentos deverá ser articulada entre os setores municipais responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, tributação, cadastro imobiliário, habitação, infraestrutura e fiscalização, assegurando a integração das informações territoriais, cadastrais, fiscais e ambientais.

O município deverá manter e atualizar progressivamente sua base territorial e cadastral, permitindo identificar os imóveis sujeitos aos instrumentos, acompanhar sua aplicação e verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas. Essas informações deverão integrar o sistema municipal de informações territoriais.

A regulamentação e a implementação deverão ser priorizadas conforme a relevância dos instrumentos para o enfrentamento das questões territoriais identificadas e a capacidade municipal de operacionalização, considerando as condições técnicas, jurídicas, administrativas e financeiras necessárias.

O monitoramento deverá avaliar os efeitos da aplicação dos instrumentos sobre o território, especialmente quanto à ocupação de vazios urbanos, ordenamento da expansão, regularização fundiária, acesso à moradia, proteção ambiental e paisagística, qualificação urbana e demais objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor.

Os resultados obtidos deverão subsidiar a avaliação periódica do Plano Diretor e o aperfeiçoamento da legislação urbanística, consolidando um processo contínuo de regulamentação, implementação, fiscalização, monitoramento e avaliação dos instrumentos da política urbana.

7.3. Instrumentos de indução ao adequado aproveitamento do solo urbano

Os instrumentos de indução ao adequado aproveitamento do solo urbano têm como finalidade assegurar o cumprimento da função social da propriedade e estimular a utilização das áreas já integradas à estrutura urbana, evitando a manutenção de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados em locais estratégicos para a consolidação da ocupação.

Em Tibau, sua aplicação deverá contribuir para priorizar a ocupação e a consolidação do tecido urbano existente antes da abertura de novas frentes de expansão, favorecendo o aproveitamento da infraestrutura instalada ou prevista e reduzindo os custos decorrentes da urbanização dispersa.

A incidência desses instrumentos deverá ocorrer em áreas previamente delimitadas, nas quais a ocupação ou o melhor aproveitamento dos imóveis seja compatível com o modelo territorial proposto e com as condições de infraestrutura e capacidade de suporte. Deverão ser observadas as condicionantes ambientais, urbanísticas, paisagísticas, fundiárias e de risco incidentes sobre cada área.

A existência de imóvel não edificado ou com baixa intensidade de ocupação não caracteriza, por si só, situação de ociosidade ou subutilização. Áreas destinadas à proteção ambiental e paisagística, drenagem, espaços livres ou outras funções incompatíveis com o adensamento deverão ser excluídas da aplicação desses instrumentos ou receber tratamento específico.

Para induzir o cumprimento da função social da propriedade, serão considerados os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, aplicados de forma sucessiva e conforme os requisitos legais: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo; e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

7.3.1. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

O PEUC é um instrumento que permite ao Município exigir que proprietários de determinados imóveis urbanos deem a eles uma utilização adequada, quando permanecem vazios, subutilizados ou sem uso em áreas onde a ocupação é considerada necessária ou estratégica. Na prática, o proprietário é notificado para parcelar, construir ou utilizar o imóvel dentro dos prazos estabelecidos pela legislação, contribuindo para que áreas já integradas à cidade cumpram sua função social.

Previsto na Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade, o PEUC integra o conjunto de instrumentos destinados a induzir o adequado aproveitamento do

solo urbano e deverá ser aplicado de forma articulada às estratégias territoriais estabelecidas pelo Plano Diretor.

Em Tibau, sua aplicação deverá priorizar áreas urbanizadas ou em processo de consolidação, dotadas de infraestrutura ou com atendimento previsto, nas quais a permanência de imóveis ociosos ou subutilizados contribua para a fragmentação do tecido urbano e para a abertura desnecessária de novas frentes de expansão.

O PEUC deverá contribuir para:

- estimular a ocupação dos vazios urbanos estratégicos;
- promover melhor aproveitamento da infraestrutura instalada ou prevista;
- favorecer a consolidação e a continuidade do tecido urbano;
- conter a expansão urbana dispersa; e
- induzir o cumprimento da função social da propriedade.

A legislação municipal deverá estabelecer critérios objetivos para a caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados e delimitar as áreas de incidência do instrumento, em articulação com o macrozoneamento, o zoneamento e as estratégias de consolidação e adensamento estabelecidas pelo Plano Diretor.

Não estarão sujeitos ao PEUC os imóveis cuja não edificação ou baixa intensidade de ocupação decorra de restrições ambientais, situações de risco, proteção paisagística ou cultural, funções de drenagem, proteção de ecossistemas ou outras finalidades de interesse coletivo reconhecidas pelo planejamento municipal.

A implementação do PEUC dependerá da identificação cadastral dos imóveis, da notificação dos proprietários e do acompanhamento das obrigações estabelecidas, observando os procedimentos e prazos previstos no Estatuto da Cidade e na legislação municipal específica.

7.3.2. IPTU Progressivo no Tempo

O IPTU Progressivo no Tempo é um instrumento que permite ao Município aumentar gradualmente a alíquota do IPTU de determinado imóvel quando seu proprietário, após ser submetido ao PEUC, não cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar adequadamente a propriedade. O objetivo é desestimular a manutenção de imóveis ociosos ou subutilizados em áreas onde seu aproveitamento é considerado estratégico para a cidade.

Previsto na Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade, o instrumento constitui a segunda etapa da sequência destinada ao cumprimento da função social da propriedade. Sua finalidade principal não é aumentar a arrecadação municipal, mas

induzir o proprietário a promover o adequado aproveitamento do imóvel, conforme as diretrizes do planejamento urbano.

O IPTU Progressivo no Tempo somente será aplicado aos imóveis previamente submetidos ao PEUC cujos proprietários não tenham cumprido as obrigações estabelecidas nos prazos legais. Portanto, não será utilizado de forma autônoma para estabelecer tributação diferenciada sobre terrenos vazios ou imóveis subutilizados.

Conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade, a alíquota poderá ser majorada durante cinco anos consecutivos, observados os limites e procedimentos definidos pela legislação federal e municipal.

Em Tibau, a implementação do instrumento deverá assegurar:

- articulação entre planejamento urbano, cadastro imobiliário, tributação e fiscalização;
- identificação e acompanhamento dos imóveis previamente submetidos ao PEUC;
- atualização das informações cadastrais e tributárias;
- procedimentos administrativos transparentes e integrados; e
- monitoramento do cumprimento das obrigações pelos proprietários.

A regulamentação municipal deverá estabelecer os procedimentos necessários à aplicação das alíquotas progressivas e ao acompanhamento dos imóveis, mantendo o instrumento vinculado aos objetivos territoriais que fundamentaram a aplicação do PEUC e à função social da propriedade.

7.3.3. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

A Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública é o instrumento que permite ao Município incorporar ao patrimônio público um imóvel cujo proprietário, mesmo após a aplicação do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo, não tenha promovido seu adequado aproveitamento. Trata-se, portanto, da última etapa da sequência de instrumentos destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Prevista na Constituição Federal e regulamentada pelo Estatuto da Cidade, essa modalidade constitui uma desapropriação-sanção, decorrente do descumprimento continuado das obrigações impostas ao proprietário. Por essa razão, não se confunde com a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, utilizada pelo Município para outras finalidades.

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Município poderá proceder à

desapropriação, mediante pagamento em títulos da dívida pública e observados os requisitos constitucionais e legais aplicáveis.

Em Tibau, a utilização do instrumento deverá observar:

- a aplicação prévia e regular do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo;
- o cumprimento dos prazos e procedimentos legais;
- a viabilidade jurídica, administrativa e financeira da desapropriação;
- a existência de interesse público e finalidade urbanística claramente definidos; e
- a definição prévia da destinação do imóvel.

Uma vez incorporado ao patrimônio municipal, o imóvel deverá receber destinação compatível com os objetivos que fundamentaram a aplicação dos instrumentos, podendo ser utilizado para equipamentos e espaços públicos, habitação de interesse social, regularização fundiária, projetos de urbanização ou outras finalidades de interesse coletivo previstas no planejamento municipal.

A aplicação do instrumento deverá evitar a simples transferência de um imóvel ocioso para o patrimônio público sem estratégia para seu aproveitamento, assegurando sua efetiva contribuição para o ordenamento territorial e para o cumprimento da função social da cidade.

7.3.4. Aplicação integrada dos instrumentos

O PEUC, o IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública constituem etapas sucessivas de uma mesma estratégia de indução ao adequado aproveitamento do solo urbano, devendo ser aplicados de forma encadeada e conforme os requisitos estabelecidos pela legislação.

Em Tibau, esses instrumentos deverão incidir prioritariamente nas áreas destinadas à consolidação e ao melhor aproveitamento da ocupação urbana, dotadas de infraestrutura ou com atendimento previsto. Sua aplicação deverá respeitar as condicionantes ambientais, paisagísticas, fundiárias e de risco e as estratégias de proteção estabelecidas pelo Plano Diretor.

A implementação exigirá cadastro territorial atualizado, identificação dos imóveis, critérios objetivos de caracterização da subutilização e procedimentos de notificação, acompanhamento e fiscalização.

A aplicação integrada desses instrumentos deverá contribuir para reduzir a retenção especulativa de imóveis, aproveitar a infraestrutura existente, consolidar o tecido urbano e conter a expansão urbana dispersa, direcionando a ocupação para as áreas consideradas adequadas pelo planejamento municipal.

Figura 5: Sequência de instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade.



Fonte: Elaboração própria, 2026.

7.4. Instrumentos de intervenção e aquisição estratégica de imóveis

Os instrumentos de intervenção e aquisição estratégica de imóveis permitem ao Município atuar de forma planejada na obtenção de áreas necessárias à implementação das políticas urbanas e territoriais. Sua aplicação deverá viabilizar imóveis destinados à implantação de equipamentos, infraestrutura, espaços públicos, habitação de interesse social, regularização fundiária, proteção ambiental e outras finalidades de interesse coletivo previstas no Plano Diretor.

Em Tibau, esses instrumentos assumem especial importância diante da expansão urbana e da valorização imobiliária, permitindo ao Município atuar antecipadamente na preservação de áreas estratégicas e evitar que processos de parcelamento, ocupação ou valorização dificultem sua futura utilização para finalidades públicas.

Sua aplicação deverá estar articulada ao modelo territorial proposto, ao macrozoneamento e ao zoneamento, considerando as necessidades atuais e futuras de estruturação urbana, proteção ambiental e atendimento à população.

Para essas finalidades, destacam-se:

- **Direito de Preempção:** assegura ao Município preferência para aquisição de determinados imóveis quando seus proprietários decidirem vendê-los; e

- Desapropriação por Utilidade Pública ou Interesse Social: permite a aquisição compulsória de imóveis necessários à execução de finalidades públicas legalmente reconhecidas.

A utilização desses instrumentos deverá observar o interesse público, a função social da propriedade, a transparência dos procedimentos e os requisitos estabelecidos pela legislação aplicável.

7.4.1. Direito de Preempção

O Direito de Preempção é um instrumento que assegura ao Município preferência na compra de determinados imóveis urbanos quando seus proprietários decidirem vendê-los. O instrumento não obriga o proprietário a vender seu imóvel, mas, caso opte pela venda durante o período de vigência da preempção, deverá oferecer ao Município a possibilidade de adquiri-lo, conforme os procedimentos estabelecidos pela legislação.

Previsto nos arts. 25 a 27 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o instrumento deverá incidir sobre áreas previamente delimitadas por lei municipal baseada no Plano Diretor e estar associado a finalidades de interesse público expressamente definidas.

Em Tibau, o Direito de Preempção deverá ser utilizado de forma estratégica para ampliar a capacidade municipal de adquirir áreas necessárias à implementação das propostas do Plano Diretor, especialmente para:

- regularização fundiária e programas habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- estruturação e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico; e
- outras finalidades admitidas pela legislação aplicável e compatíveis com o planejamento municipal.

O instrumento deverá ser aplicado prioritariamente em áreas onde exista interesse público concreto ou necessidade futura identificada, permitindo ao Município antecipar-se aos processos de parcelamento, ocupação e valorização imobiliária e constituir patrimônio fundiário necessário à implantação de equipamentos, infraestrutura e demais intervenções estratégicas.

Sua incidência não deverá ocorrer de forma generalizada. A legislação municipal deverá delimitar as áreas sujeitas ao Direito de Preempção, definir as respectivas finalidades e

estabelecer os procedimentos para sua aplicação, assegurando transparência e segurança jurídica aos proprietários.

O prazo de vigência deverá observar o limite estabelecido pelo Estatuto da Cidade, de até cinco anos, renovável após o decurso de um ano a partir do término do prazo inicial, mantendo-se o instrumento vinculado às estratégias territoriais e às prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor.

7.4.2. Desapropriação por Utilidade Pública ou Interesse Social

A desapropriação é um instrumento que permite ao poder público adquirir compulsoriamente um imóvel privado quando sua utilização for necessária ao atendimento de uma finalidade pública ou de interesse social, mediante o cumprimento dos requisitos legais e o pagamento da indenização cabível. Diferentemente do Direito de Preempção, sua aplicação não depende da decisão do proprietário de colocar o imóvel à venda.

O instrumento encontra fundamento no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal. A desapropriação por utilidade pública é disciplinada especialmente pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, enquanto a desapropriação por interesse social observa a Lei Federal nº 4.132/1962 e demais normas aplicáveis.

Em Tibau, a desapropriação deverá ser utilizada quando necessária à implementação das propostas e políticas municipais, especialmente para:

- implantação ou ampliação do sistema viário e da infraestrutura urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes;
- execução de programas habitacionais e ações de regularização fundiária;
- proteção ambiental, paisagística, histórica ou cultural, quando necessária a incorporação do imóvel ao patrimônio público; e
- outras intervenções de interesse coletivo previstas no planejamento municipal e admitidas pela legislação.

A seleção dos imóveis deverá ser fundamentada na necessidade da área para a finalidade pretendida e articulada ao modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor. O planejamento antecipado das áreas necessárias à expansão do sistema viário, à infraestrutura e aos equipamentos públicos deverá contribuir para reduzir conflitos fundiários e evitar que processos de ocupação, parcelamento ou valorização imobiliária dificultem sua futura implantação.

Nas áreas ambientalmente protegidas ou sujeitas a riscos, a necessidade de desapropriação deverá ser avaliada conforme as características e a situação jurídica de

cada área. A existência de restrição ambiental ou urbanística não implicará, por si só, a necessidade de desapropriação.

Este instrumento não se confunde com a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, de caráter sancionatório, aplicada após o descumprimento sucessivo do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo.

A utilização da desapropriação deverá estar associada ao planejamento técnico, financeiro e orçamentário da intervenção, assegurando que a aquisição do imóvel esteja vinculada à efetiva implementação da finalidade pública que a justificou.

7.4.3. Articulação entre os instrumentos

O Direito de Preempção e a desapropriação possuem naturezas distintas, mas deverão integrar uma estratégia articulada de gestão fundiária municipal. O primeiro possibilita a aquisição preferencial de imóveis quando seus proprietários decidirem vendê-los, enquanto a desapropriação permite sua aquisição compulsória quando necessária à realização de finalidade pública legalmente reconhecida.

Em Tibau, a gestão fundiária deverá priorizar o planejamento antecipado das áreas estratégicas necessárias à implementação das propostas do Plano Diretor. O Direito de Preempção deverá apoiar a aquisição programada dessas áreas, enquanto a desapropriação será utilizada quando necessária e devidamente fundamentada.

A aplicação dos instrumentos deverá estar articulada ao macrozoneamento, ao zoneamento e às estratégias de consolidação e expansão urbana, habitação, mobilidade, infraestrutura, espaços públicos e proteção ambiental, assegurando que a aquisição de imóveis decorra das prioridades do planejamento territorial e não apenas de demandas pontuais.

7.5. Instrumentos de gestão de potencial construtivo e de alteração de uso

Os instrumentos de gestão do potencial construtivo e de alteração de uso permitem ao Município administrar, de forma planejada, a intensidade da ocupação, o direito de construir e determinadas transformações de uso do solo, articulando essas possibilidades às estratégias de ordenamento territorial e à capacidade de suporte das diferentes áreas.

Sua aplicação deverá estar vinculada ao zoneamento e aos parâmetros de uso e ocupação do solo, considerando especialmente a infraestrutura disponível ou prevista, o saneamento, a mobilidade, o sistema viário, as condições ambientais e paisagísticas e o modelo de ocupação definido para cada área.

Em Tibau, esses instrumentos assumem especial relevância diante da expansão urbana, da valorização imobiliária e das pressões de transformação e intensificação da ocupação, especialmente nas áreas próximas à faixa costeira. Sua utilização deverá contribuir para direcionar o adensamento e as transformações de uso para áreas adequadas, recuperar para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de decisões públicas e proteger áreas ambiental e paisagisticamente sensíveis.

A aplicação desses instrumentos não representará autorização generalizada para aumento do potencial construtivo, verticalização ou alteração de usos. Essas possibilidades deverão estar previamente admitidas pelo planejamento municipal e ser compatíveis com as condições territoriais e os limites estabelecidos para cada zona.

Para essas finalidades, serão considerados:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): gestão da utilização de potencial construtivo adicional mediante contrapartida;
- Transferência do Direito de Construir (TDC): transferência de potencial construtivo entre imóveis nas situações previstas em lei; e
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU): admissão de determinadas alterações de uso do solo mediante contrapartida, nas áreas e condições previamente estabelecidas.

A regulamentação e a aplicação desses instrumentos deverão assegurar coerência com o modelo territorial proposto, capacidade de suporte, segurança jurídica, transparência e justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

7.5.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A OODC é um instrumento que permite ao Município autorizar, em áreas previamente definidas, que o proprietário construa acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para o terreno, mediante contrapartida, respeitado o limite máximo de construção permitido para a área. Em termos práticos, o instrumento possibilita ampliar o potencial construtivo dentro de limites definidos pelo planejamento urbano, revertendo parte dos benefícios dessa ampliação para a coletividade.

Prevista nos arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a OODC pressupõe a definição de coeficientes de aproveitamento básico e máximo, bem como das áreas onde será admitida sua aplicação. A legislação deverá considerar a proporcionalidade entre a infraestrutura existente ou prevista e o aumento de densidade esperado em cada área.

Em Tibau, a OODC deverá ser utilizada de forma seletiva e articulada ao zoneamento, contribuindo para:

- orientar o adensamento para áreas adequadas e dotadas de capacidade de suporte;
- controlar e gerir a intensificação da ocupação urbana;
- recuperar para a coletividade parte da valorização decorrente da ampliação do potencial construtivo;
- promover maior equilíbrio na distribuição dos benefícios e ônus da urbanização;
- e
- gerar recursos para ações de desenvolvimento urbano previstas no Plano Diretor.

A aplicação da OODC deverá ocorrer apenas nas áreas onde o aumento do potencial construtivo seja compatível com a infraestrutura existente ou prevista, o sistema viário, a mobilidade, o saneamento, a drenagem e as condições ambientais e paisagísticas.

A OODC não deverá ser interpretada como autorização generalizada para aumento de gabaritos ou verticalização. A possibilidade de utilização de potencial construtivo adicional dependerá dos parâmetros e limites definidos para cada zona e das estratégias estabelecidas pelo Plano Diretor, respeitando especialmente as áreas ambiental e paisagisticamente sensíveis.

A legislação municipal específica deverá estabelecer as áreas de incidência, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, a fórmula de cálculo da contrapartida, os casos de isenção, quando cabíveis, os procedimentos administrativos e os mecanismos de controle e monitoramento.

Os recursos obtidos com a OODC deverão ser destinados às finalidades de desenvolvimento urbano previstas no Estatuto da Cidade e aplicados de forma articulada às prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor.

7.5.2. Transferência do Direito de Construir (TDC)

A TDC é um instrumento que permite ao proprietário, nas situações previstas em lei, exercer em outro imóvel ou transferir a terceiros o potencial construtivo que não possa ou não deva ser utilizado no imóvel de origem. Dessa forma, possibilita compatibilizar a preservação de áreas ou a destinação de imóveis a finalidades de interesse público com o reconhecimento do potencial construtivo atribuído à propriedade.

Prevista no art. 35 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a TDC poderá ser autorizada quando o imóvel for considerado necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; ou atendimento a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Em Tibau, a TDC deverá ser utilizada de forma estratégica para:

- apoiar a proteção de imóveis e áreas de interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;
- viabilizar áreas necessárias à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- contribuir para ações de regularização fundiária e habitação de interesse social, quando aplicável;
- compatibilizar a proteção de áreas estratégicas com a gestão do potencial construtivo; e
- direcionar o potencial transferido para áreas adequadas ao adensamento e à intensificação da ocupação.

A aplicação da TDC deverá considerar dois componentes territoriais: as áreas ou imóveis de origem, nos quais o potencial construtivo não será exercido total ou parcialmente em razão das finalidades que justificam o instrumento; e as áreas receptoras, onde o potencial transferido poderá ser utilizado.

As áreas receptoras deverão possuir condições urbanísticas e infraestrutura compatíveis com o acréscimo de potencial construtivo, considerando especialmente saneamento, mobilidade, sistema viário, drenagem e capacidade de suporte. A transferência não poderá resultar em intensidade construtiva superior aos limites máximos estabelecidos para cada zona.

Em Tibau, a utilização da TDC para fins de proteção ambiental e paisagística deverá ser avaliada em conjunto com as restrições legais já incidentes sobre os imóveis. A existência de limitação ambiental ou urbanística não gera, por si só, direito automático à transferência de potencial construtivo, devendo ser observadas as hipóteses e condições estabelecidas pela legislação.

A legislação municipal deverá definir os imóveis e áreas passíveis de aplicação, as áreas receptoras, os critérios para cálculo e transferência do potencial construtivo, os limites de utilização, os procedimentos de registro e controle e os mecanismos de monitoramento, assegurando transparência e segurança jurídica na aplicação do instrumento.

7.5.3. Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

A OOAU é um instrumento que permite ao Município admitir, em áreas previamente definidas, determinadas alterações de uso do solo mediante contrapartida do beneficiário. Sua finalidade é permitir que parte da valorização imobiliária decorrente de uma decisão do poder público sobre as possibilidades de utilização do território seja revertida em benefício da coletividade.

O instrumento está previsto no art. 29 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que autoriza o Plano Diretor a estabelecer áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo mediante contrapartida. Sua aplicação deverá observar também as condições estabelecidas em legislação municipal específica, conforme previsto no art. 30 do Estatuto da Cidade.

Em Tibau, a OOAU deverá ser utilizada de forma seletiva e articulada ao zoneamento, contribuindo para:

- orientar transformações de uso do solo compatíveis com o modelo territorial proposto;
- administrar processos de valorização imobiliária decorrentes de alterações admitidas pelo planejamento municipal;
- recuperar para a coletividade parte da valorização gerada por decisões públicas;
- financiar ações de desenvolvimento urbano e qualificação territorial; e
- promover maior equilíbrio na distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização.

A aplicação da OOAU deverá ocorrer somente nas áreas previamente definidas pelo Plano Diretor ou pela legislação dele decorrente, considerando a capacidade de suporte, a infraestrutura existente ou prevista, as condições de mobilidade e saneamento e as características ambientais e paisagísticas do território.

O pagamento da contrapartida não conferirá direito à alteração de uso quando esta for incompatível com o zoneamento, com as estratégias territoriais ou com as restrições ambientais, urbanísticas, paisagísticas e de risco incidentes sobre a área. A aplicação do instrumento deverá decorrer, portanto, de uma transformação considerada admissível pelo planejamento municipal, e não funcionar como mecanismo de flexibilização indiscriminada das regras de uso do solo.

A legislação municipal específica deverá estabelecer as áreas de incidência, as alterações de uso passíveis de outorga, os critérios e procedimentos de aplicação, a forma de cálculo da contrapartida, as hipóteses de isenção, quando cabíveis, e os mecanismos de gestão, transparência e monitoramento dos recursos obtidos.

Os recursos decorrentes da aplicação da OOAU deverão ser destinados às finalidades de desenvolvimento urbano previstas no Estatuto da Cidade e articulados às prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor.

7.6. Instrumentos para transformação e qualificação urbana

Os instrumentos para transformação e qualificação urbana destinam-se a viabilizar intervenções coordenadas em áreas que demandem reestruturação, urbanização,

qualificação da infraestrutura ou melhor aproveitamento do solo, especialmente quando ações isoladas sobre imóveis ou empreendimentos não forem suficientes para alcançar os resultados pretendidos.

Esses instrumentos permitem uma atuação mais integrada do poder público sobre setores estratégicos do território, articulando planejamento urbano, investimentos, gestão fundiária e participação dos agentes envolvidos na implementação de intervenções de interesse coletivo.

Sua aplicação deverá estar diretamente vinculada às estratégias estabelecidas pelo Plano Diretor e às necessidades identificadas para cada área, podendo contribuir para promover melhorias urbanísticas, ambientais, fundiárias e de infraestrutura, bem como para viabilizar transformações territoriais de maior complexidade.

A utilização desses instrumentos deverá observar a função social da cidade e da propriedade, o interesse público, a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, a proteção ambiental e paisagística e a gestão democrática, além dos requisitos estabelecidos pela legislação aplicável.

Considerando a escala territorial e a capacidade institucional do município, sua aplicação deverá ocorrer de forma criteriosa e proporcional à complexidade das intervenções, mediante demonstração da pertinência do instrumento e das condições técnicas, jurídicas, administrativas e financeiras necessárias à sua implementação.

Para essa finalidade, são considerados a Operação Urbana Consorciada – OUC e o Consórcio Imobiliário, instrumentos de natureza e complexidade distintas, cuja aplicação deverá ser definida de acordo com os objetivos e as características da intervenção pretendida.

7.6.1. Operação Urbana Consorciada (OUC)

A OUC, prevista nos arts. 32 a 34-A do Estatuto da Cidade, consiste em um conjunto coordenado de intervenções e medidas conduzidas pelo poder público municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, destinado a promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em área previamente delimitada.

Trata-se de instrumento de maior complexidade, aplicável a situações em que os objetivos de transformação ou qualificação urbana demandem atuação integrada sobre infraestrutura, sistema viário, espaços públicos, equipamentos, áreas verdes, estrutura fundiária ou outros componentes do território, ultrapassando intervenções isoladas sobre imóveis ou empreendimentos.

Sua eventual aplicação deverá estar associada a áreas estratégicas de transformação ou qualificação urbana, mediante demonstração da necessidade de intervenção coordenada, dos resultados de interesse coletivo pretendidos e da viabilidade técnica, jurídica, administrativa e financeira da operação.

A OUC não deverá ser utilizada como mecanismo genérico de flexibilização dos parâmetros urbanísticos ou para viabilizar ocupações incompatíveis com as características territoriais da área. Sua aplicação não afastará restrições ambientais, urbanísticas, patrimoniais ou de risco estabelecidas pela legislação aplicável.

Cada Operação Urbana Consorciada dependerá de lei municipal específica, baseada no Plano Diretor e acompanhada dos estudos necessários à sua fundamentação. A legislação deverá contemplar os conteúdos exigidos pelo Estatuto da Cidade, incluindo a delimitação da área, as finalidades da operação, o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, as contrapartidas, os mecanismos de controle e as formas de gestão.

A estruturação da operação deverá considerar seus efeitos sobre a infraestrutura, a mobilidade, o meio ambiente, a paisagem, a dinâmica imobiliária e as condições sociais da área de intervenção, estabelecendo medidas destinadas a prevenir ou mitigar impactos negativos, inclusive processos de valorização imobiliária que possam provocar deslocamento da população residente ou aprofundamento das desigualdades socioterritoriais.

Considerando a inexistência, neste momento, de área ou projeto de transformação urbana cuja escala e complexidade justifiquem sua aplicação imediata, a OUC será tratada como instrumento de aplicação condicionada, a ser utilizada quando identificada situação territorial compatível e demonstradas as condições institucionais necessárias ao seu planejamento, implementação, controle e monitoramento.

7.6.2. Consórcio Imobiliário

O Consórcio Imobiliário constitui instrumento de cooperação entre o poder público municipal e proprietários de imóveis para viabilizar planos de urbanização, regularização fundiária ou edificação. Por meio desse instrumento, o proprietário transfere o imóvel ao município e, após a realização das intervenções, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, nas condições estabelecidas pela legislação.

O instrumento permite viabilizar intervenções urbanísticas sem depender exclusivamente da aquisição prévia dos imóveis com recursos públicos, podendo

contribuir para o aproveitamento de imóveis não utilizados ou subutilizados, a urbanização ou reestruturação de áreas e a execução de projetos de interesse coletivo.

Sua aplicação poderá ser considerada em áreas nas quais exista interesse público na urbanização, regularização fundiária, reestruturação ou adequado aproveitamento do solo, desde que esteja vinculada a projeto claramente definido e territorialmente delimitado e seja demonstrada sua viabilidade técnica, jurídica, econômica e administrativa.

O Consórcio Imobiliário poderá também ser utilizado de forma articulada ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, nos termos da legislação aplicável, constituindo alternativa para situações em que o proprietário não disponha de condições para promover diretamente o adequado aproveitamento do imóvel.

Sua implementação deverá estabelecer de forma transparente os direitos e as obrigações das partes, os critérios de avaliação do imóvel transferido e das unidades imobiliárias destinadas ao proprietário e as demais condições necessárias à operação, assegurando a equivalência prevista na legislação e a proteção do patrimônio público.

As áreas ou unidades resultantes da intervenção que permanecerem sob domínio municipal deverão ser destinadas às finalidades estabelecidas no respectivo projeto, podendo atender à implantação de habitação de interesse social, equipamentos comunitários, espaços públicos, infraestrutura ou outras ações de interesse coletivo previstas no planejamento municipal.

A utilização do instrumento deverá ser avaliada caso a caso, considerando sua contribuição para os objetivos do Plano Diretor, os benefícios públicos decorrentes da intervenção e a capacidade do município para estruturar, executar e acompanhar a operação.

7.7. Instrumentos de controle dos impactos da urbanização

Os instrumentos de controle dos impactos da urbanização destinam-se a avaliar, prevenir, mitigar e compensar os efeitos decorrentes da implantação de empreendimentos, atividades e intervenções que possam repercutir sobre a mobilidade, a infraestrutura, o saneamento, a paisagem, o meio ambiente, os serviços públicos e as condições de uso e ocupação das áreas do entorno.

Sua aplicação assume especial relevância diante da expansão da ocupação urbana, da implantação de loteamentos e condomínios, da valorização imobiliária e da pressão sobre a faixa costeira, em um território marcado pela presença de sistemas ambientais e elementos paisagísticos sensíveis.

Esses instrumentos deverão assegurar que novos empreendimentos e atividades sejam compatíveis com a capacidade de suporte do território, a infraestrutura existente ou prevista, as condicionantes ambientais e paisagísticas e as estratégias de ordenamento estabelecidas pelo Plano Diretor, conciliando o desenvolvimento urbano e econômico com a prevenção de impactos negativos.

A avaliação deverá considerar a natureza, a localização, o porte e o potencial de impacto de cada intervenção, adotando procedimentos proporcionais às suas características e às condições da área de implantação. Quando pertinente, deverão ser considerados também os impactos cumulativos decorrentes da concentração de empreendimentos ou atividades sobre um mesmo setor do território.

Para essa finalidade, são considerados o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os instrumentos de avaliação e licenciamento ambiental previstos na legislação aplicável e as medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e contrapartidas relacionadas aos impactos identificados, observadas as competências do município e dos demais órgãos responsáveis pelo controle ambiental e urbanístico.

7.7.1. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é o instrumento destinado à avaliação prévia dos efeitos positivos e negativos decorrentes da implantação, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades capazes de produzir impactos relevantes sobre a vizinhança, a estrutura urbana e a qualidade de vida da população.

Previsto nos arts. 36 a 38 do Estatuto da Cidade, o EIV permite ao município avaliar esses impactos no âmbito do licenciamento urbanístico e estabelecer, quando necessário, condições e medidas para sua implantação e funcionamento. Sua exigência não substitui o licenciamento ambiental, o EIA/RIMA ou outros estudos e autorizações previstos na legislação aplicável.

O instrumento deverá desempenhar função preventiva diante das transformações urbanas, especialmente da implantação de empreendimentos imobiliários, turísticos, comerciais, de serviços e de outras atividades capazes de produzir alterações significativas nas áreas onde se inserem.

A legislação municipal específica definirá os empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV, considerando critérios como natureza, porte, área construída ou parcelada, número de unidades, capacidade de atração de usuários, geração de viagens, localização e sensibilidade territorial. Os critérios de exigência poderão ser diferenciados conforme o zoneamento e as características da área de implantação.

Sem prejuízo de outros aspectos definidos pela regulamentação, o EIV deverá analisar, conforme a natureza e os impactos do empreendimento ou atividade:

- adensamento populacional e construtivo;
- demanda sobre equipamentos urbanos e comunitários;
- alterações no uso e ocupação do solo e na dinâmica imobiliária;
- valorização imobiliária e possíveis repercussões socioespaciais;
- geração de viagens, tráfego, estacionamento, carga e descarga e impactos sobre o sistema viário;
- circulação e segurança de pedestres, ciclistas e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- demanda sobre abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos, energia e demais infraestruturas;
- ventilação, iluminação e conforto ambiental;
- efeitos sobre a paisagem urbana e natural;
- interferências sobre espaços públicos, áreas de lazer e equipamentos existentes;
- compatibilidade dos impactos com as características urbanísticas, ambientais e territoriais da área; e
- impactos cumulativos e sinérgicos, quando a concentração de empreendimentos ou atividades produzir efeitos combinados sobre determinada área.

A avaliação da paisagem urbana e costeira deverá receber atenção específica, especialmente nos setores relacionados às falésias, dunas e demais elementos naturais de relevância ambiental e paisagística. Quando pertinente, o estudo deverá avaliar a inserção volumétrica do empreendimento, sua relação com as edificações e espaços livres existentes, interferências sobre visadas relevantes e alterações na percepção da paisagem.

A partir dos impactos identificados, o EIV deverá indicar as medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias necessárias, podendo a aprovação do empreendimento ou atividade ser condicionada ao seu cumprimento. As obrigações estabelecidas deverão guardar relação direta e proporcional com os impactos demonstrados pelo estudo.

Os estudos e documentos que integrarem o EIV deverão receber publicidade e permanecer disponíveis para consulta, assegurando transparência e participação social nos processos de maior repercussão territorial, conforme os procedimentos estabelecidos pela legislação específica.

A aprovação do EIV não autorizará usos ou intervenções incompatíveis com o zoneamento, os parâmetros urbanísticos, as restrições ambientais ou as demais normas incidentes sobre a área. O instrumento será aplicado a empreendimentos e atividades urbanisticamente admissíveis cuja implantação ou funcionamento demande avaliação específica de seus impactos.

Dessa forma, o EIV deverá constituir instrumento efetivo de apoio à decisão pública, articulando avaliação de impactos, licenciamento e definição de medidas necessárias para compatibilizar as transformações urbanas com a infraestrutura, a mobilidade, a qualidade dos espaços urbanos, a paisagem e as condições ambientais.

7.7.2. Estudo de Impacto Ambiental e demais instrumentos de licenciamento ambiental

O controle dos impactos da urbanização deverá ocorrer de forma articulada aos instrumentos de gestão ambiental, especialmente quando empreendimentos e atividades puderem produzir alterações relevantes nos recursos naturais, nos ecossistemas, na paisagem ou nas condições ambientais do território. Essa articulação assume especial importância diante da presença de falésias, dunas, restingas, áreas estuarinas, recursos hídricos e demais ambientes costeiros sensíveis.

O licenciamento ambiental constitui instrumento preventivo destinado a avaliar a viabilidade ambiental de empreendimentos e atividades sujeitos a esse procedimento, estabelecendo condições, restrições, medidas de controle e formas de acompanhamento de seus impactos. Sua aplicação observará a legislação vigente e as competências dos órgãos ambientais federal, estadual e municipal.

A compatibilidade de determinado empreendimento com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos não substitui nem afasta o licenciamento ambiental, quando legalmente exigível. Da mesma forma, a obtenção de licença ambiental não dispensa o cumprimento do Plano Diretor, das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo e dos demais procedimentos de licenciamento urbanístico.

Quando exigido pela legislação ambiental, deverá ser elaborado Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, destinado à avaliação de empreendimentos ou atividades potencialmente causadores de significativa degradação ambiental. Conforme a natureza, localização, porte e potencial de impacto da intervenção, poderão ser exigidos outros estudos, planos, relatórios, autorizações e procedimentos pelo órgão ambiental competente.

O planejamento territorial e os processos de licenciamento deverão considerar de forma integrada as condicionantes urbanísticas e ambientais, especialmente nas áreas de maior sensibilidade ou submetidas à pressão de ocupação. A identificação prévia dessas condicionantes deverá contribuir para evitar expectativas de urbanização incompatíveis com as características do território e reduzir conflitos nas etapas posteriores de aprovação e licenciamento.

Nos empreendimentos sujeitos simultaneamente ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e ao licenciamento ou a estudos ambientais, os procedimentos deverão ser articulados, respeitando as finalidades e competências próprias de cada instrumento. O EIV avaliará predominantemente as repercussões urbanísticas e sobre a vizinhança, enquanto os estudos ambientais analisarão os impactos sobre o meio ambiente e os recursos naturais, não havendo substituição entre eles quando ambos forem legalmente exigíveis.

A avaliação deverá considerar, quando pertinente, os impactos cumulativos e sinérgicos decorrentes da concentração de loteamentos, condomínios, empreendimentos turísticos e outras intervenções sobre uma mesma área, especialmente quanto à drenagem, recursos hídricos, vegetação, paisagem, mobilidade e capacidade da infraestrutura.

As condicionantes e medidas preventivas, mitigadoras ou compensatórias estabelecidas no processo de licenciamento deverão guardar relação com os impactos identificados e ser acompanhadas e fiscalizadas pelos órgãos competentes. Sempre que possível, as informações relevantes produzidas nesses processos deverão ser incorporadas ao sistema municipal de informações territoriais, fortalecendo o planejamento, o monitoramento e a fiscalização.

A articulação entre planejamento territorial, controle urbanístico e gestão ambiental deverá orientar permanentemente a implementação do Plano Diretor, buscando compatibilizar as transformações urbanas com a capacidade de suporte do território, a conservação dos ecossistemas, a proteção da paisagem e a redução das vulnerabilidades ambientais.

7.7.3. Aplicação dos instrumentos da política urbana por zona

A territorialização dos instrumentos da política urbana considera as características, os objetivos e as estratégias estabelecidas para cada zona, buscando assegurar coerência entre os mecanismos de indução ao adequado aproveitamento do solo, intervenção e aquisição pública, gestão do potencial construtivo, transformação urbana e controle de impactos e o modelo de ordenamento territorial proposto.

A indicação de determinado instrumento como aplicável, prioritário, preferencial ou condicionado em uma zona não implica sua incidência automática sobre todos os imóveis nela inseridos. Sua aplicação efetiva dependerá da finalidade pretendida, das características do imóvel, empreendimento ou intervenção, dos requisitos legais próprios de cada instrumento e, quando cabível, de regulamentação, delimitação territorial específica ou estudos técnicos.

Nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA-1 e ZPA-2, a aplicação dos instrumentos estará subordinada à finalidade de proteção ambiental e territorial dessas zonas, não podendo resultar em ocupação construtiva, aumento da intensidade de ocupação ou flexibilização das restrições ambientais e urbanísticas incidentes.

Diretrizes gerais de aplicação

Os instrumentos de indução ao adequado aproveitamento do solo urbano, especialmente o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, o IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, terão aplicação prioritária na ZUC e poderão ser utilizados nas ZOM-1 e ZOM-2 e, de forma condicionada, nas ZOR-1 e ZOR-2, quando houver situação concreta que justifique sua incidência e compatibilidade com a estratégia territorial da respectiva zona. Esses instrumentos não serão indicados como estratégia para as ZPA-1, ZPA-2 e ZTA.

O Direito de Preempção e a Desapropriação por Utilidade Pública ou Interesse Social poderão ser aplicados em todas as zonas, desde que presentes as hipóteses e finalidades legalmente estabelecidas. Nas ZPA-1 e ZPA-2, esses instrumentos poderão contribuir, quando juridicamente cabíveis, para a proteção ambiental e paisagística, recuperação de áreas, implantação de áreas públicas ou outras finalidades de interesse coletivo compatíveis com a função dessas zonas.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC será aplicada somente onde houver potencial construtivo adicional passível de utilização e sua concessão for compatível com a capacidade de suporte territorial, a infraestrutura disponível e a estratégia definida para a zona. Sua aplicação será prioritária na ZUC, aplicável nas ZOM-1 e ZOM-2 e condicionada nas ZOR-1 e ZOR-2. Não será indicada como estratégia geral na ZTA e não será aplicada nas ZPA-1 e ZPA-2.

A Transferência do Direito de Construir – TDC deverá distinguir imóveis ou áreas geradoras e receptoras de potencial construtivo. Imóveis sujeitos à preservação ambiental, cultural ou paisagística poderão ser considerados geradores quando presentes as hipóteses legais e os critérios estabelecidos pela regulamentação municipal. As ZPA-1 e ZPA-2 constituirão áreas preferenciais para avaliação da geração de potencial construtivo, sem que essa condição seja automática para todos os imóveis nelas inseridos. A ZTA também poderá desempenhar função preferencial de geração, quando juridicamente cabível. A recepção do potencial transferido será direcionada prioritariamente à ZUC e, de forma compatível com sua capacidade de suporte, às ZOM-1 e ZOM-2, respeitados os coeficientes máximos e demais parâmetros estabelecidos para a zona receptora. As ZPA-1, ZPA-2 e ZTA não serão receptoras de potencial construtivo.

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU terá aplicação condicionada nas zonas em que a alteração pretendida seja juridicamente admissível e compatível com a estratégia territorial, a infraestrutura disponível e os parâmetros urbanísticos e ambientais. Não será utilizada nas ZPA-1, ZPA-2 e ZTA como mecanismo para viabilizar usos incompatíveis com suas funções de proteção ou transição ambiental.

A Operação Urbana Consorciada – OUC dependerá de delimitação territorial, demonstração de interesse público, avaliação de sua viabilidade e aprovação de lei municipal específica, não constituindo instrumento de aplicação automática em nenhuma zona. Sua utilização não será indicada nas ZPA-1, ZPA-2 e ZTA como estratégia de transformação ou intensificação urbana.

O Consórcio Imobiliário será direcionado preferencialmente à ZUC e poderá ser aplicado nas ZOM-1 e ZOM-2, especialmente quando contribuir para urbanização, reestruturação territorial ou adequado aproveitamento de imóveis. Nas ZOR-1 e ZOR-2 sua utilização será condicionada à estratégia estabelecida para cada zona. Nas ZPA-1 e ZPA-2 não será indicado como instrumento de aproveitamento imobiliário, enquanto na ZTA sua eventual aplicação dependerá de compatibilidade com os objetivos ambientais e não poderá resultar em intensificação da ocupação.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV poderá ser exigido em todas as zonas, conforme o enquadramento estabelecido pela legislação municipal específica. Sua exigência não implicará autorização para implantação de uso, empreendimento ou intervenção incompatível com o zoneamento ou com as restrições ambientais incidentes.

O licenciamento e os estudos ambientais serão exigidos conforme a legislação aplicável e as competências dos órgãos responsáveis, independentemente da zona em que se localize o empreendimento ou intervenção. Nas ZPA-1, ZPA-2, ZTA e demais áreas ambientalmente sensíveis, deverão ser observados integralmente os regimes de proteção e os procedimentos ambientais incidentes.

As medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e contrapartidas serão estabelecidas conforme a natureza e a magnitude dos impactos identificados e deverão guardar relação direta e proporcional com os efeitos da intervenção. Sua adoção não poderá ser utilizada para afastar restrições ambientais ou urbanísticas, autorizar ocupação construtiva nas ZPAs, ultrapassar os parâmetros máximos estabelecidos ou viabilizar usos e intervenções incompatíveis com a respectiva zona.

Nenhum instrumento da política urbana poderá ser utilizado para flexibilizar o modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor. Sua aplicação deverá reforçar as estratégias

definidas para cada zona, respeitar a capacidade de suporte territorial, os parâmetros urbanísticos, as restrições ambientais e as condições de infraestrutura, além de observar os requisitos e procedimentos estabelecidos pela legislação aplicável.

Quadro síntese de aplicação dos instrumentos por zona ¹								
INSTRUMENTO	ZPA-1	ZPA-2	ZOR-1	ZOR-2	ZOM-1	ZOM-2	ZUC	ZTA
PEUC	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Condicionado	Aplicável	Aplicável	Prioritária	Não indicado como estratégia geral
IPTU Progressivo no Tempo ²	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Condicionado	Aplicável	Aplicável	Prioritária	Não indicado como estratégia geral
Desapropriação-sanção	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Condicionado	Aplicável	Aplicável	Prioritária	Não indicado como estratégia geral
Direito de Preempção	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável

¹ Nenhum instrumento da política urbana poderá ser utilizado para afastar restrições ambientais ou urbanísticas, ultrapassar os parâmetros máximos estabelecidos para cada zona ou admitir usos incompatíveis com o zoneamento. Nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA-1 e ZPA-2, a aplicação dos instrumentos estará subordinada à finalidade de proteção territorial e ambiental, não implicando autorização para ocupação construtiva ou intervenção incompatível com o regime jurídico incidente. A regulamentação dos instrumentos deverá detalhar critérios, procedimentos, áreas de incidência e demais condições necessárias à sua implementação.

² O IPTU Progressivo no Tempo e a desapropriação com pagamento em títulos constituem etapas sucessivas ao PEUC e somente serão aplicados nas hipóteses e condições legalmente estabelecidas.

Quadro síntese de aplicação dos instrumentos por zona ¹								
INSTRUMENTO	ZPA-1	ZPA-2	ZOR-1	ZOR-2	ZOM-1	ZOM-2	ZUC	ZTA
Desapropriação por utilidade pública/interesse social	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Aplicável
ODC	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Condicionado	Aplicável	Aplicável	Prioritária	Não indicado como estratégia geral
TDC - geração ³	Preferencial	Preferencial	Aplicável	Aplicável	Conforme situação	Conforme situação	Conforme situação	Preferencial
TDC - recepção	Não indicado	Não indicado	Não prioritário	Não prioritário	Aplicável	Aplicável	Preferencial	Não indicado
OOAU	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Condicionado	Condicionado	Condicionado	Condicionado	Não indicado
OUC ⁴	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Condicionado	Condicionado	Condicionado	Condicionado	Não indicado

³ A aplicação da Transferência do Direito de Construir – TDC deverá distinguir imóveis ou áreas geradoras e receptoras de potencial construtivo. Nas ZPA-1 e ZPA-2, sua indicação como preferencial refere-se exclusivamente à possibilidade de geração, quando presentes as hipóteses legais e os critérios definidos pela regulamentação municipal, não sendo admitida a recepção de potencial construtivo nessas zonas. A transferência não permitirá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo ou demais parâmetros estabelecidos para a zona receptora.

⁴ A indicação da Operação Urbana Consorciada – OUC como condicionada não delimita previamente área para sua aplicação. Cada operação dependerá de lei municipal específica e do atendimento aos requisitos estabelecidos pela legislação.

Quadro síntese de aplicação dos instrumentos por zona¹

INSTRUMENTO	ZPA-1	ZPA-2	ZOR-1	ZOR-2	ZOM-1	ZOM-2	ZUC	ZTA
Consórcio imobiliário	Não indicado	Não indicado	Condicionado	Aplicável	Aplicável	Aplicável	Preferencial	Condicionado
EIV	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento	Conforme enquadramento
Licenciamento e estudos ambientais	Conforme legislação	Conforme legislação	Conforme legislação	Conforme legislação	Conforme legislação	Conforme legislação	Conforme legislação	Conforme legislação
Medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Conforme impactos	Conforme impactos	Conforme impactos	Conforme impactos	Conforme impactos	Conforme impactos	Conforme impactos	Conforme impactos

8. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A política de uso e ocupação do solo de Tibau orienta a organização das atividades urbanas e das formas de ocupação do território, buscando compatibilizar crescimento urbano, capacidade da infraestrutura, proteção ambiental, preservação da paisagem costeira e desenvolvimento das atividades econômicas e turísticas.

A proposta parte do reconhecimento de que o território urbano apresenta diferentes graus de consolidação, padrões de ocupação, condições ambientais e capacidades de suporte. Dessa forma, estabelece estratégias diferenciadas para a faixa litorânea, o tecido urbano consolidado, o eixo da RN-013, os setores destinados à ocupação moderada e as áreas de transição entre a urbanização e os sistemas ambientais sensíveis.

O disciplinamento do uso e ocupação do solo será realizado por meio do zoneamento urbano, dos parâmetros urbanísticos, da definição dos usos admitidos e das condicionantes aplicáveis aos empreendimentos, articulados aos instrumentos da política urbana e ambiental.

8.1. Diretrizes gerais de uso e ocupação

A organização do uso e ocupação do solo deverá promover uma estrutura urbana compacta, funcional, ambientalmente adequada e compatível com a capacidade de suporte territorial, orientando o crescimento para áreas aptas e reduzindo pressões sobre a faixa costeira e os sistemas ambientais sensíveis.

Constituem diretrizes gerais:

- priorizar a consolidação do tecido urbano existente e a ocupação dos vazios e loteamentos parcialmente ocupados dotados ou passíveis de atendimento por infraestrutura;
- orientar a ocupação das novas áreas incorporadas ao perímetro urbano de maneira gradual e articulada à expansão da infraestrutura;
- estabelecer diferentes intensidades de ocupação conforme as características urbanísticas, ambientais, paisagísticas e funcionais de cada setor;
- controlar o adensamento e a verticalização na faixa litorânea, preservando a escala urbana e a paisagem costeira;
- direcionar maior aproveitamento do solo para áreas cuja infraestrutura e condições territoriais apresentem capacidade para absorver o crescimento;
- promover a diversidade de usos e estimular a proximidade entre moradia, comércio, serviços, equipamentos e atividades econômicas compatíveis;
- fortalecer centralidades urbanas e distribuir atividades comerciais e de serviços de forma mais equilibrada pelo território;

- disciplinar a ocupação ao longo da RN-013, compatibilizando usos urbanos, acessibilidade, segurança viária e sua função de articulação territorial;
- estabelecer ocupação de menor intensidade nas áreas de interface com dunas e outros sistemas ambientais sensíveis;
- respeitar integralmente as Áreas de Preservação Permanente (APP) e demais áreas submetidas a restrições legais;
- controlar a impermeabilização do solo e ampliar as condições de infiltração e drenagem das águas pluviais;
- evitar ocupações em áreas inadequadas ou suscetíveis a alagamentos, erosão e outros processos de vulnerabilidade;
- compatibilizar novos parcelamentos e empreendimentos com a disponibilidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, manejo de resíduos, mobilidade e demais serviços urbanos;
- considerar, no dimensionamento da infraestrutura e na definição das intensidades de ocupação, a variação sazonal da população decorrente do turismo e do veraneio;
- promover padrões de parcelamento e ocupação que favoreçam conectividade viária, caminhabilidade, acessibilidade e continuidade do tecido urbano;
- evitar a formação de enclaves, ocupações fragmentadas e novas frentes urbanas desconectadas da estrutura existente;
- assegurar que a transformação do território contribua para a qualificação dos espaços públicos, da paisagem e das condições ambientais urbanas.

8.2. Regulação do uso do solo por zona

A regulação do uso do solo deverá observar as funções e estratégias territoriais estabelecidas pelo zoneamento urbano, compatibilizando as atividades desenvolvidas em cada área com as características do tecido urbano, a capacidade da infraestrutura, as condições de mobilidade, a proteção ambiental e paisagística e a qualidade de vida da população.

As categorias de zoneamento estabelecem diferentes níveis de intensidade e formas de ocupação do território, não correspondendo, necessariamente, a graus equivalentes de restrição quanto à diversidade de usos. Dessa forma, uma zona submetida a maior controle construtivo poderá admitir diversidade de atividades, desde que estas sejam compatíveis com sua função territorial e não produzam impactos incompatíveis com as condições locais.

A proposta adota como princípio a promoção da diversidade e complementaridade de usos, favorecendo, nas áreas adequadas, a proximidade entre habitação, comércio, serviços, equipamentos, atividades turísticas e espaços de lazer. A distribuição dessas atividades deverá contribuir para reduzir deslocamentos, fortalecer centralidades,

ampliar a vitalidade dos espaços urbanos e diminuir a concentração de comércio e serviços em setores específicos da cidade.

Para fins de regulamentação, os usos deverão ser classificados, conforme sua compatibilidade com cada zona, em:

- usos permitidos, correspondentes às atividades compatíveis com os objetivos e características da zona e cuja implantação observará os parâmetros urbanísticos e demais normas aplicáveis;
- usos condicionados, correspondentes às atividades cuja implantação dependerá do atendimento de requisitos específicos relacionados ao porte, localização, geração de tráfego, ruído, demanda por infraestrutura, impactos ambientais, paisagísticos ou de vizinhança;
- usos não permitidos, correspondentes às atividades incompatíveis com a função da zona ou capazes de produzir impactos que não possam ser adequadamente compatibilizados com os usos existentes, a infraestrutura, a paisagem ou as condições ambientais locais.

A regulamentação deverá considerar, entre outras, as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, institucional, turístico e de hospedagem, lazer e recreação, além das atividades produtivas compatíveis com o meio urbano. A classificação deverá considerar também o porte e o potencial de impacto da atividade, evitando que estabelecimentos de características significativamente distintas sejam submetidos ao mesmo tratamento apenas por integrarem uma mesma categoria de uso.

Na ZPA-1, correspondente às áreas de falésias e aos ambientes diretamente associados à sua proteção, os usos deverão estar subordinados à conservação ambiental, à estabilidade das formações naturais e à preservação da paisagem. Não será admitida ocupação construtiva, devendo ser permitidos somente usos e atividades compatíveis com a proteção da área e com a legislação ambiental aplicável. Atividades de visitação, contemplação, pesquisa, educação ambiental ou outras de baixo impacto somente serão admitidas quando juridicamente compatíveis e desde que não impliquem parcelamento do solo para fins urbanos, edificação permanente, comprometimento da estabilidade das falésias ou alteração significativa de suas características naturais e paisagísticas.

Na ZPA-2, correspondente aos recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, estuários, áreas úmidas e respectivas áreas de proteção, os usos deverão ser orientados prioritariamente à conservação dos sistemas hídricos e dos ambientes naturais associados. Não será admitida ocupação construtiva, devendo ser permitidos somente usos e atividades compatíveis com a função ambiental da zona e com a legislação aplicável. Atividades de conservação, recuperação ambiental, pesquisa, educação ambiental, visitação ou lazer de baixo impacto somente serão admitidas quando juridicamente compatíveis e desde que

não comprometam a qualidade das águas, a drenagem natural, a vegetação, a dinâmica hídrica ou as demais funções ambientais dessas áreas.

Na ZOR-1, correspondente à faixa litorânea, deverão ser admitidos usos compatíveis com a função residencial, turística e recreativa da orla, incluindo comércio e serviços de apoio à população e à atividade turística. Atividades de maior porte ou com elevada geração de tráfego, ruído, demanda por estacionamento ou interferência sobre a paisagem deverão ser condicionadas ou direcionadas para áreas mais adequadas.

Na ZOR-2, associada ao trecho urbanizado da RN-013, deverá ser favorecida maior diversidade funcional, incluindo usos residenciais, comerciais, de serviços, institucionais, turísticos e de hospedagem. A localização junto ao principal eixo de articulação territorial permite que essa zona contribua para a distribuição de atividades econômicas e serviços, desde que sejam controlados os impactos sobre a circulação, os acessos à rodovia e as áreas residenciais próximas.

Nas ZOM-1 e ZOM-2, deverão ser admitidos usos predominantemente residenciais, associados a comércio, serviços e equipamentos de atendimento local e urbano, permitindo que o desenvolvimento gradual dessas áreas seja acompanhado pela formação de uma estrutura funcional diversificada. Atividades de maior impacto deverão ser condicionadas à existência de infraestrutura e às condições de acessibilidade e suporte territorial.

Na ZUC, deverá ser estimulada a maior diversidade de usos, favorecendo a combinação entre habitação, comércio, serviços, equipamentos públicos e privados e demais atividades compatíveis com o ambiente urbano. A maior integração dessa zona à estrutura da cidade permite sua consolidação como espaço prioritário para usos mistos e para o fortalecimento de centralidades urbanas.

Na ZTA, os usos deverão ser compatíveis com a baixa intensidade de ocupação e com a sensibilidade ambiental das áreas adjacentes. Deverão ser priorizados usos residenciais e atividades de baixo impacto, ficando condicionadas ou não permitidas aquelas que demandem grandes movimentações de terra, elevada impermeabilização, intensa geração de tráfego ou que possam produzir interferências significativas sobre os sistemas ambientais.

Independentemente da zona, usos e atividades potencialmente geradores de impactos relevantes deverão observar as exigências de licenciamento e avaliação estabelecidas pela legislação municipal e ambiental, incluindo, quando aplicável, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e demais estudos necessários à avaliação de seus efeitos sobre o território.

A regulamentação específica deverá consolidar a relação entre categorias de usos e zonas urbanísticas por meio de quadro de compatibilidade, indicando os usos permitidos, condicionados e não permitidos e os critérios adicionais aplicáveis em função do porte e do potencial de impacto das atividades.

Esse quadro deverá constituir referência objetiva para o licenciamento municipal, garantindo clareza na aplicação das normas e, simultaneamente, permitindo que a diversidade de usos seja compatibilizada com a estratégia territorial definida para cada zona.

8.3. Parâmetros gerais de ocupação

Os parâmetros urbanísticos constituem os instrumentos destinados a regular a forma e a intensidade de ocupação dos lotes, traduzindo em critérios objetivos as estratégias territoriais estabelecidas para cada zona urbana. Sua definição deverá assegurar equilíbrio entre aproveitamento do solo, capacidade da infraestrutura, qualidade ambiental, conforto urbano, preservação da paisagem e características morfológicas do tecido existente.

A proposta adota parâmetros diferenciados de ocupação, evitando a aplicação de índices homogêneos em todo o perímetro urbano. A intensidade construtiva deverá variar conforme as características e os objetivos de cada zona, permitindo maior aproveitamento nas áreas adequadas à consolidação urbana e estabelecendo maior controle nos setores de relevância paisagística, ambiental ou sujeitos a limitações de infraestrutura.

A regulamentação do uso e ocupação do solo deverá considerar, de forma articulada, os seguintes parâmetros:

coeficiente de aproveitamento – CA, correspondente à relação entre a área edificável computável e a área do lote, utilizado para controlar a intensidade construtiva;

taxa de ocupação – TO, correspondente à proporção máxima do lote que poderá ser ocupada pela projeção horizontal da edificação;

taxa de permeabilidade – TP, correspondente à parcela mínima do lote que deverá permanecer permeável, favorecendo a infiltração das águas pluviais e reduzindo o escoamento superficial;

gabarito e altura máxima das edificações, destinados ao controle da verticalização e à compatibilização das edificações com a paisagem e a infraestrutura;

recuos e afastamentos, destinados a assegurar condições adequadas de ventilação, iluminação, privacidade, segurança, acessibilidade e relação entre as edificações e o espaço público;

- área e dimensões mínimas dos lotes, destinadas a orientar novos parcelamentos e assegurar condições adequadas de ocupação;
- demais parâmetros específicos, quando necessários em função das características da zona, do uso, do porte do empreendimento ou das condicionantes ambientais e viárias.

Os parâmetros devem ser aplicados de forma combinada. O coeficiente de aproveitamento, isoladamente, não será utilizado como único indicador da intensidade de ocupação, devendo sua aplicação ser articulada à taxa de ocupação, permeabilidade, gabarito e afastamentos. Essa combinação permitirá controlar não apenas a quantidade de área construída, mas também a forma como a edificação se implanta no lote e sua relação com o ambiente urbano.

8.3.1. Intensidade de ocupação por zona

Na ZPA-1, correspondente às áreas de falésias e aos ambientes associados à sua proteção, não será admitida ocupação construtiva. Serão estabelecidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo iguais a zero, taxa de ocupação igual a zero e taxa de permeabilidade de 100%, assegurando a preservação das falésias, da paisagem costeira e das áreas legalmente protegidas. Eventuais usos admitidos deverão restringir-se àqueles compatíveis com a conservação ambiental e observar a legislação aplicável.

Na ZPA-2, correspondente aos recursos hídricos e respectivas áreas de proteção, não será admitida ocupação construtiva. Serão estabelecidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo iguais a zero, taxa de ocupação igual a zero e taxa de permeabilidade de 100%, assegurando a preservação dos recursos hídricos e das áreas úmidas. Eventuais intervenções deverão restringir-se àquelas compatíveis com a preservação, recuperação e controle ambiental, observada a legislação aplicável.

Na ZOR-1, os parâmetros assegurarão baixa intensidade de adensamento e maior controle da verticalização, considerando sua inserção na faixa litorânea e a necessidade de proteção da paisagem costeira. Será estabelecido coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2, taxa de ocupação máxima de 60%, taxa de permeabilidade mínima de 25% e gabarito máximo de 2 pavimentos, limitado à altura máxima de 9,00 m, além dos afastamentos definidos para a zona.

Na ZOR-2, os parâmetros permitirão ocupação controlada e maior diversidade de usos no trecho urbanizado da RN-013. Será estabelecido coeficiente de aproveitamento máximo

de 1,5, taxa de ocupação máxima de 60%, taxa de permeabilidade mínima de 25% e gabarito máximo de 3 pavimentos, limitado à altura máxima de 12,00 m. A ocupação deverá observar ainda os recuos e condições de acesso associados à rodovia, bem como as necessidades de circulação e estacionamento.

Nas ZOM-1 e ZOM-2, serão estabelecidos parâmetros de intensidade intermediária, com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5, taxa de ocupação máxima de 60%, taxa de permeabilidade mínima de 30% e gabarito máximo de 3 pavimentos, limitado à altura máxima de 12,00 m. Esses parâmetros favorecerão a ocupação gradual e a consolidação progressiva do tecido urbano, evitando intensidades incompatíveis com a capacidade de atendimento da infraestrutura e dos serviços urbanos.

Na ZUC, os parâmetros favorecerão o aproveitamento mais eficiente da infraestrutura e do solo urbanizado, sendo estabelecidos coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0, taxa de ocupação máxima de 70%, taxa de permeabilidade mínima de 20% e gabarito máximo de 4 pavimentos, limitado à altura máxima de 15,00 m. O maior potencial construtivo dessa zona contribuirá para direcionar o crescimento e o adensamento para áreas mais adequadas, reduzindo a pressão de verticalização sobre a faixa litorânea.

Na ZTA, serão adotados parâmetros de baixa intensidade construtiva, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,5 e máximo de 0,8, taxa de ocupação máxima de 40%, taxa de permeabilidade mínima de 40% e gabarito máximo de 2 pavimentos, limitado à altura máxima de 9,00 m. A ocupação deverá preservar as características naturais do terreno e minimizar interferências sobre os sistemas ambientais adjacentes, especialmente dunas e áreas legalmente protegidas, estando sujeita a maior controle dos parcelamentos e empreendimentos.

8.3.2. Gabarito e verticalização

O controle do gabarito constitui elemento estratégico do ordenamento territorial de Tibau, especialmente em razão das características da paisagem costeira e das pressões futuras por verticalização.

A definição das alturas máximas considera a localização da edificação, a capacidade da infraestrutura, a relação com o sistema viário, as características da paisagem e os objetivos estabelecidos para cada zona, estabelecendo uma gradação da intensidade construtiva no território.

Na faixa litorânea abrangida pela ZOR-1, será adotado gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, limitado à altura máxima de 9,00 m, de modo a preservar a escala

predominante da ocupação, controlar a verticalização e evitar a formação de barreiras edificadas que produzam interferências significativas sobre a paisagem costeira.

Na ZTA, igualmente será adotado gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos e 9,00 m de altura, compatível com sua função de transição entre o tecido urbano e os ambientes ambientalmente sensíveis.

Na ZOR-2, ZOM-1 e ZOM-2, será admitido gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, limitado à altura máxima de 12,00 m, possibilitando intensidade construtiva intermediária e compatível com as estratégias estabelecidas para esses setores.

Na ZUC, será admitido o maior gabarito do zoneamento municipal, correspondente a 4 (quatro) pavimentos, limitado à altura máxima de 15,00 m. O direcionamento do maior potencial construtivo para a área urbana consolidada busca favorecer o aproveitamento da infraestrutura e do solo urbanizado e, simultaneamente, reduzir a pressão pela verticalização da faixa litorânea.

Nas ZPA-1 e ZPA-2 não será admitida ocupação construtiva, em conformidade com sua função de proteção ambiental e com os parâmetros estabelecidos para essas zonas.

A regulamentação definirá critérios objetivos para a contabilização dos pavimentos e da altura das edificações, incluindo o tratamento de pavimentos técnicos, coberturas, caixas d'água, casas de máquinas, subsolos e demais elementos construtivos, evitando interpretações divergentes durante o licenciamento.

8.3.3. Permeabilidade e drenagem

A taxa de permeabilidade será utilizada como instrumento de qualificação ambiental da ocupação urbana, especialmente diante da ocorrência de áreas suscetíveis a alagamentos e das características naturais do território.

As exigências de permeabilidade serão diferenciadas entre as zonas, com percentuais mais elevados nos setores ambientalmente sensíveis e nas áreas de transição, sem prejuízo da adoção de medidas complementares de drenagem sustentável.

Novos parcelamentos e empreendimentos contribuirão para evitar o aumento do escoamento superficial e a transferência de impactos para lotes, vias ou áreas situadas a jusante, respeitando as características da drenagem natural e as soluções previstas para o sistema municipal.

8.3.4. Recuos e relação das edificações com o espaço urbano

Os recuos e afastamentos serão estabelecidos de acordo com as características das zonas, dos usos e das vias, evitando a adoção de regras uniformes que desconsiderem as diferenças existentes no tecido urbano.

Nas áreas destinadas à formação de centralidades e usos mistos, a regulamentação estabelecerá soluções que favoreçam maior relação entre edificações e espaço público, preservando as condições de acessibilidade, conforto ambiental e segurança.

Ao longo da RN-013, os recuos considerarão também a segurança viária, a organização dos acessos, a circulação de pedestres e as exigências decorrentes da legislação aplicável à rodovia.

8.3.5. Parcelamento e dimensão dos lotes

Os parâmetros de parcelamento contribuirão para a formação de tecido urbano contínuo, conectado com a infraestrutura prevista, evitando a produção de parcelamentos isolados ou padrões que dificultem a posterior urbanização.

A definição das áreas e dimensões mínimas dos lotes considerará as características de cada zona e a intensidade de ocupação pretendida. Nas áreas ambientalmente sensíveis ou de transição serão adotadas dimensões mínimas compatíveis com a necessidade de maior permeabilidade e menor intensidade de ocupação.

Os novos parcelamentos assegurarão integração ao sistema viário existente e planejado, continuidade das vias, áreas destinadas aos equipamentos e espaços públicos e condições adequadas para implantação das redes de infraestrutura.

8.3.6. Quadro de parâmetros urbanísticos

Os valores específicos aplicáveis a cada zona serão consolidados em Quadro de parâmetros urbanísticos (Anexo 01), contendo, no mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito, recuos e dimensões mínimas dos lotes.

A definição quantitativa desses parâmetros manterá coerência com a estratégia territorial estabelecida pelo zoneamento e será fundamentada na análise conjunta da morfologia urbana, dos padrões de parcelamento existentes, da infraestrutura disponível e planejada e das condicionantes ambientais.

O quadro de parâmetros urbanísticos constituirá referência objetiva para o licenciamento e para a gestão do uso e ocupação do solo, garantindo clareza quanto às

possibilidades construtivas de cada imóvel e maior segurança jurídica para a administração municipal, proprietários, moradores e investidores.

8.4. ÁREAS DE USO MISTO E CENTRALIDADES

A estruturação de áreas de uso misto e centralidades constitui estratégia para ampliar a diversidade funcional do território urbano, aproximar moradia, comércio, serviços, equipamentos e atividades econômicas e distribuir de forma mais equilibrada os fluxos e oportunidades no município.

A proposta busca reduzir a concentração excessiva de atividades na faixa litorânea e fortalecer outros setores da cidade capazes de desempenhar funções de centralidade, considerando a acessibilidade, a infraestrutura disponível, a integração ao tecido urbano e a compatibilidade das atividades com as características de cada zona.

O uso misto será estimulado principalmente na ZUC e na ZOR-2, sem prejuízo da presença de comércio, serviços e outras atividades de menor porte nas demais zonas de ocupação, conforme suas funções e as regras de compatibilidade de usos estabelecidas pela legislação urbanística.

Na ZUC, a diversidade funcional contribuirá para fortalecer centralidades existentes e formar novas concentrações de comércio, serviços e equipamentos associadas aos bairros e aos principais espaços de circulação e convivência. A ocupação dos vazios urbanos e o aproveitamento de imóveis subutilizados serão articulados a essa estratégia, favorecendo maior proximidade entre atividades cotidianas e áreas residenciais.

Na ZOR-2, associada ao trecho urbanizado da RN-013, a implantação de usos comerciais, de serviços, institucionais, turísticos e de hospedagem contribuirá para consolidar o papel desse eixo na estrutura urbana. A distribuição dessas atividades será articulada à segurança viária, à organização dos acessos, às condições de estacionamento, à circulação de pedestres e ciclistas e à capacidade da infraestrutura.

A RN-013 não será tratada como corredor comercial homogêneo em toda a sua extensão. As atividades de maior capacidade de atração serão direcionadas aos trechos urbanizados e aos pontos com melhores condições de acessibilidade e integração à malha urbana, evitando a formação de ocupação linear descontínua e a multiplicação indiscriminada de acessos à rodovia.

Na ZOR-1, os usos mistos permanecerão associados às funções residencial, turística e recreativa da faixa litorânea. Comércio, alimentação, hospedagem, lazer e serviços serão compatibilizados com o controle do adensamento e do gabarito e com a proteção da paisagem costeira e das condições de mobilidade.

Nas ZOM-1 e ZOM-2, a implantação progressiva de comércio, serviços e equipamentos acompanhará a consolidação da ocupação residencial, contribuindo para que esses setores disponham de atividades de atendimento cotidiano e reduzam a dependência das áreas mais consolidadas da cidade.

Na ZTA, os usos mistos serão limitados a atividades de baixo impacto e compatíveis com sua função de transição ambiental. Não será estimulada a formação de centralidades de maior capacidade de atração, especialmente quando associadas à geração intensa de fluxos, elevada impermeabilização do solo ou intervenções incompatíveis com as características ambientais da zona.

Nas ZPA-1 e ZPA-2 não será estimulada a formação de centralidades ou a implantação de usos mistos de caráter urbano, considerando sua função prioritária de proteção ambiental e a vedação à ocupação construtiva. Os usos eventualmente admitidos deverão restringir-se àqueles compatíveis com os objetivos de conservação, proteção e recuperação ambiental e com a legislação aplicável.

As centralidades serão estruturadas segundo diferentes escalas de atendimento, abrangendo centralidades de proximidade, voltadas às necessidades cotidianas da população, e centralidades urbanas, destinadas à concentração de atividades de maior alcance e capacidade de atração, observadas as condições de acessibilidade, infraestrutura e compatibilidade com o entorno.

A consolidação das centralidades será acompanhada pela qualificação dos espaços públicos, calçadas, travessias, acessibilidade universal, arborização, iluminação, mobiliário urbano, infraestrutura cicloviária e transporte, associando a diversidade de usos à melhoria da qualidade do ambiente urbano.

A política de uso e ocupação do solo estimulará, dessa forma, uma estrutura urbana policêntrica e funcionalmente diversificada, reduzindo a necessidade de deslocamentos, fortalecendo a economia local e distribuindo de maneira mais equilibrada atividades, serviços e oportunidades pelo território urbano.

8.5. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE USOS, INFRAESTRUTURA E CAPACIDADE DE SUPORTE TERRITORIAL

A intensidade de ocupação e a implantação das atividades urbanas serão compatibilizadas com a capacidade de suporte territorial e com a disponibilidade atual e planejada das redes de infraestrutura, dos serviços públicos e do sistema de mobilidade.

A capacidade de suporte será considerada elemento estruturante da política de uso e ocupação do solo, evitando que o potencial construtivo ou a instalação de atividades geradoras de demanda ocorram de forma dissociada das condições necessárias ao funcionamento adequado da cidade e das características ambientais do território.

A análise da capacidade de suporte considerará, entre outros aspectos:

- abastecimento de água;
- esgotamento sanitário;
- drenagem urbana;
- fornecimento de energia;
- coleta e manejo de resíduos sólidos;
- capacidade e conectividade do sistema viário;
- mobilidade de pedestres e ciclistas;
- disponibilidade e acessibilidade aos equipamentos e serviços públicos;
- condições de drenagem natural e permeabilidade do solo;
- vulnerabilidade a alagamentos, erosão e demais processos ambientais; e
- capacidade de absorção das demandas decorrentes da população residente e flutuante.

O esgotamento sanitário constituirá condicionante prioritária para a intensificação da ocupação urbana. A ampliação da densidade construtiva e a implantação de empreendimentos de maior porte serão articuladas à implantação e à capacidade de sistemas adequados de coleta e tratamento de esgoto, reduzindo riscos de contaminação do solo, das águas subterrâneas e dos ambientes costeiros.

O abastecimento de água, o fornecimento de energia, o manejo dos resíduos sólidos e os demais sistemas urbanos serão dimensionados considerando não apenas a população residente, mas também os períodos de maior demanda decorrentes do turismo e do veraneio.

A drenagem urbana será integrada às regras de ocupação do solo. Nas áreas suscetíveis a alagamentos, especialmente nos setores identificados como críticos, serão adotadas exigências específicas de permeabilidade, controle do escoamento superficial e soluções adequadas de drenagem, associadas às intervenções estruturais necessárias.

Novos parcelamentos serão integrados às redes de infraestrutura e ao sistema viário existente ou planejado, evitando a formação de setores urbanos isolados cuja implantação transfira ao poder público custos desproporcionais de urbanização.

Na ZUC, a intensificação da ocupação será acompanhada da avaliação da capacidade das redes existentes e dos investimentos necessários à sua ampliação. O maior potencial de

aproveitamento atribuído a essa zona estará associado à sua capacidade efetiva de suporte.

Nas ZOM-1 e ZOM-2, o avanço da ocupação será progressivo e articulado à implantação da infraestrutura, evitando que novas frentes sejam consolidadas antes da existência das condições necessárias ao seu adequado funcionamento.

Nas ZOR-1 e ZOR-2, o controle da intensidade construtiva contribuirá para compatibilizar a ocupação com as características paisagísticas, viárias e de infraestrutura de cada setor, observadas as especificidades da faixa litorânea e do eixo estruturante da RN-013.

Na ZTA, a capacidade de suporte será considerada especialmente em relação à drenagem, à permeabilidade, à estabilidade do terreno, à movimentação de sedimentos e à interação com os sistemas dunares e demais áreas ambientalmente sensíveis, condicionando a ocupação às características naturais do território.

Nas ZPA-1 e ZPA-2, a proteção das funções ambientais prevalecerá sobre a capacidade de suporte para fins de urbanização, não sendo admitida ocupação construtiva. As intervenções eventualmente permitidas estarão condicionadas à manutenção da estabilidade das falésias, da dinâmica hídrica, da drenagem natural, da permeabilidade, da vegetação e das demais funções ambientais protegidas, conforme as características de cada zona e a legislação aplicável.

Empreendimentos e atividades capazes de produzir impactos relevantes sobre a mobilidade, a infraestrutura, a paisagem, o ambiente urbano ou a qualidade de vida da população serão submetidos aos instrumentos de avaliação previstos na legislação, incluindo o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando aplicável, sem prejuízo do licenciamento ambiental e de outros estudos legalmente exigidos.

A implantação de empreendimentos de maior impacto será acompanhada, quando cabível, de medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas proporcionais aos impactos identificados, direcionadas prioritariamente à melhoria das condições urbanas e ambientais relacionadas à área afetada.

A compatibilização entre uso, ocupação e capacidade de suporte permitirá que o crescimento urbano seja acompanhado pela ampliação da infraestrutura e dos serviços, vinculando a transformação do território às condições efetivas de atendimento da população, às limitações ambientais e à preservação da qualidade ambiental de Tibau.

9. PATRIMÔNIO CULTURAL, PAISAGEM, TURISMO E ESPAÇOS PÚBLICOS

A valorização do patrimônio cultural, da paisagem, do turismo e dos espaços públicos constitui estratégia integrada para o desenvolvimento territorial de Tibau, considerando a relevância de seus atributos naturais, paisagísticos e culturais para a identidade municipal, a qualidade de vida da população e a economia local.

As políticas e intervenções municipais deverão reconhecer a paisagem como componente do ordenamento territorial, articulando a proteção dos elementos naturais e culturais à qualificação dos espaços urbanos e ao desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com sua conservação. A expansão urbana, a implantação de empreendimentos e a execução de obras de infraestrutura deverão considerar seus efeitos sobre a paisagem, especialmente nos setores de maior relevância ambiental, cultural e turística.

A proteção e valorização do patrimônio cultural compreenderão bens materiais e imateriais, práticas, saberes, manifestações e referências associadas à formação e à identidade local. Será incentivada a identificação, documentação, preservação e divulgação desses elementos, com destaque para o artesanato produzido com as areias coloridas, reconhecido como referência cultural vinculada à paisagem e à história de Tibau.

Os elementos naturais de maior relevância paisagística e simbólica, incluindo falésias, dunas, praias, formações de areias coloridas, Pedra do Chapéu, Pedra da Santa, áreas de carnaúbas, recursos hídricos e demais ambientes naturais representativos, serão considerados na estruturação das políticas de proteção ambiental, qualificação da paisagem, turismo e educação ambiental. A valorização desses locais deverá ocorrer de maneira compatível com sua capacidade de suporte, com as restrições estabelecidas pelo zoneamento e com a legislação ambiental aplicável.

O desenvolvimento turístico será orientado pela valorização dos atributos ambientais, paisagísticos e culturais do município, buscando diversificar os atrativos e reduzir a concentração das atividades exclusivamente na faixa de praia. Serão incentivados roteiros e atividades associados ao turismo de natureza, cultural, pedagógico e de experiência, articulando patrimônio, paisagem, artesanato, gastronomia, produção local e demais potencialidades do território.

A implantação e qualificação de estruturas de apoio à visitação deverão observar as características e limitações de cada local, priorizando intervenções de baixo impacto, acessibilidade, segurança, sinalização, orientação aos visitantes e proteção dos ambientes naturais. Nas áreas ambientalmente protegidas, qualquer uso turístico,

recreativo ou de visitação ficará condicionado à sua compatibilidade com a legislação aplicável e com os objetivos de conservação estabelecidos para a área.

A orla será tratada simultaneamente como espaço ambientalmente sensível, patrimônio paisagístico, área de lazer e importante suporte da atividade turística. Sua qualificação deverá conciliar proteção da paisagem costeira, acessibilidade pública, circulação de pedestres e ciclistas, organização dos usos turísticos e comerciais, arborização, mobiliário urbano, saneamento, manejo adequado dos resíduos e ordenamento dos acessos e estacionamentos.

Os espaços públicos serão reconhecidos como componentes estruturantes da vida urbana e da integração social. Praças, áreas de lazer, parques, calçadas, vias, espaços de convivência e demais áreas de uso coletivo serão progressivamente qualificados e articulados, priorizando acessibilidade universal, conforto ambiental, arborização, iluminação, segurança, mobiliário urbano e condições adequadas para permanência, circulação, recreação e convivência entre diferentes grupos etários.

A implantação de novos espaços públicos acompanhará os processos de expansão e consolidação urbana, evitando que novas áreas residenciais sejam constituídas sem espaços adequados de convivência, lazer e recreação. Nos setores já urbanizados, será priorizada a recuperação e qualificação dos espaços existentes e, quando identificada insuficiência de atendimento, a ampliação da oferta.

A arborização e a qualificação ambiental dos espaços públicos serão integradas às estratégias de conforto térmico, caminhabilidade e adaptação às condições climáticas locais, priorizando espécies adequadas ao ambiente urbano e às características ambientais do município e buscando ampliar áreas sombreadas, especialmente em calçadas, praças, equipamentos públicos e percursos de maior circulação de pedestres.

As intervenções nos espaços públicos deverão considerar as necessidades de crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, promovendo ambientes acessíveis, seguros, inclusivos e adequados à convivência, ao brincar, ao lazer e ao deslocamento cotidiano.

A articulação entre patrimônio cultural, paisagem, turismo e espaços públicos permitirá consolidar esses elementos como ativos do desenvolvimento municipal, conciliando conservação ambiental e cultural, fortalecimento da identidade local, geração de oportunidades econômicas e qualificação dos espaços de uso coletivo.

10. HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

A hierarquização funcional das vias tem como objetivo ordenar os deslocamentos da população, de forma a favorecer aspectos específicos para os logradouros que compõem o sistema viário do município, porém sem restringir a possibilidade do surgimento de outros usos. Assim, é importante citar, em primeiro momento, que a hierarquização viária funcional é uma estipulação técnica do ordenamento ideal de deslocamento dos usuários, não estando necessariamente ligada as dinâmicas de deslocamento reais da população, mas sendo importante que estivessem, de forma a elaborar um ordenamento viário preciso.

Primeiramente, de acordo com a Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, que institui o Código de Trânsito Brasileiro, as vias urbanas abertas à circulação classificam-se, conforme sua utilização, em:

- A. Vias de troncais;
- B. Vias arteriais;
- C. Vias coletoras;
- D. Vias locais.

A referida legislação estabelece que a velocidade máxima permitida em cada tipo de via deve ser definida por sinalização regulamentadora, conforme suas características técnicas e condições de operação. Na ausência de sinalização específica, aplicam-se os seguintes limites:

- A. 80 km/h nas vias de trânsito rápido ou troncais;
- B. 50 km/h nas vias arteriais;
- C. 40 km/h nas vias coletoras;
- D. 30 km/h nas vias locais.

As funções de cada categoria são definidas da seguinte forma:

- A. Vias de trânsito rápido (troncais): eixos de alta capacidade destinados à circulação de grandes volumes de tráfego e deslocamentos de média e longa distância, estruturando a ligação entre diferentes setores urbanos e acessos regionais, além de servir como base ao sistema de transporte coletivo;
- B. Vias arteriais: eixos estruturantes de média e alta capacidade responsáveis pela conexão entre regiões da sede municipal e pela articulação entre vias de trânsito rápido e o tecido urbano;
- C. Vias coletoras: responsáveis por captar o tráfego das vias locais e distribuí-lo para os eixos arteriais ou de trânsito rápido, garantindo fluidez intermediária;
- D. Vias locais: destinadas ao acesso direto aos lotes e edificações, com circulação de baixa velocidade e predominância residencial, podendo incluir vias paisagísticas,

ciclovias e rotas de pedestres, voltadas à mobilidade ativa e à integração dos espaços urbanos.

A partir da percepção de determinados problemas na estrutura física das vias de Tibau e do que preconiza a Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU), instituída pela Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, torna-se possível a proposição de atributos para a requalificação dessas vias, de acordo com sua classificação. Dentre as diretrizes estabelecidas na PNMU, destacaram-se, para a formulação dos atributos de requalificação das vias, as seguintes:

- I. Prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o individual motorizado;
- II. Mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;
- III. Incentivo ao desenvolvimento científico tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes.

As recomendações para a requalificação das vias têm seus objetivos integralmente alinhados com os objetivos da PNMU. São eles:

- I. Reduzir as desigualdades e promover a inclusão social;
- II. Promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;
- III. Proporcionar melhorias nas condições urbanas da população no que se refere à acessibilidade e à mobilidade;
- IV. Promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas nas cidades;
- V. Consolidar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana.

10.1. Hierarquia viária proposta

A hierarquia viária proposta, apresentada na Figura 05, organiza a rede de circulação em cinco categorias: Rodovia, Via Arterial Principal, Via Arterial, Via Coletora e Via Local, estabelecidas conforme a função desempenhada por cada eixo na estrutura municipal.

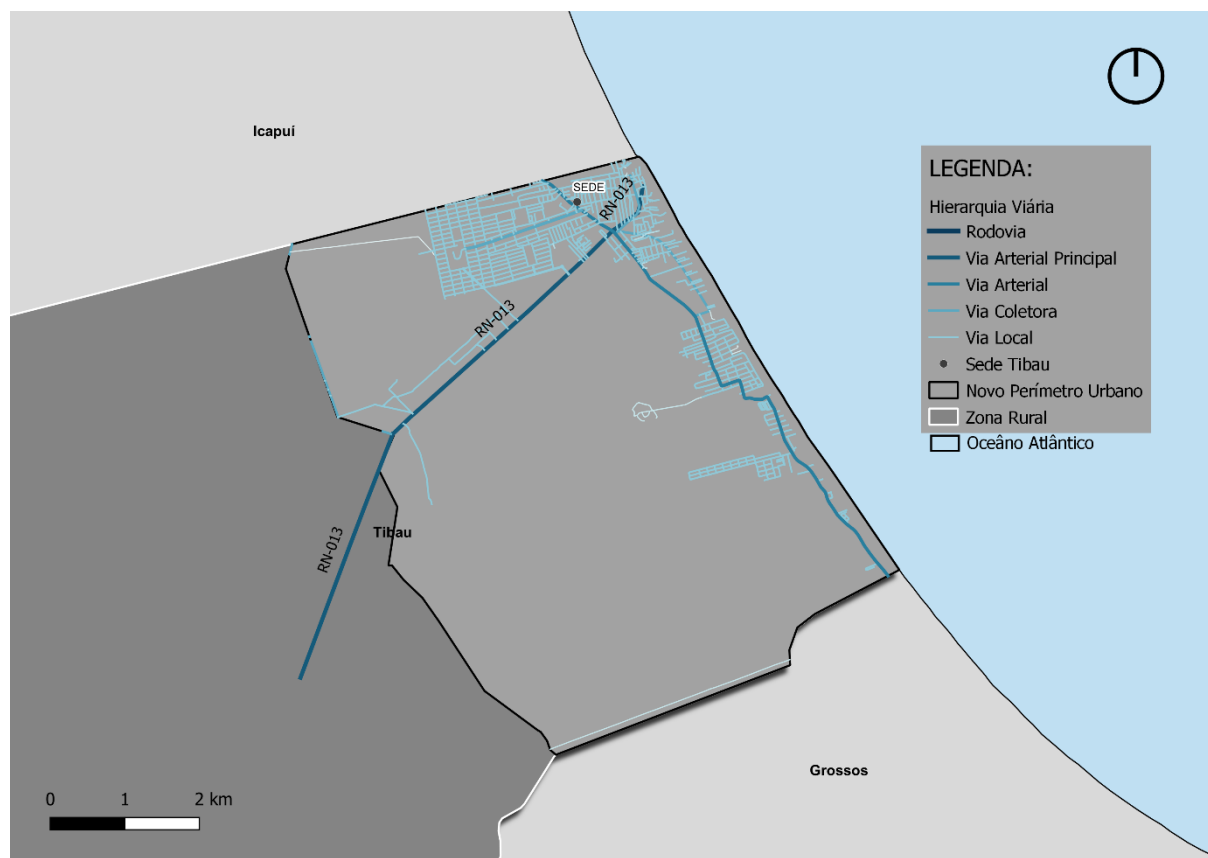
A RN-013 constitui o principal eixo de articulação regional, enquanto a Via Arterial Principal estrutura sua conexão com a malha urbana. As Vias Arteriais complementam os principais deslocamentos internos, as Vias Coletoras distribuem os fluxos entre os diferentes setores e as Vias Locais asseguram o acesso direto às áreas urbanizadas.

A proposta abrange tanto a malha existente quanto os setores inseridos no novo perímetro urbano, funcionando como referência para orientar a expansão e a consolidação da rede viária. Novos parcelamentos e intervenções deverão observar essa

estrutura, assegurando continuidade e conectividade entre as vias e evitando a formação de trechos isolados ou de uma malha urbana fragmentada.

A hierarquia proposta deverá, ainda, orientar a futura regulamentação do Sistema Viário Municipal e sua articulação com o zoneamento, o parcelamento do solo e as diretrizes de mobilidade urbana.

Figura 6: Mapa de Hierarquia Viária.



Fonte: Elaboração própria, 2026.

11. FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

A efetividade do Plano Diretor e da legislação urbanística depende de mecanismos permanentes de fiscalização, controle e acompanhamento das transformações territoriais. A atuação do município deverá ter caráter preventivo, orientador e corretivo, assegurando o cumprimento das normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, às edificações, ao uso dos espaços públicos e às demais intervenções sujeitas ao controle urbanístico.

A fiscalização deverá atuar de forma integrada aos processos de planejamento, licenciamento e gestão territorial, buscando prevenir irregularidades, identificar situações incompatíveis com o ordenamento estabelecido e promover sua regularização ou correção, quando legalmente possível.

O Plano Diretor estabelecerá as diretrizes gerais para a fiscalização e o controle urbanístico, enquanto a definição das infrações, sanções, medidas administrativas e procedimentos de fiscalização, defesa e recurso será disciplinada pela legislação municipal específica, especialmente pelo Código de Obras e Posturas, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, pela Lei de Parcelamento do Solo e pelas demais normas aplicáveis.

11.1. Diretrizes da fiscalização urbanística

A fiscalização urbanística será exercida pelo município no âmbito de suas competências, com caráter preventivo, orientador e corretivo, visando assegurar que o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, as edificações e as demais transformações territoriais ocorram em conformidade com o Plano Diretor e com a legislação aplicável.

Constituem diretrizes para a fiscalização urbanística:

- assegurar o cumprimento do macrozoneamento, do zoneamento, dos parâmetros urbanísticos e das demais normas de ordenamento territorial;
- fortalecer a atuação preventiva, buscando impedir a implantação e a consolidação de parcelamentos, edificações, usos e ocupações irregulares;
- priorizar o controle de novos parcelamentos, coibindo a implantação e a comercialização de loteamentos irregulares ou clandestinos;
- intensificar o controle em APPs, áreas ambientalmente sensíveis, setores sujeitos a riscos e áreas submetidas a maior pressão de ocupação;
- fiscalizar o cumprimento das condições, medidas e obrigações estabelecidas nos processos de licenciamento e aprovação;
- promover atuação integrada entre os setores responsáveis pela fiscalização urbanística, de obras, posturas e ambiental, respeitadas suas competências;

- orientar proprietários, moradores, profissionais e empreendedores quanto às exigências e aos procedimentos estabelecidos pela legislação;
- manter registros sistematizados das ocorrências, irregularidades e providências adotadas, assegurando continuidade e segurança aos procedimentos administrativos;
- incorporar progressivamente informações cadastrais, georreferenciamento e ferramentas digitais ao monitoramento e à fiscalização do território; e
- fortalecer a capacidade técnica, administrativa e operacional dos setores responsáveis pela fiscalização.

A fiscalização deverá ser articulada aos processos de planejamento, licenciamento e monitoramento territorial, permitindo identificar irregularidades em seus estágios iniciais e adotar, conforme cada situação, medidas de orientação, regularização, correção ou sanção previstas na legislação.

11.2.Cumprimento das normas urbanísticas

O parcelamento, o uso e a ocupação do solo, a execução de obras e as demais intervenções territoriais deverão observar as disposições do Plano Diretor e das normas municipais aplicáveis.

O descumprimento das normas urbanísticas sujeitará os responsáveis às medidas administrativas e sanções cabíveis, assegurados o contraditório, a ampla defesa e o devido processo administrativo.

A caracterização e a classificação das infrações, as penalidades correspondentes, os critérios de gradação e reincidência e os procedimentos para sua aplicação serão disciplinados pela legislação específica, evitando a concentração de disposições operacionais no Plano Diretor.

A fiscalização abrangerá, entre outras situações:

- parcelamentos implantados ou comercializados sem aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;
- usos e atividades incompatíveis com o zoneamento ou com as condições estabelecidas para seu funcionamento;
- obras e edificações executadas sem licença, quando exigível, ou em desacordo com os parâmetros e projetos aprovados;
- descumprimento de condicionantes, medidas e obrigações estabelecidas nos processos de licenciamento;
- ocupações e intervenções em desacordo com restrições urbanísticas, ambientais ou de risco; e
- demais situações que configurem descumprimento das normas de ordenamento territorial.

A aplicação das normas urbanísticas ocorrerá de forma articulada às demais disposições incidentes sobre o território, sem prejuízo das responsabilidades ambientais, civis e de outras naturezas previstas na legislação aplicável.

11.3. Medidas administrativas e sanções

As medidas administrativas e sanções aplicáveis ao descumprimento das normas urbanísticas serão definidas e regulamentadas pela legislação municipal específica, observados os princípios da legalidade, proporcionalidade, razoabilidade, contraditório, ampla defesa e devido processo administrativo.

Conforme a natureza, a gravidade e os efeitos da irregularidade, poderão ser adotadas, quando juridicamente cabíveis, medidas como notificação, intimação para adequação, embargo, interdição, multa, suspensão ou cassação de licença ou autorização e demolição, sem prejuízo de outras providências previstas em lei.

A aplicação de sanção não afastará a obrigação de cessar a irregularidade, promover a adequação da intervenção ou reparar os danos causados, quando cabível.

A legislação específica deverá estabelecer os valores e critérios de gradação das multas, hipóteses de reincidência, prazos para adequação, procedimentos administrativos e demais condições necessárias à aplicação das medidas e sanções, evitando a incorporação de disposições operacionais dessa natureza ao Plano Diretor.

Quando a irregularidade for juridicamente passível de regularização e não envolver situação de risco, dano ambiental, ocupação de área legalmente protegida ou incompatibilidade insanável com o ordenamento territorial, poderão ser estabelecidos procedimentos e prazos para sua adequação, sem prejuízo das medidas e sanções cabíveis.

11.4. Competências e procedimentos de fiscalização

A fiscalização urbanística será exercida pelos órgãos municipais competentes, de acordo com as atribuições estabelecidas na estrutura administrativa e na legislação aplicável.

Os procedimentos deverão ser claros, objetivos e compatíveis com a capacidade institucional do município, com definição das responsabilidades de cada setor e articulação entre os órgãos envolvidos, evitando lacunas ou sobreposição de competências.

A legislação específica disciplinará os procedimentos de fiscalização, contemplando, entre outros aspectos, vistoria, registro da ocorrência, notificação, autuação, prazos para adequação, aplicação de medidas administrativas e sanções, defesa e recursos.

Nas situações que envolvam simultaneamente matérias urbanísticas, ambientais, edificações ou de posturas, deverá ser promovida atuação integrada entre os setores responsáveis. Quando a ocorrência envolver matéria que ultrapasse a competência municipal, deverão ser realizados os encaminhamentos aos órgãos competentes das demais esferas de governo.

O detalhamento dos procedimentos deverá assegurar padronização, transparência, rastreabilidade e segurança jurídica à atuação fiscalizatória, permitindo seu aperfeiçoamento e atualização por meio da legislação específica, sem necessidade de alteração do Plano Diretor.

12. ADEQUAÇÃO DO ARCABOUÇO JURÍDICO-URBANÍSTICO MUNICIPAL

A implementação das propostas do Plano Diretor exige a compatibilização e modernização do arcabouço jurídico-urbanístico municipal, de modo que os instrumentos complementares estejam alinhados às novas diretrizes de ordenamento territorial. Nesse sentido, são apresentadas recomendações para elaboração e atualização das normas necessárias à aplicação do Plano, buscando eliminar sobreposições, suprir lacunas regulatórias e estabelecer maior clareza e segurança jurídica para o planejamento, o licenciamento, a fiscalização e a gestão do território municipal.

12.1. Diretrizes para elaboração do novo Código de Obras e Posturas

O município dispõe atualmente de Código de Posturas, instituído pela Lei Municipal nº 004/1998, e Código de Obras, instituído pela Lei Municipal nº 017/1998. Os dois instrumentos regulamentam matérias relacionadas às edificações, execução e fiscalização de obras, higiene e salubridade, utilização dos espaços públicos, funcionamento de atividades, segurança, sossego público e exercício do poder de polícia administrativa.

A antiguidade das normas, associada às transformações territoriais ocorridas nas últimas décadas, à evolução da legislação e das normas técnicas e às novas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, torna necessária sua atualização. Os códigos vigentes apresentam procedimentos, terminologias, referências institucionais, penalidades e requisitos técnicos que deverão ser adequados às atuais condições de gestão, licenciamento e fiscalização.

O atual Código de Obras também incorpora matérias próprias do ordenamento territorial, como zoneamento, parcelamento e desmembramento do solo, dimensões de lotes, afastamentos e sistema viário. Com a revisão do Plano Diretor e a reorganização da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, essas matérias deverão ser disciplinadas pelos instrumentos urbanísticos correspondentes, evitando duplicidades, conflitos e sobreposições normativas.

O município deverá elaborar novo Código de Obras e Posturas, destinado a substituir e integrar os dois códigos atualmente vigentes. O novo instrumento reunirá as normas relativas às edificações, execução e conservação de obras e imóveis, utilização dos espaços públicos, funcionamento de atividades, posturas e fiscalização, facilitando sua aplicação pela administração pública e sua compreensão por cidadãos, profissionais e empreendedores.

O Código será complementar ao Plano Diretor e à legislação urbanística dele decorrente. Não deverá reproduzir parâmetros próprios do ordenamento territorial, como zoneamento, usos permitidos, coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e permeabilidade, gabaritos, dimensões mínimas de lotes e regras de parcelamento do solo. Sua regulamentação deverá concentrar-se nos requisitos edilícios, procedimentos administrativos, posturas municipais e mecanismos de fiscalização.

Para sua elaboração, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. Integração e organização normativa

- compatibilizar o Código com o Plano Diretor e com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- reorganizar as matérias atualmente disciplinadas pelos dois códigos, eliminando duplicidades, disposições obsoletas e conteúdos pertencentes a outros instrumentos legais;
- estabelecer clara distinção entre normas edilícias, posturas municipais e parâmetros de ordenamento territorial; e
- articular suas disposições à legislação ambiental, sanitária, de acessibilidade, segurança e demais normas aplicáveis.

II. Licenciamento e procedimentos administrativos

- modernizar o licenciamento de obras e atividades, definindo etapas, documentos, responsabilidades, prazos, vistorias, autorizações e certificados;
- digitalizar e simplificar os procedimentos de protocolo, análise, acompanhamento e emissão de documentos;
- estabelecer procedimentos proporcionais ao porte, à complexidade e ao risco das obras e atividades, simplificando intervenções de menor impacto;
- atualizar as disposições relativas à responsabilidade técnica, em consonância com a legislação profissional; e
- assegurar procedimentos claros, transparentes e acessíveis aos cidadãos e profissionais.

III. Edificações, segurança e acessibilidade

- atualizar os requisitos relativos à segurança, estabilidade, salubridade, iluminação, ventilação, conforto, circulação e desempenho das edificações;
- incorporar a acessibilidade universal como requisito transversal às edificações, estabelecimentos, calçadas e espaços de uso público ou coletivo;
- adotar referência às normas técnicas vigentes, evitando a reprodução excessiva de especificações sujeitas à rápida obsolescência;
- incorporar critérios de sustentabilidade e adequação climática, incluindo eficiência energética, conforto térmico, ventilação natural e manejo das águas pluviais; e

- regulamentar a execução de obras, incluindo canteiros, tapumes, andaimes, movimentação de terra, demolições, segurança dos imóveis vizinhos e proteção dos logradouros.

IV. Espaços públicos e posturas municipais

- regulamentar calçadas e demais formas de utilização dos espaços públicos, assegurando continuidade, acessibilidade e segurança das rotas de circulação;
- disciplinar mobiliário, mesas e cadeiras, comércio ambulante, estruturas temporárias, eventos e demais usos dos logradouros;
- regulamentar publicidade e comunicação visual, considerando segurança, acessibilidade e proteção da paisagem urbana e costeira;
- atualizar as normas relativas à higiene, limpeza urbana, conservação de terrenos e edificações e manejo adequado de resíduos;
- disciplinar atividades geradoras de ruído, incômodos ou conflitos de vizinhança, em articulação com o licenciamento e a legislação ambiental; e
- compatibilizar as disposições relativas à arborização, vegetação urbana e bem-estar animal com a legislação específica.

V. Dinâmica costeira e turística

- estabelecer tratamento adequado às atividades associadas à orla e à dinâmica turística, considerando a sazonalidade e a concentração temporária de usuários;
- assegurar que atividades e estruturas temporárias não comprometam a circulação, a acessibilidade e o uso coletivo dos espaços públicos;
- incorporar critérios de proteção e valorização da paisagem urbana e costeira; e
- compatibilizar as normas edilícias e de posturas com as condicionantes incidentes sobre áreas ambientalmente sensíveis.

VI. Fiscalização, infrações e penalidades

- modernizar os procedimentos de fiscalização, estabelecendo critérios objetivos para notificação, autuação, embargo, interdição, apreensão, regularização e demais medidas administrativas;
- revisar o sistema de infrações e penalidades, adotando critérios proporcionais à natureza, gravidade, reincidência e consequências das irregularidades;
- substituir referências monetárias e procedimentos que tenham se tornado obsoletos;
- assegurar o devido processo administrativo, com regras claras para notificação, defesa, recurso e regularização; e
- integrar a atuação dos setores responsáveis por planejamento urbano, obras, posturas, meio ambiente, vigilância sanitária e demais áreas envolvidas.

A elaboração do Código deverá considerar as características do território costeiro, a presença de áreas ambientalmente sensíveis, a expansão da ocupação urbana, a sazonalidade associada ao turismo e às segundas residências e a necessidade de

proteção da paisagem. Suas disposições deverão responder a essas particularidades sem substituir as restrições e os parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística e ambiental específica.

O novo Código de Obras e Posturas deverá ser elaborado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da entrada em vigor do novo Plano Diretor, de forma articulada à elaboração e atualização da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, assegurando compatibilidade entre os diferentes instrumentos que compõem o sistema normativo urbanístico municipal.

A atualização deverá contribuir para constituir um marco regulatório mais claro, integrado e adequado às atuais condições de desenvolvimento urbano, ampliando a segurança jurídica e fortalecendo a capacidade municipal de licenciar, orientar e fiscalizar as transformações do território.

12.2. Diretrizes para elaboração da nova Lei de Parcelamento do Solo

O município não dispõe de legislação municipal específica destinada a disciplinar o parcelamento do solo urbano. Parte das regras relacionadas à matéria encontra-se atualmente incorporada ao Código de Obras, instituído pela Lei Municipal nº 017/1998, incluindo disposições sobre loteamentos, desmembramentos, arruamentos, dimensões de lotes, características das vias e destinação de áreas públicas.

A revisão do Plano Diretor, associada à definição do perímetro urbano, do zoneamento e dos novos parâmetros de ordenamento territorial, torna necessária a reorganização desse conjunto normativo. O município deverá elaborar Lei Municipal de Parcelamento do Solo, complementar ao Plano Diretor e articulada à legislação de uso e ocupação do solo, ao Código de Obras e Posturas e às demais normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da entrada em vigor do novo Plano Diretor.

A nova legislação deverá disciplinar as formas de divisão e urbanização do solo no interior do perímetro urbano, estabelecendo requisitos técnicos, procedimentos, responsabilidades e condições para aprovação, implantação, fiscalização e recebimento dos parcelamentos. Sua elaboração deverá observar a Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, além da legislação ambiental, registral, de acessibilidade, mobilidade e demais normas aplicáveis.

A Lei Municipal de Parcelamento do Solo deverá atuar como instrumento de implementação do modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor. A inclusão de uma área no perímetro urbano não representará autorização automática para seu

parcelamento ou ocupação, que permanecerá condicionada ao zoneamento, às características e à capacidade de suporte da área, às restrições ambientais e de risco, às condições de acessibilidade e à disponibilidade ou implantação da infraestrutura necessária.

A orientação territorial deverá priorizar a consolidação da estrutura urbana existente antes da abertura de novas frentes de urbanização, favorecendo o aproveitamento dos vazios urbanos adequados à ocupação, a consolidação dos loteamentos parcialmente ocupados, a continuidade do tecido urbano e a utilização eficiente da infraestrutura e dos serviços existentes ou programados.

Para sua elaboração, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. Articulação com o ordenamento territorial

- vincular o parcelamento ao perímetro urbano, ao macrozoneamento e ao zoneamento estabelecidos pelo Plano Diretor;
- observar as dimensões mínimas de lotes e testadas e os demais parâmetros territoriais definidos para cada zona;
- priorizar a consolidação das áreas já parceladas, parcialmente ocupadas e dos vazios urbanos adequados à urbanização;
- condicionar novos parcelamentos à continuidade com o tecido urbano existente e à capacidade de atendimento por infraestrutura e serviços;
- evitar a abertura prematura de novas frentes de urbanização e a formação de núcleos isolados ou descontínuos;
- conter a expansão urbana linear, dispersa e fragmentada, especialmente ao longo da faixa litorânea e dos principais eixos viários; e
- estabelecer tratamento compatível com as estratégias de consolidação, ocupação moderada, ocupação restrita e transição ambiental definidas pelo zoneamento.

II. Modalidades e configuração dos parcelamentos

- regulamentar loteamentos, desmembramentos, remembramentos e demais modalidades admitidas pela legislação;
- disciplinar loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e modalidades similares, assegurando sua integração à estrutura urbana;
- regulamentar a implantação de parcelamentos por etapas, garantindo condições adequadas de infraestrutura e acesso em cada fase; e
- disciplinar alterações posteriores dos parcelamentos aprovados, incluindo modificações de lotes, traçado viário e áreas públicas.

III. Sistema viário, mobilidade e acessibilidade

- assegurar a continuidade e a conectividade da malha viária, evitando configurações que impeçam futuras conexões entre bairros e setores urbanos;

- estabelecer padrões viários compatíveis com a hierarquia definida pelo planejamento municipal, contemplando circulação veicular, calçadas, acessibilidade, arborização, drenagem e iluminação;
- incorporar os princípios de acessibilidade universal ao desenho dos parcelamentos e dos espaços públicos; e
- estabelecer critérios específicos para parcelamentos junto à RN-013, considerando segurança viária, organização dos acessos, continuidade da malha urbana e circulação de pedestres e ciclistas.

IV. Áreas públicas e estrutura urbana

- estabelecer critérios para dimensionamento, localização e configuração das áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos, espaços livres e áreas verdes;
- assegurar que as áreas transferidas ao município sejam acessíveis, funcionais e adequadas à finalidade prevista, evitando terrenos residuais, fragmentados ou impróprios; e
- favorecer a formação de sistemas conectados de espaços públicos, áreas verdes, equipamentos e circulação.

V. Infraestrutura e urbanização

- condicionar a aprovação dos parcelamentos à disponibilidade ou implantação das infraestruturas necessárias, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, manejo de resíduos e sistema viário;
- definir as responsabilidades do empreendedor pela implantação das infraestruturas, incluindo etapas, prazos, garantias, fiscalização e condições para recebimento das obras;
- incorporar soluções de drenagem urbana sustentável, priorizando a infiltração das águas pluviais e a redução do escoamento superficial; e
- estabelecer mecanismos de garantia da execução das obras de urbanização, evitando a ocupação de áreas sem as condições mínimas estabelecidas na aprovação.

VI. Condicionantes ambientais e de risco

- impedir o parcelamento para fins urbanos em áreas nas quais a ocupação seja vedada pela legislação ou incompatível com as condições ambientais ou de risco;
- assegurar a identificação, delimitação e proteção das Áreas de Preservação Permanente e demais áreas legalmente protegidas;
- estabelecer critérios para terraplenagem, cortes, aterros e alterações da topografia, especialmente em áreas suscetíveis à erosão e aos alagamentos;
- exigir os estudos técnicos e ambientais pertinentes para parcelamentos sujeitos a condicionantes específicas;

- estabelecer critérios diferenciados para áreas ambientalmente sensíveis, especialmente dunas, falésias e demais sistemas naturais relevantes; e
- compatibilizar os parcelamentos situados na Zona de Transição Ambiental com as diretrizes de baixa intensidade de ocupação, maior permeabilidade e proteção dos sistemas ambientais.

VII. Procedimentos, controle e gestão

- estabelecer procedimentos objetivos para análise, aprovação, licenciamento, execução, fiscalização e recebimento dos parcelamentos;
- definir claramente as responsabilidades dos empreendedores e dos órgãos municipais envolvidos;
- adotar documentação técnica georreferenciada e procedimentos digitais, promovendo sua integração ao cadastro territorial e ao sistema municipal de informações;
- estabelecer mecanismos de garantia da execução das obras e do cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor;
- prever mecanismos de fiscalização e enfrentamento dos parcelamentos irregulares ou clandestinos, articulados aos instrumentos de regularização fundiária, quando aplicáveis; e
- assegurar a atualização do cadastro municipal com as informações dos parcelamentos aprovados, incluindo lotes, vias, áreas públicas, infraestrutura e condicionantes ambientais.

12.2.1. Orientação territorial para novos parcelamentos

Nas áreas incorporadas ao perímetro urbano, a possibilidade e as condições de parcelamento deverão observar as diferentes estratégias estabelecidas pelo zoneamento. A classificação de uma área como urbana não implicará, por si só, sua destinação imediata à urbanização, devendo prevalecer as condições e restrições específicas definidas para cada zona.

A localização e a configuração dos novos parcelamentos deverão assegurar sua integração à estrutura urbana, ao sistema viário, aos equipamentos e aos serviços públicos, evitando empreendimentos isolados ou que impliquem extensão desproporcional das redes de infraestrutura e dos custos de manutenção para o poder público.

Os projetos deverão respeitar os sistemas ambientais e as características naturais do terreno, evitando a ocupação de áreas inadequadas ou legalmente protegidas e incorporando soluções de drenagem, permeabilidade, acessibilidade e conectividade compatíveis com as condições locais.

A organização do sistema normativo deverá assegurar a complementaridade entre os diferentes instrumentos: o Plano Diretor estabelecerá a estratégia territorial e os parâmetros fundamentais; a legislação de uso e ocupação do solo disciplinará os usos e a intensidade de ocupação; a Lei de Parcelamento do Solo regulamentará a divisão e a urbanização do solo; e o Código de Obras e Posturas disciplinará as edificações, a execução das obras, o uso dos espaços públicos, o funcionamento das atividades e a fiscalização municipal.

Dessa forma, o parcelamento do solo será tratado não apenas como procedimento de divisão de glebas, mas como instrumento de implementação do ordenamento territorial, contribuindo para uma ocupação urbana contínua, estruturada, ambientalmente adequada e compatível com a capacidade de atendimento da infraestrutura e dos serviços públicos.

12.3. Diretrizes para elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo

A revisão do Plano Diretor estabelece uma nova estrutura de ordenamento territorial, com definição do perímetro urbano, do zoneamento e de parâmetros urbanísticos diferenciados segundo as características e estratégias estabelecidas para cada zona. Para assegurar a implementação desse modelo territorial, o município deverá elaborar Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, complementar ao Plano Diretor e articulada às demais normas urbanísticas e ambientais.

A nova legislação deverá regulamentar os usos e atividades admitidos em cada zona e a forma de aplicação dos parâmetros de ocupação estabelecidos pelo Plano Diretor, relacionando as possibilidades de utilização dos imóveis às características territoriais, à capacidade de suporte e aos impactos decorrentes das diferentes atividades.

O Plano Diretor permanecerá como referência para o zoneamento e para os parâmetros urbanísticos fundamentais. Dessa forma, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não deverá estabelecer valores conflitantes ou substituir os índices definidos pelo Plano, mas regulamentar sua aplicação e disciplinar os usos permitidos, condicionados e não permitidos em cada zona.

A legislação deverá ser elaborada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da entrada em vigor do novo Plano Diretor, de forma articulada à elaboração da Lei Municipal de Parcelamento do Solo e do novo Código de Obras e Posturas.

Para sua elaboração, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. Zoneamento e organização dos usos

- adotar o zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor como referência territorial, respeitando os objetivos e as estratégias definidos para cada zona;
- estabelecer categorias e subcategorias de usos e atividades compatíveis com a realidade municipal, abrangendo usos residenciais, comerciais, de serviços, institucionais, turísticos, de hospedagem, industriais e demais atividades relevantes;
- classificar os usos, por zona, como permitidos, condicionados ou não permitidos, conforme sua compatibilidade com as características e os objetivos territoriais;
- adotar critérios de enquadramento que considerem porte, natureza, incomodidade, geração de tráfego, ruído, horários de funcionamento, estacionamento, carga e descarga, geração de resíduos e demais impactos;
- evitar classificações excessivamente rígidas ou baseadas exclusivamente em listas fechadas, permitindo o enquadramento de novas atividades segundo suas características e impactos; e
- articular a classificação dos usos aos procedimentos de licenciamento municipal.

II. Diretrizes de uso por zona

- estimular o uso misto e a diversidade funcional nas áreas adequadas, especialmente na Zona Urbana Consolidada – ZUC e nas centralidades;
- compatibilizar os usos na ZOR-1 com as funções residencial, turística e recreativa da faixa litorânea, preservando a paisagem costeira e a capacidade de suporte;
- disciplinar os usos ao longo da RN-013, na ZOR-2, considerando a diversidade funcional prevista para o eixo, a segurança viária, os acessos, o estacionamento, as operações de carga e descarga e a geração de viagens;
- orientar a implantação progressiva de comércio, serviços e equipamentos nas ZOM-1 e ZOM-2, acompanhando a consolidação da ocupação e da infraestrutura; e
- restringir, na Zona de Transição Ambiental – ZTA, usos incompatíveis com a baixa intensidade de ocupação e com a proteção dos sistemas ambientais, priorizando atividades de baixo impacto.

III. Aplicação dos parâmetros de ocupação

- adotar como referência o Quadro de Parâmetros Urbanísticos estabelecido pelo Plano Diretor, sem criar índices substitutivos ou conflitantes;
- regulamentar os critérios de cálculo dos coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e permeabilidade, incluindo a definição das áreas computáveis e não computáveis;
- regulamentar os critérios de medição do gabarito e da altura das edificações e o tratamento de coberturas, reservatórios, casas de máquinas, pavimentos técnicos, subsolos e demais elementos;
- regulamentar a aplicação dos recuos e afastamentos em lotes de esquina, terrenos irregulares, lotes com mais de uma frente e demais situações específicas;

- definir os elementos construtivos admitidos nos recuos e afastamentos, quando aplicável;
- estabelecer regras para lotes regularmente constituídos antes da nova legislação que apresentem área ou testada inferior aos novos parâmetros mínimos; e
- disciplinar reformas, ampliações e mudanças de uso em edificações existentes.

IV. Usos e situações preexistentes

- estabelecer regras de transição para usos, atividades e edificações regularmente existentes antes da entrada em vigor da nova legislação;
- diferenciar situações conformes, usos regularmente instalados que se tornem incompatíveis com a nova disciplina e situações irregulares;
- estabelecer condições para permanência, reforma, ampliação ou mudança de atividades preexistentes, considerando seus impactos e a compatibilidade com a área; e
- assegurar critérios objetivos para adequação progressiva às novas disposições, quando aplicável.

V. Infraestrutura, impactos e capacidade de suporte

- compatibilizar usos e intensidade de ocupação com a capacidade da infraestrutura, especialmente abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, manejo de resíduos, mobilidade e sistema viário;
- estabelecer critérios específicos para atividades geradoras de incômodo ou impacto;
- articular empreendimentos e atividades geradores de impacto à legislação municipal específica do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- observar as exigências de licenciamento ambiental aplicáveis; e
- articular os coeficientes de aproveitamento básico e máximo aos instrumentos de gestão do potencial construtivo previstos pelo Plano Diretor, quando aplicáveis.

VI. Condicionantes ambientais, territoriais e paisagísticas

- assegurar a prevalência das Áreas de Preservação Permanente e das demais restrições ambientais legalmente incidentes, independentemente dos usos ou potenciais construtivos atribuídos à zona;
- considerar áreas suscetíveis a alagamentos, erosão e demais condicionantes territoriais no licenciamento de usos e edificações;
- compatibilizar os usos e a intensidade de ocupação com a proteção das dunas, falésias e demais sistemas ambientais sensíveis; e
- incorporar critérios de proteção e valorização da paisagem costeira, especialmente nos setores de maior sensibilidade ambiental e paisagística.

VII. Gestão, licenciamento e monitoramento

- estabelecer procedimentos claros para verificação da compatibilidade entre atividade, localização, parâmetros urbanísticos e condições de funcionamento;

- integrar a aplicação da legislação ao cadastro territorial e ao sistema municipal de informações, permitindo identificar as regras e condicionantes incidentes sobre cada imóvel;
- promover integração entre os setores responsáveis pelo planejamento urbano, obras, meio ambiente, tributação, fiscalização e licenciamento; e
- estabelecer mecanismos de monitoramento da dinâmica de uso e ocupação do solo, avaliando seus efeitos sobre adensamento, infraestrutura, mobilidade, paisagem, ambiente e dinâmica imobiliária.

12.3.1. Articulação com o sistema normativo urbanístico

A implementação da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá ocorrer de forma integrada às demais normas municipais, com clara definição das matérias correspondentes a cada instrumento. Nesse sistema:

- o Plano Diretor estabelecerá a estratégia territorial, o zoneamento e os parâmetros urbanísticos fundamentais;
- a Lei de Uso e Ocupação do Solo disciplinará os usos e regulamentará a aplicação dos parâmetros de ocupação;
- a Lei de Parcelamento do Solo regulamentará a divisão e a urbanização do solo;
- a legislação específica do EIV disciplinará a avaliação dos impactos de empreendimentos e atividades; e
- o Código de Obras e Posturas regulamentará as edificações, a execução das obras, o funcionamento das atividades, a utilização dos espaços públicos e a fiscalização municipal.

Essa organização deverá evitar sobreposições e contradições entre as normas, simplificar os processos de licenciamento e fiscalização e ampliar a segurança jurídica para moradores, proprietários, profissionais, empreendedores e administração pública, consolidando um sistema urbanístico integrado e coerente com o modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor.

12.4. Diretrizes para elaboração da nova Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança

A revisão do Plano Diretor estabelece o controle dos impactos decorrentes da implantação, ampliação e funcionamento de empreendimentos e atividades capazes de produzir alterações relevantes nas condições urbanísticas, viárias, ambientais, paisagísticas e na qualidade de vida da população.

Para regulamentar esse controle, o município deverá elaborar Lei Municipal específica do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, estabelecendo critérios para sua exigência,

elaboração, análise, publicidade, participação social, definição de medidas e acompanhamento dos impactos.

A legislação deverá assegurar que a exigência do EIV seja proporcional à natureza, ao porte, à localização e aos impactos do empreendimento ou atividade, evitando tanto sua aplicação indiscriminada a intervenções de baixo impacto quanto a implantação de empreendimentos potencialmente impactantes sem avaliação adequada de seus efeitos.

A Lei Municipal do EIV deverá ser elaborada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da entrada em vigor do novo Plano Diretor, de forma articulada às demais normas que compõem o sistema municipal de planejamento, licenciamento e controle urbano.

Para sua elaboração, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. Enquadramento dos empreendimentos e atividades

- definir os empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV com base em critérios de natureza, porte, área construída, capacidade de público, geração de viagens, demanda por infraestrutura e potencial de impacto;
- admitir critérios diferenciados conforme o zoneamento, as características territoriais e a sensibilidade da área de implantação;
- estabelecer procedimentos para análise de situações não expressamente previstas, quando as características do empreendimento justificarem avaliação específica; e
- definir critérios objetivos para ampliações, alterações ou mudanças de uso de empreendimentos existentes que possam gerar novos impactos.

II. Área de influência e conteúdo do estudo

- definir as áreas de influência direta e indireta conforme a natureza e a abrangência dos impactos, evitando a adoção de perímetro único para todos os empreendimentos;
- estabelecer conteúdo mínimo compatível com o Estatuto da Cidade e com as características territoriais locais;
- avaliar os efeitos sobre adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, mobilidade, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- considerar os impactos sobre abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, manejo de resíduos e demais componentes da infraestrutura;
- avaliar geração de viagens, acessos, estacionamento, carga e descarga, circulação de pedestres e ciclistas e segurança viária; e
- considerar efeitos cumulativos ou associados a outros empreendimentos existentes ou previstos na área de influência, quando relevantes.

III. Sazonalidade, ambiente e paisagem

- considerar a população flutuante e a sazonalidade turística nos empreendimentos cuja demanda ou funcionamento apresente variações significativas ao longo do ano;
- incorporar a análise dos efeitos sobre a paisagem urbana e costeira;
- estabelecer atenção específica aos empreendimentos próximos à orla, falésias, dunas e demais áreas ambiental e paisagisticamente sensíveis; e
- considerar as condições de drenagem, suscetibilidade a alagamentos e demais características territoriais relevantes para a área de implantação.

IV. Medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e contrapartidas

- estabelecer critérios para definição de medidas destinadas a prevenir, reduzir, corrigir ou compensar os impactos identificados;
- assegurar relação direta entre os impactos demonstrados pelo estudo e as medidas ou contrapartidas estabelecidas;
- observar a proporcionalidade entre a magnitude dos impactos e as obrigações atribuídas ao empreendimento;
- definir responsabilidades, prazos e condições para execução das medidas estabelecidas; e
- prever mecanismos para acompanhamento e verificação de sua efetiva implementação.

V. Análise, publicidade e participação social

- estabelecer procedimentos para análise técnica municipal e manifestação dos setores envolvidos;
- permitir a solicitação de estudos, esclarecimentos e complementações necessários à adequada avaliação dos impactos;
- exigir que o EIV seja elaborado por profissionais legalmente habilitados nas áreas pertinentes;
- assegurar publicidade e acesso público ao estudo e aos documentos que fundamentarem sua análise, observadas as restrições legais aplicáveis; e
- estabelecer mecanismos de participação da população afetada, incluindo audiência pública nos casos definidos pela legislação em razão da natureza, localização ou magnitude dos impactos.

VI. Licenciamento, fiscalização e monitoramento

- integrar o EIV aos procedimentos de licenciamento urbanístico e de funcionamento, definindo a etapa em que deverá ser apresentado e aprovado;
- estabelecer mecanismos de acompanhamento das medidas e obrigações definidas durante a implantação e a operação do empreendimento;
- prever procedimentos de fiscalização e sanções aplicáveis ao descumprimento das condições estabelecidas;

- exigir nova avaliação ou revisão das medidas quando alterações relevantes modificarem os impactos originalmente analisados; e
- integrar as informações produzidas pelos estudos ao sistema municipal de informações e ao monitoramento do desenvolvimento urbano.

12.4.1. Articulação com o zoneamento e o licenciamento

O EIV será aplicado a empreendimentos e atividades urbanisticamente admissíveis, mas cujas características, porte, localização ou funcionamento exijam avaliação específica de seus efeitos sobre a vizinhança e a estrutura urbana.

A aprovação do estudo não constituirá autorização para flexibilizar ou afastar o zoneamento, os usos permitidos, os coeficientes de aproveitamento, gabaritos, recuos, afastamentos ou demais parâmetros e restrições incidentes sobre o imóvel. Sua finalidade será avaliar os impactos decorrentes de uma intervenção admissível e estabelecer as condições necessárias à sua prevenção, mitigação ou compensação.

O EIV também não substituirá o licenciamento ambiental, o EIA/RIMA ou outros estudos e autorizações exigidos pela legislação, devendo os diferentes procedimentos ser articulados quando incidirem sobre o mesmo empreendimento.

A Lei Municipal do EIV deverá integrar-se ao Plano Diretor, à legislação de uso e ocupação do solo, à Lei de Parcelamento do Solo, ao Código de Obras e Posturas e à legislação ambiental, consolidando um sistema coordenado de planejamento, licenciamento, avaliação de impactos, fiscalização e monitoramento das transformações urbanas.

12.5. Legislação ambiental e de proteção territorial

O município dispõe de diferentes normas relacionadas à proteção ambiental, saneamento, gestão de resíduos, arborização, controle de ruídos, proteção de áreas específicas e estrutura institucional de gestão ambiental. Instituídas em diferentes períodos e voltadas a objetos específicos, essas normas constituem uma base relevante para a atuação municipal, mas apresentam caráter fragmentado e demandam maior articulação com o ordenamento territorial estabelecido pelo Plano Diretor.

A atualização do planejamento municipal representa oportunidade para organizar e compatibilizar esse conjunto normativo, fortalecendo a integração entre política ambiental, ordenamento territorial, licenciamento, fiscalização e gestão urbana. Essa necessidade assume especial relevância diante da presença de falésias, dunas, restingas, ambientes costeiros, recursos hídricos e demais elementos de interesse ambiental e

paisagístico, submetidos às pressões decorrentes da expansão urbana, da valorização imobiliária e da atividade turística.

Nesse contexto, propõe-se a elaboração de uma Política Municipal de Meio Ambiente, destinada a constituir o marco geral da gestão ambiental local e a organizar princípios, objetivos, instrumentos, competências e mecanismos de proteção, controle, recuperação e monitoramento ambiental.

Sua elaboração deverá ser precedida pela revisão sistemática da legislação municipal existente, identificando as normas e dispositivos que serão mantidos, atualizados, regulamentados, incorporados ou revogados. O objetivo será reduzir sobreposições, preencher lacunas e estabelecer maior coerência entre os diferentes instrumentos de gestão ambiental.

A Política Municipal de Meio Ambiente deverá ser articulada ao Plano Diretor e à legislação urbanística complementar, especialmente às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, ao Estudo de Impacto de Vizinhança e ao Código de Obras e Posturas, preservando a distinção entre controle ambiental e controle urbanístico e respeitando as competências municipais, estaduais e federais.

12.5.1. Diretrizes para a Política Municipal de Meio Ambiente

A Política Municipal de Meio Ambiente será orientada pelas seguintes diretrizes:

- estruturar e fortalecer o Sistema Municipal de Meio Ambiente, articulando o órgão ambiental municipal, o Conselho Municipal de Meio Ambiente, o Fundo Municipal do Meio Ambiente e os demais setores da administração relacionados à gestão territorial e ambiental;
- estabelecer princípios, objetivos e instrumentos da gestão ambiental municipal, incorporando prevenção, precaução, desenvolvimento sustentável, proteção da biodiversidade, recuperação ambiental, participação social e responsabilização por danos ambientais;
- revisar e compatibilizar a legislação ambiental municipal existente, identificando normas que devam ser mantidas, atualizadas, regulamentadas, consolidadas ou revogadas;
- articular a política ambiental ao Plano Diretor, ao macrozoneamento, ao zoneamento e à legislação urbanística complementar, preservando as atribuições específicas de cada instrumento;
- fortalecer a proteção das falésias, dunas, restingas, praias, ambientes estuarinos, recursos hídricos e demais áreas ambientalmente sensíveis, observando integralmente os regimes de proteção estabelecidos pela legislação aplicável;
- articular a proteção ambiental ao ordenamento da expansão urbana, prevenindo ocupações incompatíveis com as condições ambientais e territoriais;

- estabelecer diretrizes para proteção, recuperação e manejo da vegetação e da arborização urbana, considerando as características ambientais e paisagísticas locais;
- disciplinar, no âmbito das competências municipais, os procedimentos de licenciamento, monitoramento e fiscalização ambiental, promovendo sua integração com o licenciamento urbanístico;
- estabelecer critérios para avaliação dos impactos ambientais de empreendimentos e atividades, preservando sua distinção em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, de natureza urbanística;
- integrar a gestão ambiental às políticas de saneamento básico, drenagem, recursos hídricos e gestão de resíduos sólidos;
- incorporar estratégias de adaptação às mudanças climáticas e resiliência territorial, considerando especialmente erosão costeira, eventos pluviométricos intensos, alagamentos, aumento das temperaturas e demais processos capazes de afetar a população, os ecossistemas e a infraestrutura;
- promover a proteção e recuperação da paisagem natural e costeira, reconhecendo seus elementos como patrimônio ambiental e paisagístico e como ativos relevantes para a identidade e o desenvolvimento turístico;
- fortalecer a educação ambiental, a participação social e a corresponsabilidade na conservação dos recursos naturais;
- fortalecer os mecanismos municipais de financiamento de programas, projetos e ações ambientais;
- prever instrumentos econômicos e de incentivo à conservação e recuperação ambiental, quando juridicamente aplicáveis;
- estruturar mecanismos de informação e monitoramento ambiental, integrados ao sistema municipal de informações territoriais;
- articular os instrumentos da gestão ambiental às Zonas de Proteção Ambiental – ZPA-1 e ZPA-2 e à Zona de Transição Ambiental – ZTA, respeitando as diferentes funções de proteção e controle territorial estabelecidas pelo Plano Diretor e assegurando mecanismos adequados de fiscalização, monitoramento, conservação e recuperação ambiental;
- estabelecer procedimentos de fiscalização, infrações e sanções administrativas ambientais compatíveis com a legislação aplicável; e
- estabelecer mecanismos de avaliação, regulamentação e atualização periódica da política ambiental.

12.5.2. Articulação entre proteção ambiental e ordenamento territorial

A proteção ambiental deverá estar diretamente articulada ao modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor. O macrozoneamento, o zoneamento e os parâmetros urbanísticos organizam territorialmente as condições de ocupação, enquanto a legislação e os instrumentos ambientais atuarão de forma complementar na proteção, no licenciamento, na fiscalização, no monitoramento e na recuperação ambiental.

Nesse contexto, o zoneamento estabelece categorias específicas destinadas à proteção e ao controle da ocupação em áreas de maior relevância ambiental, destacando-se a Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA-1, a Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2 e a Zona de Transição Ambiental – ZTA, cada uma com funções distintas no modelo territorial.

A ZPA-1 compreende áreas associadas às falésias, reconhecidas por sua relevância ambiental, geomorfológica e paisagística e submetidas a condições de proteção que inviabilizam a ocupação construtiva. Nessa zona, o planejamento, o licenciamento e a fiscalização deverão assegurar a conservação das formações naturais e prevenir intervenções capazes de comprometer sua estabilidade, integridade, dinâmica natural e valor paisagístico.

A ZPA-2 compreende áreas relacionadas aos recursos hídricos e ambientes associados, nas quais prevalece a função de proteção ambiental e territorial. Sua gestão deverá priorizar a conservação das condições naturais, a proteção dos recursos hídricos e da drenagem e a prevenção de ocupações e intervenções incompatíveis com sua função ambiental.

Nas ZPA-1 e ZPA-2, os parâmetros urbanísticos refletem essa função protetiva, estabelecendo ausência de ocupação construtiva e manutenção integral da permeabilidade, sem prejuízo da incidência de outras restrições ou regimes de proteção decorrentes da legislação ambiental.

As Áreas de Preservação Permanente – APPs inseridas nas ZPAs permanecerão integralmente submetidas ao regime jurídico estabelecido pela legislação ambiental. A delimitação das ZPAs pelo Plano Diretor não substitui, reduz ou altera a proteção legal das APPs, assim como a eventual existência de área protegida por legislação ambiental deverá ser observada independentemente de sua representação cartográfica no zoneamento municipal.

A Zona de Transição Ambiental – ZTA, diferentemente das ZPAs, compreende áreas nas quais a ocupação urbana é juridicamente admissível, mas que se encontram na interface com sistemas dunares e outros ambientes naturais sensíveis. Sua função é estabelecer uma transição entre o tecido urbano e as áreas de maior sensibilidade ambiental, mediante baixa intensidade construtiva, maior permeabilidade, controle da movimentação de terra, condições especiais de drenagem e maior controle sobre novos parcelamentos e empreendimentos.

A Política Municipal de Meio Ambiente deverá reconhecer essas diferenciações territoriais e estabelecer mecanismos de gestão, fiscalização, monitoramento,

recuperação e proteção compatíveis com os objetivos definidos para cada zona, sem reproduzir ou alterar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor.

A articulação entre política ambiental e ordenamento territorial deverá assegurar que medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias ou contrapartidas não sejam utilizadas para afastar restrições ambientais, autorizar ocupação construtiva nas ZPAs, superar os parâmetros estabelecidos para a ZTA ou viabilizar intervenções incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

12.5.3. Implementação e compatibilização normativa

A elaboração da Política Municipal de Meio Ambiente deverá ser acompanhada de revisão técnica e jurídica do conjunto de normas existentes, buscando sua compatibilização, consolidação e simplificação, sem eliminar legislações específicas cuja manutenção seja necessária.

A regulamentação deverá estabelecer mecanismos de articulação entre os procedimentos ambientais e urbanísticos, especialmente nos processos de parcelamento do solo, licenciamento de edificações e atividades, empreendimentos sujeitos ao EIV e intervenções em áreas ambientalmente sensíveis.

A implementação da política deverá ser acompanhada pelo fortalecimento da capacidade municipal de gestão ambiental, incluindo estrutura técnica, procedimentos de licenciamento e fiscalização, sistemas de informação, monitoramento territorial, financiamento e participação social.

A Política Municipal de Meio Ambiente constituirá, assim, instrumento complementar ao Plano Diretor, responsável por organizar e fortalecer a gestão ambiental municipal e contribuir para que a proteção dos recursos naturais e da paisagem acompanhe permanentemente as transformações do território.

12.6. Diretrizes para a mobilidade urbana

A política de mobilidade urbana deverá promover condições de deslocamento seguras, acessíveis, eficientes e integradas ao ordenamento territorial, observando os princípios e diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana – PNMU, instituída pela Lei Federal nº 12.587/2012.

O planejamento da mobilidade deverá considerar as características específicas do município, especialmente sua escala urbana, a função estruturante da RN-013, a expansão do tecido urbano, a relação entre a sede e as demais localidades, a

concentração de atividades na faixa costeira e a forte variação dos fluxos decorrente da sazonalidade turística.

A hierarquia viária proposta neste Plano Diretor, apresentada em tópico específico, constitui a referência para a organização funcional da rede de circulação e para a definição das intervenções futuras no sistema viário. A partir dessa estrutura, as políticas e investimentos em mobilidade deverão articular circulação de veículos, transporte coletivo, mobilidade ativa, acessibilidade universal, uso e ocupação do solo e qualificação dos espaços públicos.

A implementação das ações ocorrerá de forma gradual. No curto prazo, será priorizada a regulamentação do Sistema Viário Municipal e a definição de padrões para as calçadas, detalhando e operacionalizando a hierarquia estabelecida pelo Plano Diretor e disciplinando aspectos relacionados às características das vias, novos parcelamentos, conexões viárias, acessibilidade e qualificação dos espaços públicos. Em médio e longo prazo, será elaborado o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, aprofundando o planejamento integrado dos deslocamentos e estabelecendo programas, ações, metas e investimentos para os diferentes modos de transporte.

Nesse sentido, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- adotar a hierarquia viária definida pelo Plano Diretor como referência para o planejamento, regulamentação, implantação e qualificação do sistema de circulação;
- integrar o planejamento da mobilidade ao macrozoneamento, ao zoneamento, ao parcelamento, uso e ocupação do solo e às estratégias de consolidação e crescimento urbano;
- regulamentar o Sistema Viário Municipal, detalhando as funções e características das categorias viárias estabelecidas pelo Plano Diretor e definindo parâmetros para implantação, dimensionamento, prolongamento, adequação e conexão das vias;
- reconhecer a RN-013 como principal eixo de articulação regional, compatibilizando sua função rodoviária com as dinâmicas urbanas existentes em seus trechos de interface com a ocupação municipal;
- orientar novos parcelamentos e empreendimentos pela hierarquia viária proposta, assegurando continuidade e conectividade da malha e evitando vias desconectadas, descontinuidades e estruturas urbanas fragmentadas;
- estabelecer padrões para calçadas e rotas acessíveis, contemplando faixa livre de circulação, pavimentação, inclinações, rebaixamentos, travessias, arborização, mobiliário e demais elementos necessários à circulação segura e acessível;

- assegurar continuidade e acessibilidade dos percursos de pedestres, priorizando conexões com equipamentos públicos, comércio, serviços, centralidades, espaços públicos, áreas de lazer e destinos turísticos;
- ampliar progressivamente a infraestrutura destinada à mobilidade ativa, estruturando percursos seguros e conectados para pedestres e ciclistas;
- incorporar critérios de acessibilidade universal e segurança viária aos projetos de implantação, ampliação e requalificação de vias, calçadas, travessias e espaços públicos;
- qualificar a circulação e os espaços destinados aos pedestres na orla e nos setores de maior concentração de atividades comerciais, turísticas e de lazer;
- estabelecer estratégias específicas para circulação, estacionamento, carga e descarga e organização do tráfego durante o veraneio, feriados, eventos e demais períodos de maior demanda;
- avaliar a implantação de novas conexões e adequações viárias capazes de melhorar a distribuição dos fluxos, reduzir conflitos de circulação e fortalecer a articulação entre os diferentes setores urbanos;
- promover melhores condições de integração entre a sede, as demais áreas urbanizadas e as localidades rurais, considerando as necessidades de acesso ao trabalho, educação, saúde, comércio e serviços;
- promover a melhoria progressiva do transporte coletivo, considerando as demandas permanentes e sazonais e as conexões entre diferentes setores do território;
- integrar as intervenções viárias às soluções de drenagem, arborização, iluminação pública, saneamento e demais redes de infraestrutura;
- incorporar a população flutuante e os picos sazonais de demanda ao planejamento e dimensionamento das soluções de mobilidade;
- promover medidas de moderação de tráfego e segurança viária nos setores de maior circulação de pedestres, especialmente junto a equipamentos públicos, áreas comerciais, espaços de lazer e demais locais de concentração de pessoas;
- qualificar progressivamente os espaços públicos associados ao sistema de mobilidade, incorporando arborização, sombreamento, mobiliário, acessibilidade e condições adequadas de permanência;
- utilizar dados de circulação, acidentes, demanda, estacionamento e fluxos sazonais como suporte à definição de intervenções e ao monitoramento da mobilidade; e
- elaborar, em médio e longo prazo, o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, em consonância com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, com a hierarquia viária e com o modelo territorial estabelecidos pelo Plano Diretor.

Prioridades de implementação

No curto prazo, será priorizada a regulamentação do Sistema Viário Municipal, tomando como referência a hierarquia viária estabelecida pelo Plano Diretor, com definição dos parâmetros físicos e funcionais correspondentes às diferentes categorias de vias.

Também serão prioritárias a regulamentação das calçadas e rotas acessíveis e a adoção de medidas de organização dos fluxos nos períodos de maior demanda.

No médio prazo, deverão avançar as intervenções necessárias à consolidação da estrutura viária proposta, incluindo conexões prioritárias, adequação de vias existentes, implantação progressiva de infraestrutura para mobilidade ativa e qualificação dos percursos de pedestres, de forma articulada à drenagem, arborização e aos espaços públicos.

No médio e longo prazo, será elaborado e implementado o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, consolidando o planejamento integrado da circulação, do transporte coletivo, da mobilidade ativa, da acessibilidade, do estacionamento e da segurança viária, considerando as demandas permanentes e sazonais do município.

A política de mobilidade deverá, assim, utilizar a hierarquia viária já definida pelo Plano Diretor como estrutura territorial de referência, avançando posteriormente para seu detalhamento normativo e para a programação das intervenções e investimentos necessários à construção de um território mais conectado, acessível e seguro.

12.7. Diretrizes para a arborização urbana

A arborização urbana deverá ser reconhecida como componente da infraestrutura verde municipal, contribuindo para o conforto térmico, a melhoria do microclima, a biodiversidade, a qualificação dos espaços públicos, a valorização da paisagem e a adaptação às mudanças climáticas.

As ações deverão considerar as características do território costeiro, as condições climáticas locais e a presença de ecossistemas sensíveis, integrando a arborização ao planejamento das vias, calçadas, praças, parques, equipamentos públicos e demais espaços livres. Deverão observar, ainda, os princípios e diretrizes da Política Nacional de Arborização Urbana (PLANAU), instituída pela Lei Federal nº 15.299/2025, e as demais normas aplicáveis.

Nesse sentido, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

I. Planejamento e ampliação da arborização

- incorporar a arborização urbana ao planejamento territorial, ambiental, paisagístico e de infraestrutura;
- elaborar instrumento municipal de planejamento da arborização urbana, em consonância com a PLANAU e com o Plano Diretor;
- ampliar progressivamente a cobertura vegetal, priorizando áreas com menor presença de vegetação, maior exposição ao calor e maior circulação de pessoas;

- prever espaços adequados para arborização nos projetos de novas vias, parcelamentos, praças, equipamentos e demais intervenções urbanísticas; e
- integrar a arborização aos parques, praças, áreas verdes e áreas ambientalmente protegidas, favorecendo a conectividade ecológica e paisagística.

II. Espécies e adequação ambiental

- priorizar espécies nativas e adaptadas às condições ambientais e climáticas locais;
- considerar, na seleção das espécies, porte, sistema radicular, necessidade hídrica, resistência à salinidade e aos ventos e compatibilidade com o espaço disponível;
- valorizar espécies representativas da paisagem e da identidade ambiental local, especialmente as carnaúbas; e
- proteger exemplares arbóreos e conjuntos vegetais de relevância ambiental, paisagística, histórica ou cultural.

III. Arborização, mobilidade e espaços públicos

- promover a arborização de vias, calçadas, praças, parques, equipamentos públicos e demais espaços livres;
- priorizar o sombreamento dos percursos de pedestres, especialmente em rotas de maior circulação, centralidades, áreas comerciais, equipamentos públicos, espaços de permanência e áreas de interesse turístico;
- compatibilizar a arborização com a acessibilidade universal, circulação de pedestres, iluminação pública, sinalização, drenagem e redes de infraestrutura; e
- utilizar a vegetação na qualificação ambiental de estacionamentos, canteiros, áreas institucionais e demais espaços urbanizados.

IV. Manejo, proteção e monitoramento

- estabelecer critérios técnicos para plantio, manejo, poda, transplante, supressão e substituição da arborização;
- acompanhar as condições dos exemplares existentes, orientando ações de manutenção preventiva, substituição e ampliação;
- integrar as informações sobre arborização ao sistema municipal de informações territoriais, quando possível; e
- estabelecer procedimentos de autorização, fiscalização e compensação para intervenções sobre a arborização urbana, conforme a legislação aplicável.

V. Educação ambiental e participação social

- desenvolver ações permanentes de educação ambiental voltadas à importância, proteção e conservação da arborização;
- estimular a participação da população no plantio, cuidado e acompanhamento da vegetação dos espaços públicos; e
- promover campanhas e ações de sensibilização sobre espécies adequadas ao ambiente urbano e práticas corretas de manejo.

O instrumento municipal de planejamento da arborização urbana deverá ser elaborado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da entrada em vigor do novo Plano Diretor, contemplando diagnóstico da arborização existente, definição de áreas prioritárias, critérios de seleção de espécies, diretrizes de plantio e manejo, estratégias de ampliação da cobertura vegetal e mecanismos de monitoramento.

A implementação dessas diretrizes deverá consolidar uma rede de infraestrutura verde integrada aos espaços públicos e aos sistemas ambientais, contribuindo para o conforto climático, a caminhabilidade, a biodiversidade, a proteção da paisagem e a melhoria da qualidade ambiental urbana.

12.8. Diretrizes para uma cidade amigável à primeira infância

A incorporação da perspectiva da primeira infância ao planejamento territorial contribui para a construção de uma cidade mais segura, acessível, inclusiva, saudável e acolhedora para toda a população. Crianças de 0 a 6 anos vivenciam o espaço urbano a partir de necessidades específicas de mobilidade, percepção, permanência, interação e contato com o ambiente, sendo particularmente sensíveis à insegurança viária, à inadequação das calçadas, ao calor excessivo e à insuficiência de espaços públicos qualificados.

As políticas e intervenções urbanas deverão observar o Marco Legal da Primeira Infância (Lei Federal nº 13.257/2016) e incorporar, de forma transversal, as necessidades das crianças pequenas, de seus cuidadores e das gestantes às políticas de mobilidade, espaços públicos, arborização, habitação, equipamentos comunitários, saneamento e desenvolvimento urbano.

Nesse sentido, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

I. Mobilidade, acessibilidade e segurança viária

- qualificar calçadas e rotas de pedestres, assegurando continuidade, acessibilidade, conforto e condições adequadas à circulação de crianças, carrinhos de bebê e pessoas com mobilidade reduzida;
- estruturar rotas seguras e acessíveis entre áreas residenciais, equipamentos de educação, saúde e assistência social, praças e demais espaços utilizados pela primeira infância;
- priorizar a segurança viária no entorno de creches, escolas, unidades de saúde, equipamentos comunitários e espaços de lazer;
- adotar medidas de moderação de tráfego e redução da velocidade veicular nos locais de maior circulação e permanência de crianças; e
- incorporar os princípios de acessibilidade universal e desenho urbano inclusivo às intervenções nos espaços públicos.

II. Espaços públicos, brincar e contato com a natureza

- ampliar e qualificar praças, parques, áreas de brincar e demais espaços livres, buscando distribuição territorial adequada e facilidade de acesso a partir das áreas residenciais;
- incorporar oportunidades de brincar, explorar, movimentar-se e conviver nos projetos de implantação e requalificação dos espaços públicos;
- favorecer o brincar livre e o contato com elementos naturais, evitando restringir os espaços destinados às crianças a equipamentos recreativos padronizados;
- incorporar a perspectiva da primeira infância à qualificação da orla, das praças e dos demais espaços de convivência;
- valorizar a relação das crianças com a natureza e com a paisagem costeira, associando proteção ambiental, vivência do território e educação ambiental; e
- assegurar condições adequadas de manutenção, limpeza, drenagem, iluminação e segurança nos espaços frequentados por crianças e famílias.

III. Conforto ambiental e permanência

- priorizar arborização e sombreamento nos percursos e espaços utilizados por crianças e cuidadores;
- reduzir a exposição ao calor excessivo por meio de arborização, estruturas de sombreamento e soluções de desenho urbano adequadas às condições climáticas locais;
- prever áreas sombreadas, locais para sentar e condições adequadas de permanência para crianças, cuidadores e gestantes; e
- considerar o conforto térmico e ambiental no projeto e na requalificação de calçadas, praças, parques e equipamentos públicos.

IV. Proximidade, equipamentos e estrutura urbana

- incorporar as necessidades da primeira infância à estruturação e qualificação das centralidades, favorecendo a proximidade entre moradia, educação, saúde, assistência social, lazer, comércio e serviços cotidianos;
- promover distribuição territorial adequada dos equipamentos e serviços destinados às crianças e famílias;
- considerar as necessidades da primeira infância nos projetos habitacionais e de regularização fundiária, especialmente quanto ao acesso aos equipamentos, espaços públicos, transporte e serviços essenciais; e
- articular o planejamento dos equipamentos comunitários às redes de mobilidade ativa, espaços públicos e infraestrutura urbana.

V. Participação e integração das políticas públicas

- incorporar a perspectiva da primeira infância aos processos de planejamento e elaboração de projetos urbanos;

- promover a escuta e a participação das crianças nas intervenções relacionadas aos espaços que utilizam, adotando metodologias adequadas às diferentes idades;
- considerar as percepções e necessidades de cuidadores e gestantes no planejamento dos espaços e serviços urbanos; e
- articular as ações territoriais voltadas à primeira infância às políticas de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, lazer, meio ambiente, habitação e mobilidade.

Integração com as demais propostas do Plano Diretor

A perspectiva da primeira infância deverá ser tratada de forma transversal, não se limitando à implantação de parques infantis ou equipamentos específicos. Sua incorporação ao planejamento envolve os percursos cotidianos, a segurança viária, a proximidade dos serviços, a qualidade das calçadas e espaços públicos, o conforto climático e as oportunidades de brincar, permanecer, conviver e estabelecer contato com a natureza.

Essas diretrizes deverão orientar especialmente as propostas de mobilidade ativa e padronização das calçadas, arborização urbana, qualificação dos espaços públicos, implantação e distribuição de equipamentos comunitários, habitação, saneamento e ordenamento do uso e ocupação do solo.

A incorporação da perspectiva da primeira infância deverá contribuir para que as transformações urbanas resultem em ambientes mais seguros, acessíveis, confortáveis e inclusivos para crianças, cuidadores e gestantes, produzindo, simultaneamente, espaços urbanos de maior qualidade para toda a população.

13. CRIAÇÃO DE LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Além das legislações urbanísticas estruturantes necessárias à implementação do Plano Diretor, deverão ser avaliadas e elaboradas, de forma progressiva, normas específicas destinadas a complementar o marco regulatório municipal e responder a questões territoriais, ambientais, paisagísticas e de gestão que demandem regulamentação própria.

A elaboração dessas normas deverá observar sua pertinência, prioridade e articulação com a legislação existente ou prevista, evitando sobreposições e assegurando coerência com o Plano Diretor e com as demais políticas municipais.

Nesse sentido, deverão ser consideradas as seguintes legislações específicas:

- I. **Lei da Cidade Limpa:** destinada a disciplinar a publicidade e a comunicação visual no espaço urbano, estabelecendo critérios para anúncios, letreiros, fachadas, mobiliário e demais elementos capazes de produzir poluição visual ou interferir na paisagem. A regulamentação deverá considerar especialmente a proteção da paisagem urbana e costeira, a acessibilidade e a manutenção da livre circulação nos passeios públicos.
- II. **Lei Municipal de Recursos Hídricos:** destinada a estabelecer normas complementares de interesse local para proteção e uso sustentável dos recursos hídricos, incluindo critérios e procedimentos relacionados à perfuração e utilização de poços, observadas as competências estaduais e federais, a legislação aplicável e a necessidade de proteção dos aquíferos e da disponibilidade hídrica.
- III. **Lei Municipal de Condomínios:** destinada a estabelecer critérios urbanísticos complementares para implantação de condomínios de lotes e outras modalidades admitidas pela legislação, disciplinando sua integração à estrutura urbana, acessos, sistema viário, infraestrutura, áreas de uso comum e demais requisitos de interesse municipal. Sua regulamentação deverá ser articulada à Lei Municipal de Parcelamento do Solo e à legislação de uso e ocupação, evitando sobreposição de matérias.
- IV. **Lei Municipal de Acesso à Informação e Transparência:** destinada a fortalecer os mecanismos municipais de transparência e acesso às informações de interesse público, incluindo a disponibilização digital de dados, documentos, legislação, informações territoriais e instrumentos de planejamento, em consonância com a legislação federal aplicável.
- V. **Lei Municipal de Arborização Urbana:** destinada a estabelecer instrumentos para planejamento, implantação, proteção e manejo da arborização, incluindo critérios para seleção de espécies, plantio, poda, transplante, supressão, compensação e monitoramento, em articulação com a infraestrutura verde, a acessibilidade e a proteção da paisagem.

- VI. **Legislação Municipal de Uso e Ordenamento da Orla:** destinada a estabelecer critérios complementares para utilização dos espaços públicos da faixa litorânea, contemplando atividades comerciais e turísticas, estruturas temporárias, eventos, circulação, acessibilidade, proteção da paisagem e compatibilização dos usos com as condicionantes ambientais aplicáveis.
- VII. **Legislação Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e Paisagístico:** destinada a estabelecer instrumentos e procedimentos para identificação, reconhecimento, proteção e valorização dos bens materiais, imateriais e paisagísticos de interesse local, articulando sua preservação às políticas de cultura, turismo, meio ambiente e desenvolvimento urbano.
- VIII. **Legislação Municipal de Infraestrutura Verde e Soluções Baseadas na Natureza:** destinada a estabelecer critérios e incentivos para incorporação de soluções de drenagem sustentável, ampliação de áreas verdes, superfícies permeáveis, jardins de chuva e outras estratégias de adaptação climática nos espaços públicos e empreendimentos urbanos.

A elaboração dessas legislações deverá ser precedida da avaliação da necessidade de instituição de norma autônoma para cada matéria. Quando o conteúdo puder ser adequadamente incorporado à legislação urbanística, ambiental ou administrativa já existente ou prevista, deverá ser priorizada sua regulamentação nesses instrumentos, evitando fragmentação, redundância e conflitos normativos.

A criação e atualização das normas específicas deverá acompanhar a implementação do Plano Diretor e as transformações observadas no território, contribuindo para a consolidação progressiva de um marco regulatório municipal integrado, atualizado e adequado às necessidades de planejamento e gestão.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração deste Produto de Propostas representa a transição entre a leitura integrada da realidade municipal e a definição das bases que orientarão o novo Plano Diretor de Tibau. As propostas apresentadas resultam da articulação entre o diagnóstico técnico, a leitura comunitária, as contribuições obtidas ao longo do processo participativo e a análise das tendências de transformação do território, convertendo os principais desafios e potencialidades identificados em escolhas de planejamento e ordenamento territorial.

O conjunto construído parte do reconhecimento de que o município atravessa um processo contínuo de transformação, impulsionado pela expansão urbana, pela atividade turística, pela valorização imobiliária e pela dinâmica das residências de uso ocasional. Ao mesmo tempo, esse crescimento ocorre em um território marcado pela presença de ambientes naturais e paisagens de elevada relevância, pela concentração da ocupação na faixa costeira, pela existência de áreas ainda não consolidadas e por limitações de infraestrutura que se tornam mais evidentes nos períodos de maior afluxo populacional.

Nesse contexto, a principal orientação estabelecida é a de que o crescimento urbano deverá ocorrer de forma planejada, gradual e compatível com a capacidade de suporte do território. A ampliação do perímetro urbano não representa autorização para ocupação imediata ou homogênea de todas as áreas incorporadas. Ao contrário, o modelo territorial proposto diferencia condições e intensidades de ocupação, prioriza a consolidação do tecido existente e dos loteamentos parcialmente ocupados e estabelece maior controle sobre novas frentes de urbanização.

O macrozoneamento, estruturado a partir da Macrozona Urbana e da Macrozona Rural, estabelece a primeira diferenciação territorial do município. No interior da Macrozona Urbana, o zoneamento aprofunda essa organização e reconhece que diferentes setores demandam estratégias distintas de ocupação, consolidação, proteção e transição ambiental. As Zonas de Ocupação Restrita, as Zonas de Ocupação Moderada, a Zona Urbana Consolidada, as Zonas de Proteção Ambiental e a Zona de Transição Ambiental materializam essa diferenciação e constituem uma das principais bases para o futuro ordenamento do uso e ocupação do solo.

Essa estrutura busca superar uma lógica de crescimento uniforme e estabelecer uma relação mais direta entre intensidade construtiva, infraestrutura, características ambientais, paisagem e função territorial. Na faixa litorânea, ganha relevância o controle da intensidade de ocupação e da verticalização, associado à preservação da paisagem costeira. Nos setores de crescimento e consolidação, a ocupação deverá acompanhar a

implantação da infraestrutura necessária e a continuidade da malha urbana. Nas áreas de maior sensibilidade ambiental, prevalecem estratégias de proteção ou de transição, conforme as características e o regime jurídico incidente.

A proteção ambiental e paisagística assume, portanto, caráter estruturante. Falésias, dunas, restingas, recursos hídricos, ambientes costeiros e demais elementos naturais relevantes não são tratados apenas como condicionantes à urbanização, mas como componentes fundamentais da identidade territorial, da qualidade ambiental e da própria sustentabilidade da atividade turística. A criação das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA-1 e ZPA-2, associada à Zona de Transição Ambiental – ZTA, fortalece a incorporação dessa dimensão ao ordenamento territorial, sem substituir ou reduzir os regimes de proteção decorrentes da legislação ambiental.

Ao mesmo tempo, as propostas reconhecem que a proteção do território não depende apenas do zoneamento. Ela exige capacidade permanente de licenciamento, fiscalização, monitoramento, produção de informações e articulação institucional. Por essa razão, o fortalecimento da gestão ambiental e a elaboração de uma Política Municipal de Meio Ambiente integram as medidas necessárias à implementação do modelo territorial proposto.

A infraestrutura urbana constitui outro elemento central das propostas. O avanço da ocupação e o aumento da intensidade construtiva deverão estar associados à disponibilidade e à capacidade das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, manejo de resíduos, sistema viário e demais serviços urbanos. Entre essas questões, o esgotamento sanitário assume caráter prioritário, ao lado do enfrentamento dos problemas de drenagem e alagamento e da necessidade de dimensionamento das infraestruturas considerando não apenas a população residente, mas também os picos de demanda relacionados ao veraneio e à atividade turística.

Na mobilidade, o Plano Diretor avança na estruturação territorial dos deslocamentos mediante a proposição da hierarquia viária, o reconhecimento da RN-013 em sua função de articulação regional e a definição de diretrizes para conectividade da malha, acessibilidade, circulação de pedestres, mobilidade ativa, transporte coletivo, estacionamento e gestão dos fluxos sazonais. A regulamentação posterior do Sistema Viário Municipal e das calçadas e, em horizonte subsequente, a elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverão aprofundar e operacionalizar essas definições.

O desenvolvimento econômico e turístico também é compreendido de forma integrada ao ordenamento territorial. As praias, paisagens naturais, formações geológicas, patrimônio cultural, artesanato, gastronomia e demais elementos da identidade local

constituem ativos capazes de ampliar e diversificar a atividade turística. Essa valorização, entretanto, deverá ocorrer de forma compatível com a conservação ambiental, a proteção da paisagem, a qualificação dos espaços públicos e a ampliação dos benefícios econômicos e sociais para a população, contribuindo para reduzir a excessiva concentração das atividades nos períodos de veraneio.

As propostas também reforçam a necessidade de qualificar os espaços públicos e incorporar ao planejamento princípios de acessibilidade universal, arborização, conforto ambiental, mobilidade ativa, segurança e atenção à primeira infância, reconhecendo que a qualidade urbana não se limita à organização dos lotes e edificações, mas depende das condições oferecidas pelos espaços de uso coletivo e pelas redes que conectam moradia, equipamentos, comércio, serviços, lazer e demais atividades cotidianas.

Outro avanço importante está na estruturação dos instrumentos da política urbana. Sua aplicação foi relacionada às características e estratégias das diferentes zonas, evitando a utilização indiscriminada de mecanismos de indução, gestão do potencial construtivo ou transformação urbana. Instrumentos como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, Estudo de Impacto de Vizinhança e demais mecanismos previstos deverão ser aplicados de maneira territorializada, proporcional e compatível com os objetivos definidos para cada setor da cidade.

A efetividade dessas propostas dependerá igualmente da modernização do arcabouço jurídico-urbanístico municipal. O Plano Diretor estabelecerá as escolhas estruturantes, enquanto a legislação complementar deverá detalhar os procedimentos necessários à sua aplicação. A atualização das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, sistema viário, calçadas, obras e posturas, impacto de vizinhança e gestão ambiental permitirá construir um sistema normativo mais integrado, reduzindo sobreposições, lacunas e inseguranças na gestão do território.

Da mesma forma, nenhum instrumento produzirá resultados satisfatórios sem capacidade institucional para implementá-lo. O fortalecimento do sistema municipal de planejamento, da gestão democrática, da fiscalização, dos sistemas de informação territorial e ambiental e da articulação entre os diferentes órgãos da administração constitui condição indispensável para transformar as propostas em ações permanentes de governo.

Nesse processo, a participação social permanece como elemento estruturante. As contribuições da população permitiram reconhecer problemas cotidianos, conflitos,

valores territoriais e expectativas de futuro que complementaram a leitura técnica. Questões relacionadas ao saneamento, alagamentos, mobilidade, acessibilidade, proteção das falésias e dunas, paisagem, turismo, verticalização, infraestrutura e segurança jurídica foram incorporadas à construção das prioridades e contribuíram para a definição das respostas territoriais apresentadas neste Produto.

O resultado não corresponde, portanto, a um conjunto isolado de intervenções. As propostas constituem um sistema articulado de planejamento, no qual perímetro urbano, macrozoneamento, zoneamento, parâmetros urbanísticos, proteção ambiental, infraestrutura, mobilidade, desenvolvimento econômico, espaços públicos, instrumentos da política urbana, legislação complementar e gestão municipal deverão atuar de forma integrada.

A etapa seguinte deverá traduzir essas escolhas em disposições normativas claras, especialmente na minuta de lei do Plano Diretor, preservando a coerência entre diagnóstico, participação social, objetivos, modelo territorial e instrumentos de implementação. O detalhamento normativo deverá manter a distinção entre aquilo que constitui matéria estruturante do Plano Diretor e aquilo que será disciplinado pelas legislações complementares, evitando tanto lacunas quanto excesso de regulamentação no instrumento principal.

As propostas consolidadas apontam, assim, para um modelo de desenvolvimento no qual crescer não significa simplesmente ampliar a área urbanizada ou aumentar a intensidade construtiva, mas utilizar melhor o território já incorporado à dinâmica urbana, direcionar adequadamente novas ocupações, ampliar infraestrutura e serviços, proteger os ambientes naturais e a paisagem, qualificar os espaços públicos, fortalecer a economia local e ampliar a capacidade municipal de planejar e gerir suas transformações.

O desafio colocado para os próximos anos será transformar esse modelo territorial em uma prática contínua de planejamento. Mais do que estabelecer regras para o presente, o novo Plano Diretor deverá oferecer ao município instrumentos para antecipar conflitos, orientar investimentos, administrar as pressões de crescimento e proteger os atributos que conferem identidade e qualidade ao território. É nessa perspectiva que este Produto de Propostas estabelece as bases para a consolidação de uma cidade mais organizada, acessível, ambientalmente responsável e preparada para compatibilizar desenvolvimento, turismo, proteção territorial e qualidade de vida.

ANEXO 1 – Quadro de parâmetros urbanísticos

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA												
ZONA	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)		TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	RECUEO FRONTAL (m)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)		ESTRATÉGIA	OBSERVAÇÕES ESPECÍFICAS
			BÁSICO	MÁXIMO					LATERAIS	FUNDOS		
 ZOR-1 Zona de Ocupação Restrita 1	250	10	1,0	1,2	60%	25%	2 pav. (altura máx. 9,00 m)	3,00	1,50*	2,00	Controle do adensamento e preservação da paisagem costeira	- Controle da verticalização; - Proteção da paisagem; compatibilização com saneamento e infraestrutura. - Respeito às legislações incidentes.
 ZOR-2 Zona de Ocupação Restrita 2	250	10	1,0	1,5	60%	25%	3 pav. (altura máx. 12,00 m)	5,00**	1,50*	2,00	Ocupação controlada e diversidade de usos na RN-013	- Controle de acessos e segurança viária; - Recuos específicos; estacionamento. - Circulação de pedestres e ciclistas. - Formação de centralidades em pontos adequados.
 ZOM-1 Zona de Ocupação Moderada 1	200	8	1,0	1,5	60%	30%	3 pav. (altura máx. 12,00 m)	3,00	1,50*	2,00	Ocupação gradual e consolidação urbana	- Ocupação progressiva; aproveitamento de vazios e parcelamentos existentes. - Infraestrutura precedendo ou acompanhando a ocupação. - Controle da fragmentação.
 ZOM-2 Zona de Ocupação Moderada 2	200	8	1,0	1,5	60%	30%	3 pav. (altura máx. 12,00 m)	3,00	1,50*	2,00	Ocupação gradual e consolidação urbana	- Integração com o tecido existente; - Conectividade viária; permeabilidade. - Consideração das condicionantes ambientais e da dinâmica fundiária.
 ZUC Zona Urbana Consolidada	200	8	1,0	2,0	70%	20%	4 pav. (altura máx. 15,00 m)	3,00	1,50*	2,00	Qualificação e aproveitamento eficiente da infraestrutura	- Ocupação de vazios e imóveis subutilizados. - Diversidade de usos; fortalecimento de centralidades. - Possibilidade de maior potencial construtivo onde houver capacidade de suporte.
 ZTA Zona de Transição Ambiental	400	15	0,5	0,8	40%	40%	2 pav. (altura máx. 9,00 m)	5,00	2,00	3,00	Transição entre o tecido urbano e os ambientes sensíveis	- Baixa intensidade construtiva; alta permeabilidade. - Controle de movimentação de terra e drenagem. - Preservação da dinâmica natural. - Maior controle de parcelamentos e empreendimentos.
 ZPA-1 Zona de Proteção Ambiental 1 (Falesias)	0	0	0	0	0%	100%	0 pav. (não permitido construir)	0,00	0,00	0,00	Preservação integral das falesias e da paisagem costeira (inclui APPs)	- Área não destinada à ocupação construtiva. - Permitidas apenas ações de conservação, preservação, pesquisa, educação ambiental e visitação controlada. - Prevalece a legislação ambiental.
 ZPA-2 Zona de Proteção Ambiental 2 (Recursos Hídricos)	0	0	0	0	0%	100%	0 pav. (não permitido construir)	0,00	0,00	0,00	Preservação integral dos recursos hídricos e áreas úmidas (inclui APPs)	- Área não destinada à ocupação construtiva. - Permitidas apenas ações de preservação, recuperação, controle de cheias, pesquisa e educação ambiental. - Prevalece a legislação ambiental.

* Podem ser reduzidos até 1,20 m, mediante acordo entre os proprietários confrontantes.

** Recuo frontal de 5,00 m em vias com condições de tráfego mais elevado.

* Podem ser reduzidos até 1,20 m, mediante acordo entre os proprietários confrontantes.
 ** Recuo frontal de 5,00 m em vias com condições de tráfego mais elevado.

ANEXO 2 – Quadro-resumo do zoneamento urbano proposto

QUADRO-RESUMO DO ZONEAMENTO URBANO PROPOSTO					
ZONA	CARACTERIZAÇÃO / LOCALIZAÇÃO	ESTRATÉGIA DE OCUPAÇÃO	USOS PREDOMINANTES E INCENTIVADOS	INTENSIDADE	DIRETRIZES E CONDICIONANTES PRINCIPAIS
 ZOR-1 Zona de Ocupação Restrita 1	Faixa urbanizada associada ao litoral.	Controlar o adensamento e a verticalização, preservando a escala urbana e a paisagem costeira.	 Residencial, turismo, hospedagem, alimentação, lazer, comércio e serviços compatíveis com a orla.	Baixa / controlada	- Controle da verticalização; - Proteção da paisagem; compatibilização com saneamento e infraestrutura; - Respeito às legislações incidentes.
 ZOR-2 Zona de Ocupação Restrita 2	Trecho urbanizado associado à RN-013.	Controlar a intensidade construtiva e os usos lineares, compatibilizando a função estruturante da rodovia.	 Residencial, comércio, serviços, institucional, turismo e hospedagem.	Baixa a moderada	- Controle de acessos e segurança viária; - Recuos específicos; estacionamento; - Circulação de pedestres e ciclistas; - Formação de centralidades em pontos adequados.
 ZOM-1 Zona de Ocupação Moderada 1	Setor urbano em direção ao limite municipal com Grossos.	Promover ocupação gradual, articulada à consolidação urbana e à implantação de infraestrutura.	 Residencial, comércio e serviços de atendimento local, equipamentos e usos mistos compatíveis.	Moderada	- Ocupação progressiva; - Continuidade do tecido; aproveitamento de vazios e parcelamentos existentes; - Infraestrutura precedendo ou acompanhando a ocupação; - Controle da fragmentação.
 ZOM-2 Zona de Ocupação Moderada 2	Setor urbano em direção ao limite estadual e municipal com Icapuí.	Promover ocupação gradual, considerando as características específicas desse setor.	 Residencial, comércio, serviços, equipamentos, turismo e usos mistos compatíveis.	Moderada	- Integração com o tecido existente; infraestrutura; - Conectividade viária; permeabilidade; - Consideração das condicionantes ambientais e da dinâmica turística.
 ZUC Zona Urbana Consolidada	Demais áreas da mancha urbana consolidada.	Consolidar, qualificar e otimizar o aproveitamento do solo e da infraestrutura existente.	 Uso misto, residencial, comércio, serviços, institucional, equipamentos e atividades econômicas compatíveis.	Moderada a maior	- Ocupação de vazios e imóveis subutilizados; - Diversidade de usos; fortalecimento de centralidades; - Possibilidade de maior potencial construtivo onde houver capacidade de suporte.
 ZTA Zona de Transição Ambiental	Áreas urbanizáveis entre ou na interface com sistemas dunares e outros ambientes sensíveis.	Estabelecer transição de baixa intensidade entre urbanização e áreas ambientalmente sensíveis.	 Residencial de baixa intensidade e atividades de baixo impacto.	Muito baixa / baixa	- Baixa intensidade construtiva; alta permeabilidade; - Controle de movimentação de terra e drenagem; - Preservação da dinâmica natural; respeito integral às legislações; - Maior controle de parcelamentos e empreendimentos.
 ZPA-1 Zona de Proteção Ambiental 1 (Falésias)	Falésias, respectivas APPs e áreas diretamente associadas à sua proteção.	Preservar integralmente as falésias, sua estabilidade e a paisagem costeira.	 NÃO É PERMITIDO QUALQUER TIPO DE CONSTRUÇÃO. Permitidas apenas ações não edificantes voltadas à preservação, conservação, recuperação, pesquisa, educação ambiental e visitação controlada.	Sem ocupação construtiva	- Área não destinada à ocupação construtiva; - Permitidas apenas ações de preservação, conservação, pesquisa, educação ambiental e visitação controlada; - Prevalece a legislação ambiental.
 ZPA-2 Zona de Proteção Ambiental 2 (Recursos Hídricos)	Recursos hídricos, cursos d'água, lagoas, estuários, áreas úmidas, respectivas APPs e demais áreas associadas à sua proteção.	Preservar os recursos hídricos e suas funções ambientais.	 NÃO É PERMITIDO QUALQUER TIPO DE CONSTRUÇÃO. Permitidas apenas ações não edificantes voltadas à preservação, recuperação, controle de cheias, pesquisa e educação ambiental.	Sem ocupação construtiva	- Área não destinada à ocupação construtiva; - Permitidas apenas ações de preservação, recuperação, controle de cheias, pesquisa e educação ambiental; - Prevalece a legislação ambiental.
 NOTA: Os valores específicos de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito, recuos e dimensões mínimas dos lotes serão consolidados no Quadro de Parâmetros Urbanísticos, observando as características e os objetivos estabelecidos para cada zona.					

