

REUNIÃO DE DEBATE

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SERRA GRANDE
ELABORAÇÃO DO PRÉ-PROJETO DE LEI

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



REALIZAÇÃO



PREFEITURA DE
URUCUCA
DE MÃOS DADAS COM O POVO!

CONSULTORIA

IGNATIOS
ASSESSORIA
arquitetura e urbanismo

PARCERIA



AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO
REGIONAL
SUL DA BAHIA


**INSTITUTO
FEDERAL**
Baiano
Campus
Urucuca

1. O QUE É UM INSTRUMENTO URBANÍSTICO?

2. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

3. DEBATE

1. O QUE É UM INSTRUMENTO URBANÍSTICO?

2. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

3. DEBATE

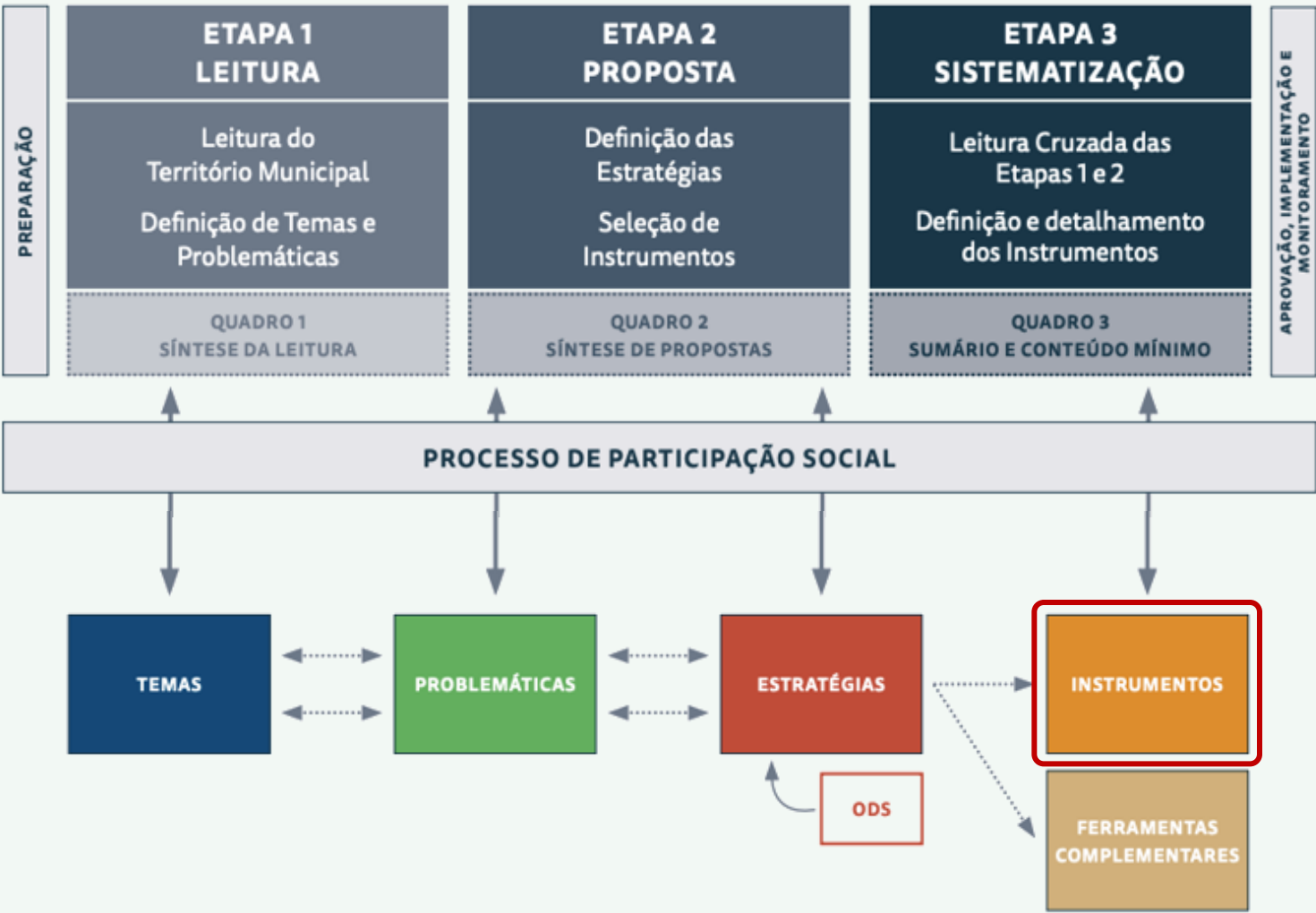
1. O QUE É UM INSTRUMENTO URBANÍSTICO

Etapas do *Guia para elaboração e revisão dos Planos Diretores*:

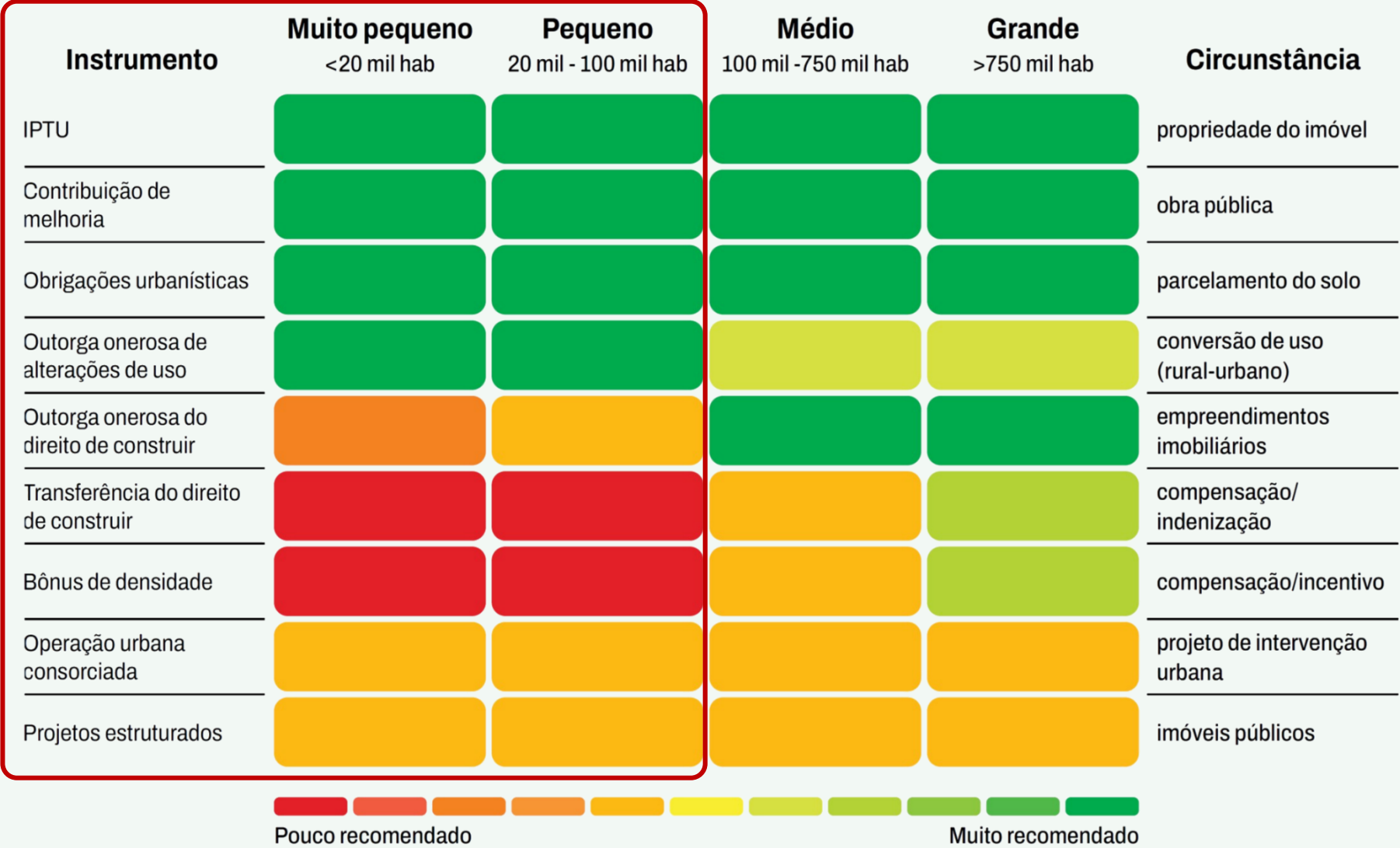
- **Etapa 1 – Leitura do território**: visa identificar temas e problemáticas prioritárias, bem como desafios ou potencialidades;
- **Etapa 2 – Proposta de ação**: visa definir as estratégias mais adequadas para combater as problemáticas identificadas ao longo da leitura do território;
- **Etapa 3 – Sistematização**: definição dos **instrumentos e ferramentas** alinhadas às estratégias e sistematização do Plano Diretor em um quadro sumário.

Instrumentos Urbanísticos

Conjunto de ações e procedimentos legais para intervir, regulamentar, controlar e direcionar o desenvolvimento no território através do Plano Diretor. Referem-se aos instrumentos do Estatuto da Cidade sem, contudo, se ate exclusivamente a estes.



Fonte: Ministério das Cidades. Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores.



Matriz de Instrumentos de financiamento base-solo por porte dos municípios.

Fonte: GIZ (2025) <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-cidade-presente/CaminhosParaFinanciarCidadesIntegradas.pdf>>



Fonte: GIZ (2025). Disponível em <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-cidade-presente/CaminhosParaFinanciarCidadesIntegradas.pdf>>

1. O QUE É UM INSTRUMENTO URBANÍSTICO?

2. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

3. DEBATE

2. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos constantes no art. 4º da Lei Federal no 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):

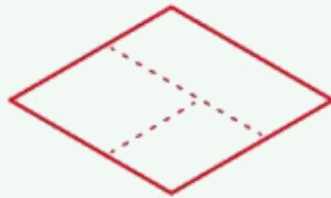
Institutos tributários e financeiros:

1. **Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;**
2. Contribuição de melhoria;
3. **Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;**

Institutos jurídicos e políticos:

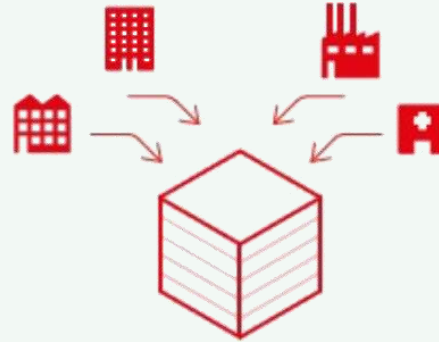
1. **Desapropriação;**
2. **Servidão administrativa;**
3. Limitações administrativas;
4. Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
5. **Instituição de unidades de conservação;**
6. **Instituição de zonas especiais de interesse social;**
7. Concessão de direito real de uso;
8. Concessão de uso especial para fins de moradia;
9. **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;**
10. Usucapião especial de imóvel urbano;
11. Direito de superfície;
12. **Direito de preempção;**
13. **Outorga onerosa** do direito de construir e **de alteração de uso**
14. Transferência do direito de construir;
15. Operações urbanas consorciadas;
16. **Regularização fundiária;**
17. **Assistência técnica e jurídica gratuita a comunidades e grupos sociais menos favorecidos;**
18. Referendo popular e plebiscito;
19. **Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária**
20. Legitimação de posse
21. **Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).**

ZONEAMENTO



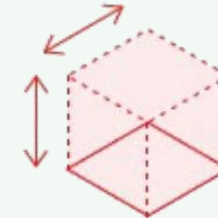
PARCELAMENTO

Define o dimensionamento do lote e as regras para divisão de lotes e glebas



USO

Define as atividades permitidas no lote



OCUPAÇÃO

Define regras para ocupação do lote

Fonte: Prefeitura de São Paulo (2014). Plano Diretor Estratégico Ilustrado.

O QUE É?

- **Zonas em porções do território** com parâmetros específicos de **parcelamento** (regras de divisão de glebas e terras), **uso** (tipos de atividades) e **ocupação** (formas de construção, isto é, parâmetros que definem a morfologia), conduz o município em direção ao desenvolvimento urbano de acordo com a visão de futuro pactuada pela sociedade no Plano Diretor.
- Traduzo tipo de uso e de ocupação existentes e desejados para cada zona em índices urbanísticos, como taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, áreas computáveis e não computáveis, taxa de permeabilidade etc.

ZONEAMENTO

PARA QUE SERVE

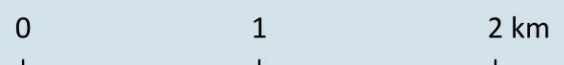
- Estabelecer, por meio de índices urbanísticos, – **relações entre a morfologia (ocupação) e as atividades (uso)** internamente aos limites dos lotes;
- sendo, assim, parcialmente responsável por definir a morfologia urbana, ou seja, o conjunto de **interações entre a paisagem natural e a paisagem construída**, entendida aqui como as volumetrias das edificações que determinam a forma da cidade.
- **Promover o adensamento de áreas específicas**, direcionando o desenvolvimento urbano para áreas com maior capacidade da infraestrutura instalada, sempre respeitando as características socioambientais do território.

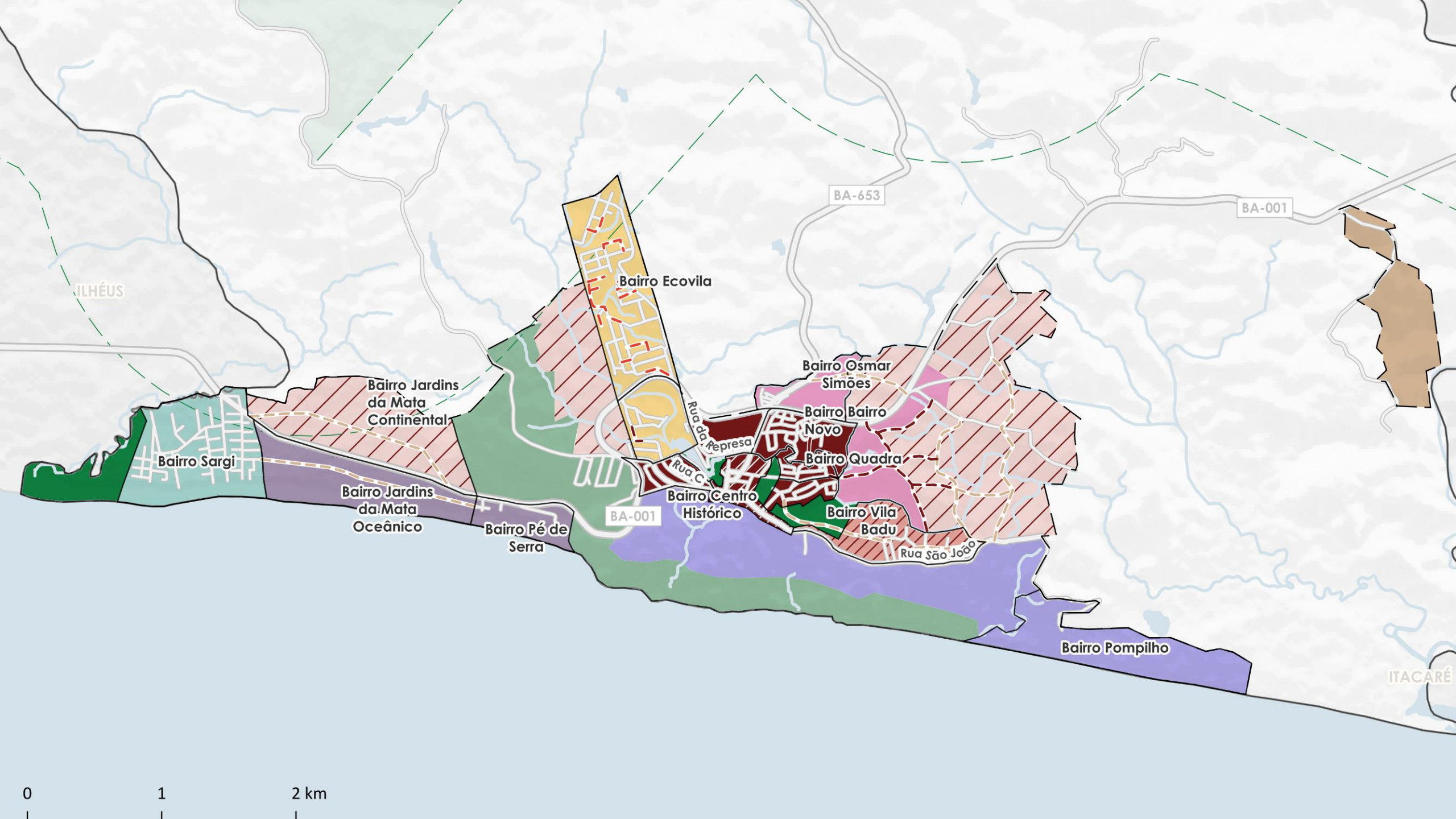
Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em as- sentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E02	Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.
E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades.
E07	Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produ- zida no território.
E08	Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condi- ções de risco existentes.
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutu- ra para reassentamento.
E10	Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E16	Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.
E18	Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.
E87	Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e comunidades tradicionais.
E88	Estímular à diversificação de atividades turísticas complementares.
E89	Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento ao domicílio de uso oca- sional (casas de veraneio).
E90	Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.

1. O QUE É UM INSTRUMENTO URBANÍSTICO?

2. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

3. DEBATE



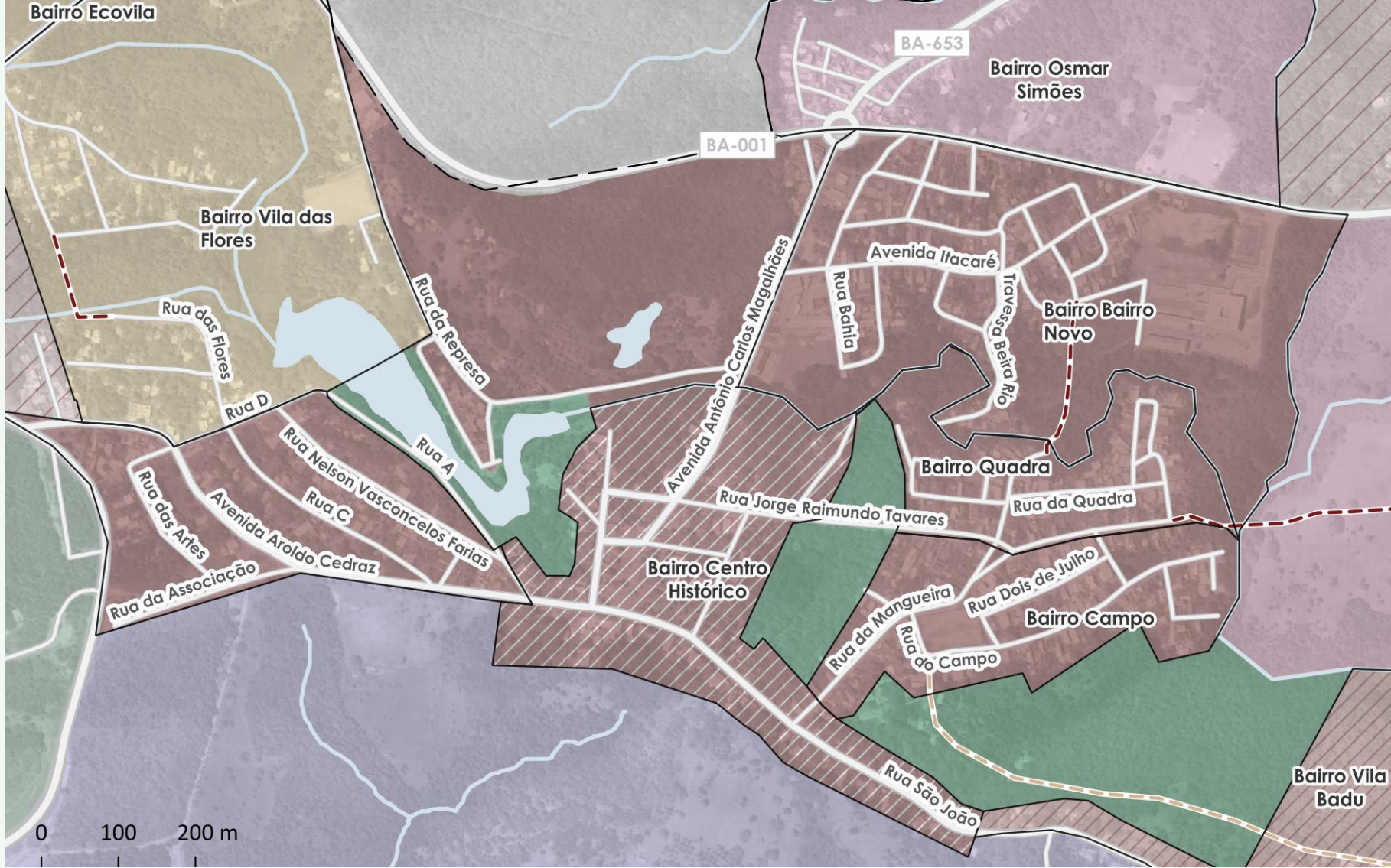




Zona Urbana Histórica:
corresponde ao perímetro da sede do povoado onde consta o centro histórico da região de Serra Grande

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Manter	Diversificado	sim	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,50	0,40	7,5	2	1,50	2/-	3,00	300	1.000	10	40



Zona Urbana Histórica:
corresponde ao perímetro da sede do povoado onde consta o centro histórico da região de Serra Grande

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Manter	Diversificado	sim	não

Zonas Propostas

ZONA URBANA HISTÓRICA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO

ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZONA URBANA DA ECOVILA

ZONA URBANA DO GAVIÃO

ZONA URBANA DO SARGI

ZONA TURÍSTICA 1

ZONA TURÍSTICA 2

ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Vias Propostas

PDUT 2011 Revisado

Plano Urbanístico TAC UNILISA

Proposta da Revisão 2025

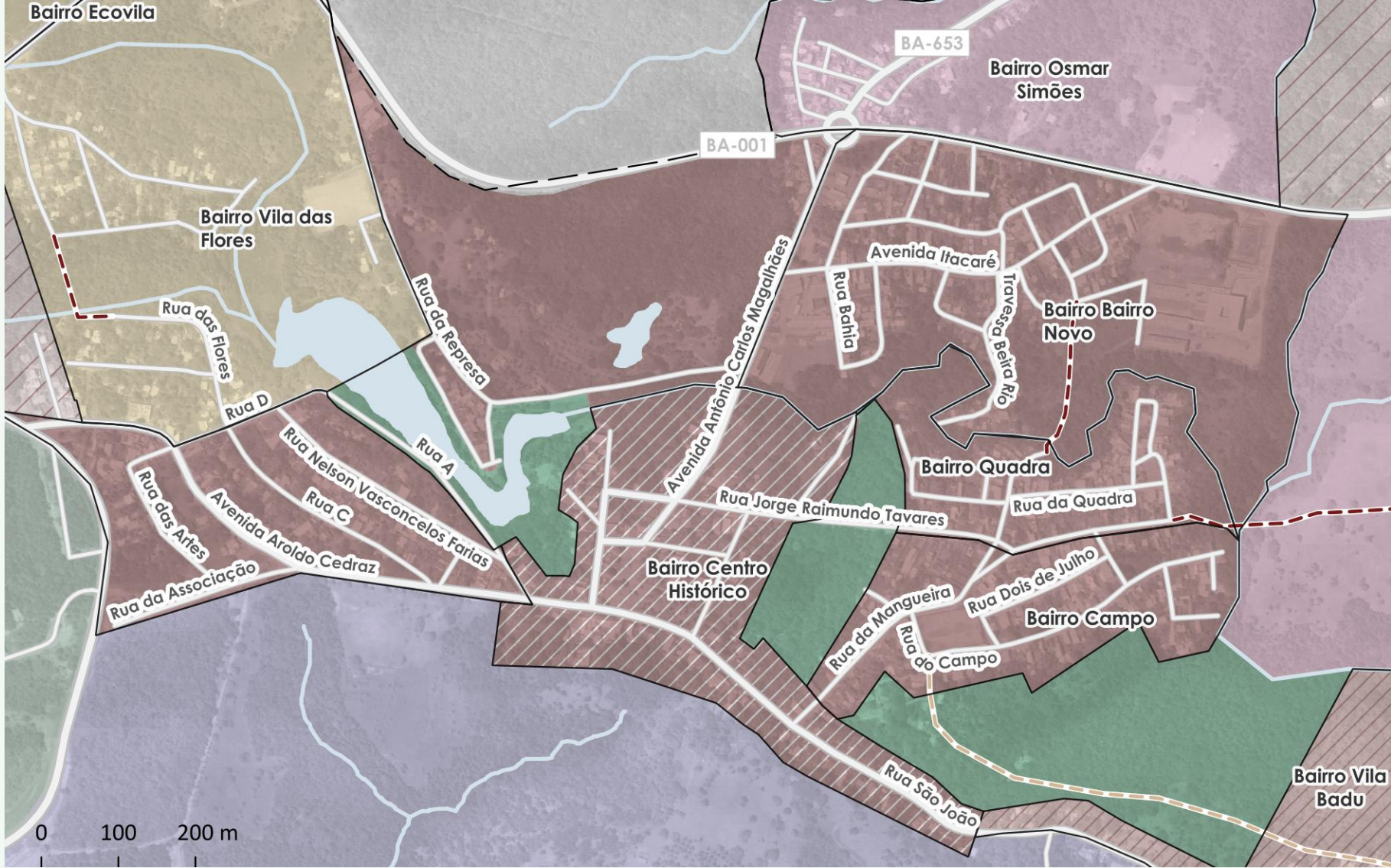
OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,50	0,40	7,5	2	1,50	2/-	3,00	300	1.000	10	40



Zona Urbana Consolidada:
corresponde a ocupação urbana ao redor da sede histórica mais antiga e consolidada;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Manter	Diversificado	sim	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,50	0,40	10	3	1,50	2/-	3,00	300	1.000	10	40



Zona Urbana Consolidada:
corresponde a ocupação urbana ao redor da sede histórica mais antiga e consolidada;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Manter	Diversificado	sim	não

Bairros:

Zonas Propostas

ZONA URBANA HISTÓRICA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO

ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZONA URBANA DA ECOVILA

ZONA URBANA DO GAVIÃO

ZONA URBANA DO SARGI

ZONA TURÍSTICA 1

ZONA TURÍSTICA 2

ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Vias Propostas

PDUT 2011 Revisado

Plano Urbanístico TAC UNILISA

Proposta da Revisão 2025

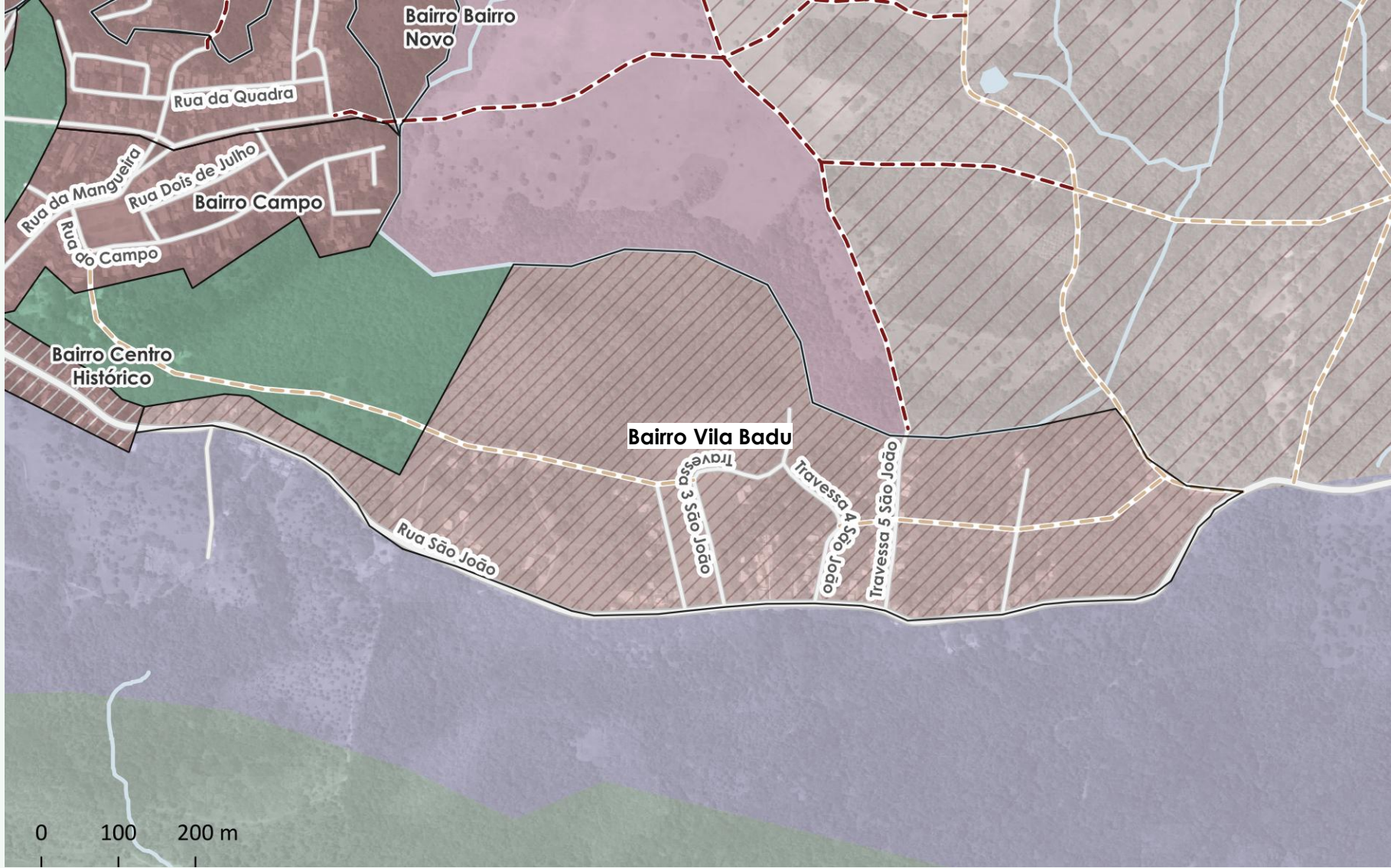
OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,50	0,40	10	3	1,50	2/-	3,00	300	1.000	10	40



Zona Urbana em Consolidação: corresponde à área de atual expansão do tecido urbano em que se necessita a incorporação de parâmetros qualitativo de parcelamento, ocupação e uso do solo, além da expansão de infraestrutura urbana já disponível nos bairros lindeiros.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	sim

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	7,5	2	5,00	3/3	5,00	1.000	3.000	20	60



Zona Urbana em Consolidação: corresponde à área de atual expansão do tecido urbano em que se necessita a incorporação de parâmetros qualitativo de parcelamento, ocupação e uso do solo, além da expansão de infraestrutura urbana já disponível nos bairros lindeiros.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	sim

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	7,5	2	5,00	3/3	5,00	1.000	3.000	20	60

Zonas Propostas

ZONA URBANA HISTÓRICA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO

ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZONA URBANA DA ECOVILA

ZONA URBANA DO GAVIÃO

ZONA URBANA DO SARGI

ZONA TURÍSTICA 1

ZONA TURÍSTICA 2

ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Vias Propostas

PDUT 2011 Revisado

Plano Urbanístico TAC UNILISA

Proposta da Revisão 2025

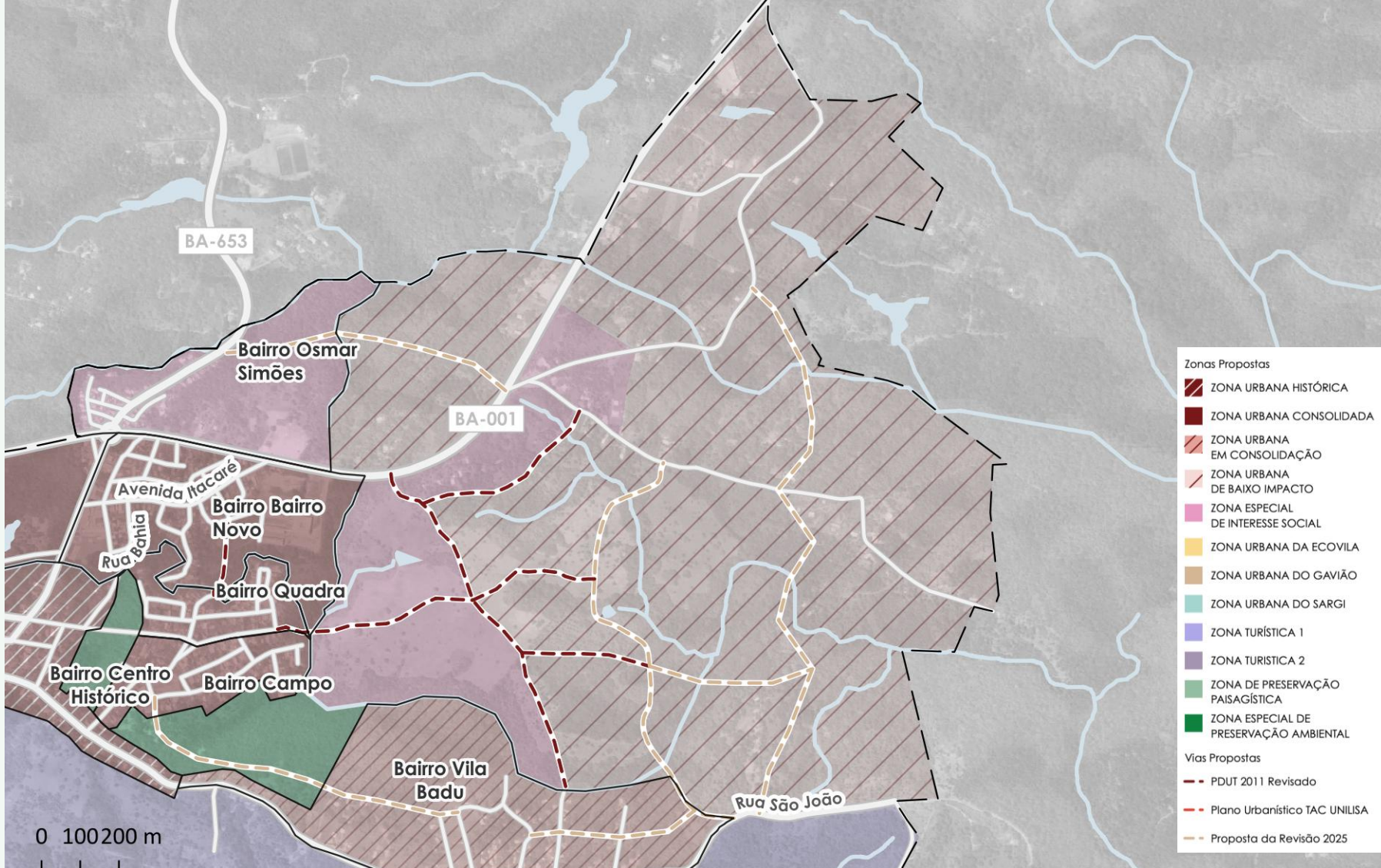


Zona Urbana de Baixo

Impacto: corresponde a áreas em que se propõe a permissão de ocupação urbana de baixo impacto e com parâmetros de uso e ocupação restritivos. Tem como objetivo a contenção da expansão urbana em áreas da cidade próximas à zona de amortecimento do PESC e áreas ambientalmente frágeis, como afluentes do Rio Tijuípe e afluentes do Rio Pancadinha.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Residencial	não	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	5	1	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	50	200



Zona Urbana de Baixo Impacto: corresponde a áreas em que se propõe a permissão de ocupação urbana de baixo impacto e com parâmetros de uso e ocupação restritivos. Tem como objetivo a contenção da expansão urbana em áreas da cidade próximas à zona de amortecimento do PESC e áreas ambientalmente frágeis, como afluentes do Rio Tijuípe e afluentes do Rio Pancadinha.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Residencial	não	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	5	1	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	50	200



Zona Urbana de Baixo

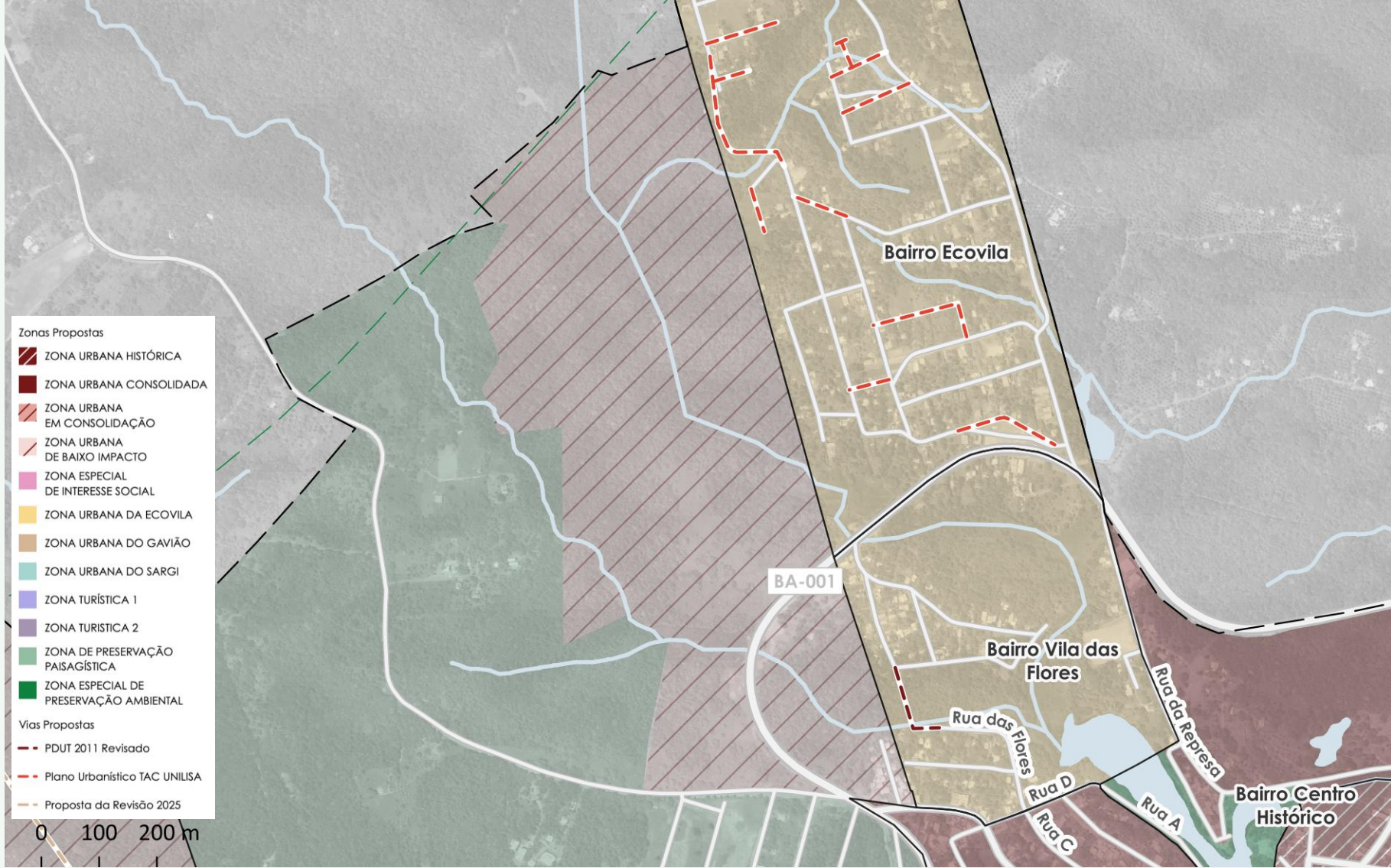
Impacto: corresponde a áreas em que se propõe a permissão de ocupação urbana de baixo impacto e com parâmetros de uso e ocupação restritivos. Tem como objetivo a contenção da expansão urbana em áreas da cidade próximas à zona de amortecimento do PESC e áreas ambientalmente frágeis, como afluentes do Rio Tijuípe e afluentes do Rio Pancadinha.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Residencial	não	não

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	5	1	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	50	200



Zona Urbana de Baixo Impacto: corresponde a áreas em que se propõe a permissão de ocupação urbana de baixo impacto e com parâmetros de uso e ocupação restritivos. Tem como objetivo a contenção da expansão urbana em áreas da cidade próximas à zona de amortecimento do PESC e áreas ambientalmente frágeis, como afluentes do Rio Tijuípe e afluentes do Rio Pancadinha.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Residencial	não	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	5	1	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	50	200



Zona Urbana de Baixo

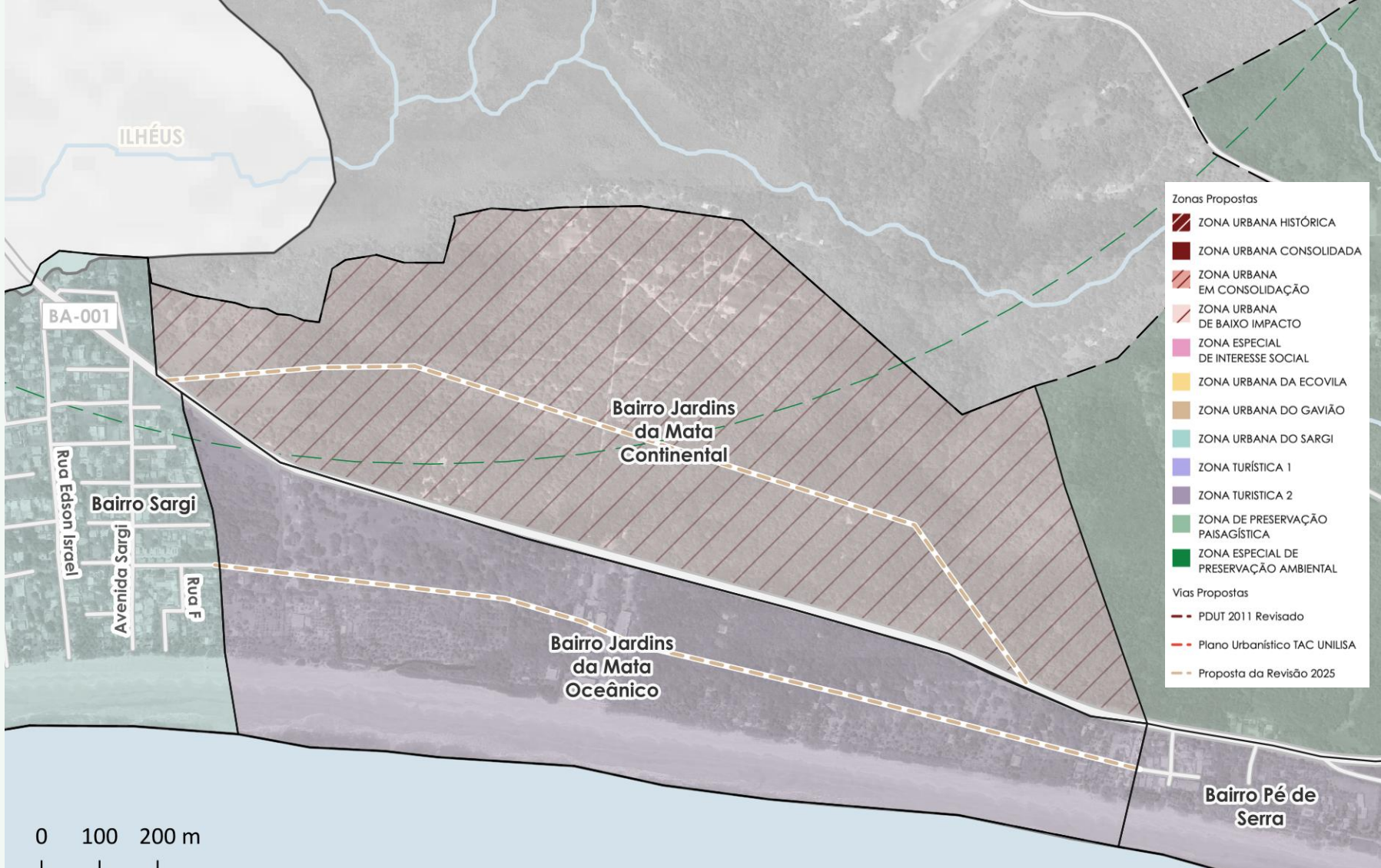
Impacto: corresponde a áreas em que se propõe a permissão de ocupação urbana de baixo impacto e com parâmetros de uso e ocupação restritivos. Tem como objetivo a contenção da expansão urbana em áreas da cidade próximas à zona de amortecimento do PESC e áreas ambientalmente frágeis, como afluentes do Rio Tijuípe e afluentes do Rio Pancadinha.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Residencial	não	não

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	5	1	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	50	200



Zona Urbana de Baixo Impacto: corresponde a áreas em que se propõe a permissão de ocupação urbana de baixo impacto e com parâmetros de uso e ocupação restritivos. Tem como objetivo a contenção da expansão urbana em áreas da cidade próximas à zona de amortecimento do PESC e áreas ambientalmente frágeis, como afluentes do Rio Tijuípe e afluentes do Rio Pancadinha.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Residencial	não	não

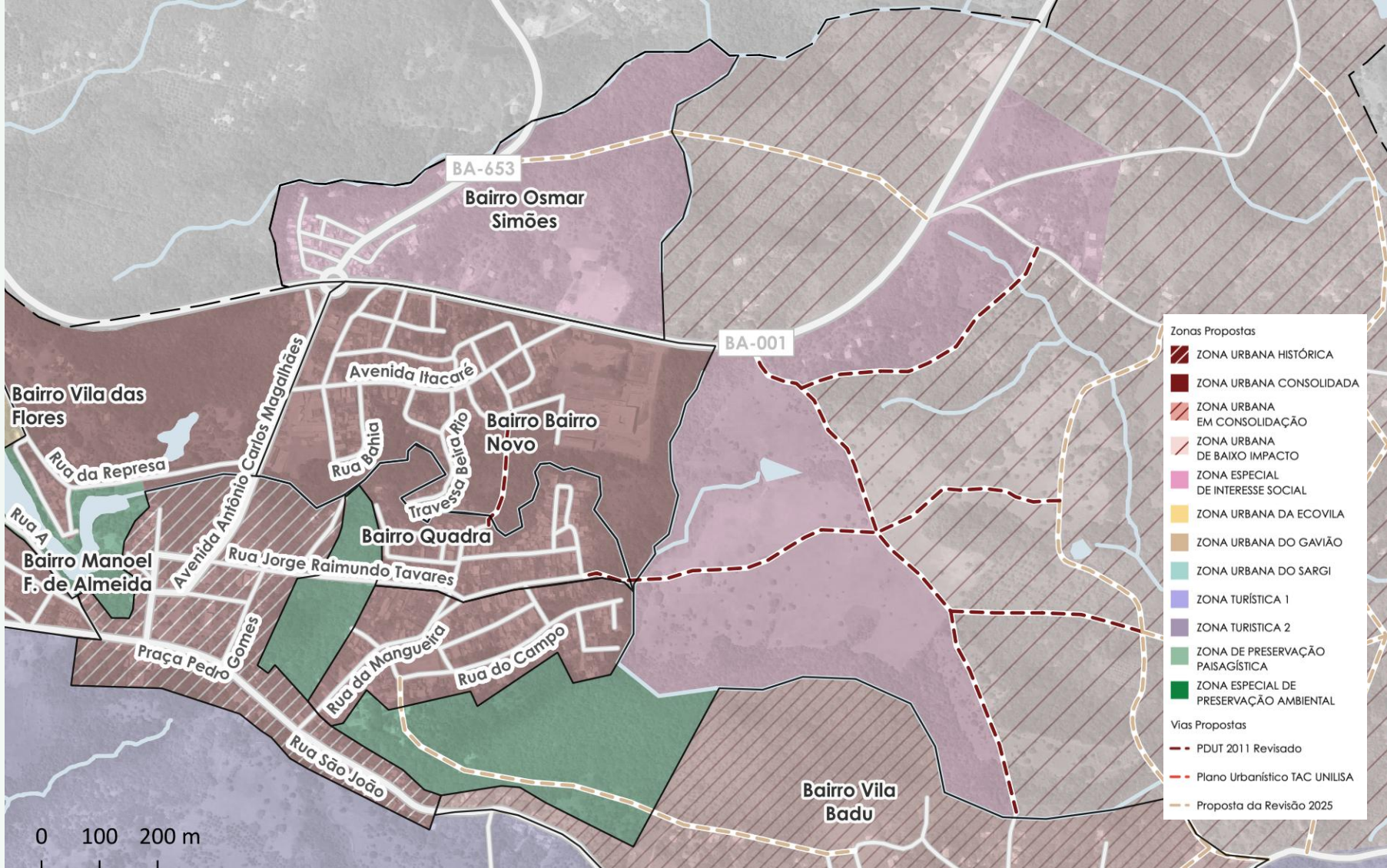
OCUPAÇÃO						EM NOVOS PARCELAMENTOS				
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,70	5	1	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	50	200



Zona Especial de Interesse Social: corresponde à área de destinação prioritária para a provisão de moradias populares e infraestrutura urbana, associadas a incidência de instrumentos de incentivo ao financiamento de empreendimentos e projetos de intervenção urbana especial;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	sim

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,60	0,40	7,5	2	1,50	1,5/-	2,00	300	500	10	40



Zona Especial de Interesse Social: corresponde à área de destinação prioritária para a provisão de moradias populares e infraestrutura urbana, associadas a incidência de instrumentos de incentivo ao financiamento de empreendimentos e projetos de intervenção urbana especial;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	sim

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,60	0,40	7,5	2	1,50	1,5/-	2,00	300	500	10	40



Zona Urbana do Gavião:
corresponde à área de avanço de ocupação recente que deverá ter como prioridade a aplicação de instrumentos fundiários conjugados para o ordenamento e contenção da ocupação;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	sim

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
ANÁLISE CASO A CASO ATÉ PROJETO ESPECÍFICO										

Zonas Propostas

ZONA URBANA HISTÓRICA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO

ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZONA URBANA DA ECOVILA

ZONA URBANA DO GAVIÃO

ZONA URBANA DO SARGI

ZONA TURÍSTICA 1

ZONA TURISTICA 2

ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Vias Propostas

PDUT 2011 Revisado

Plano Urbanístico TAC UNILISA

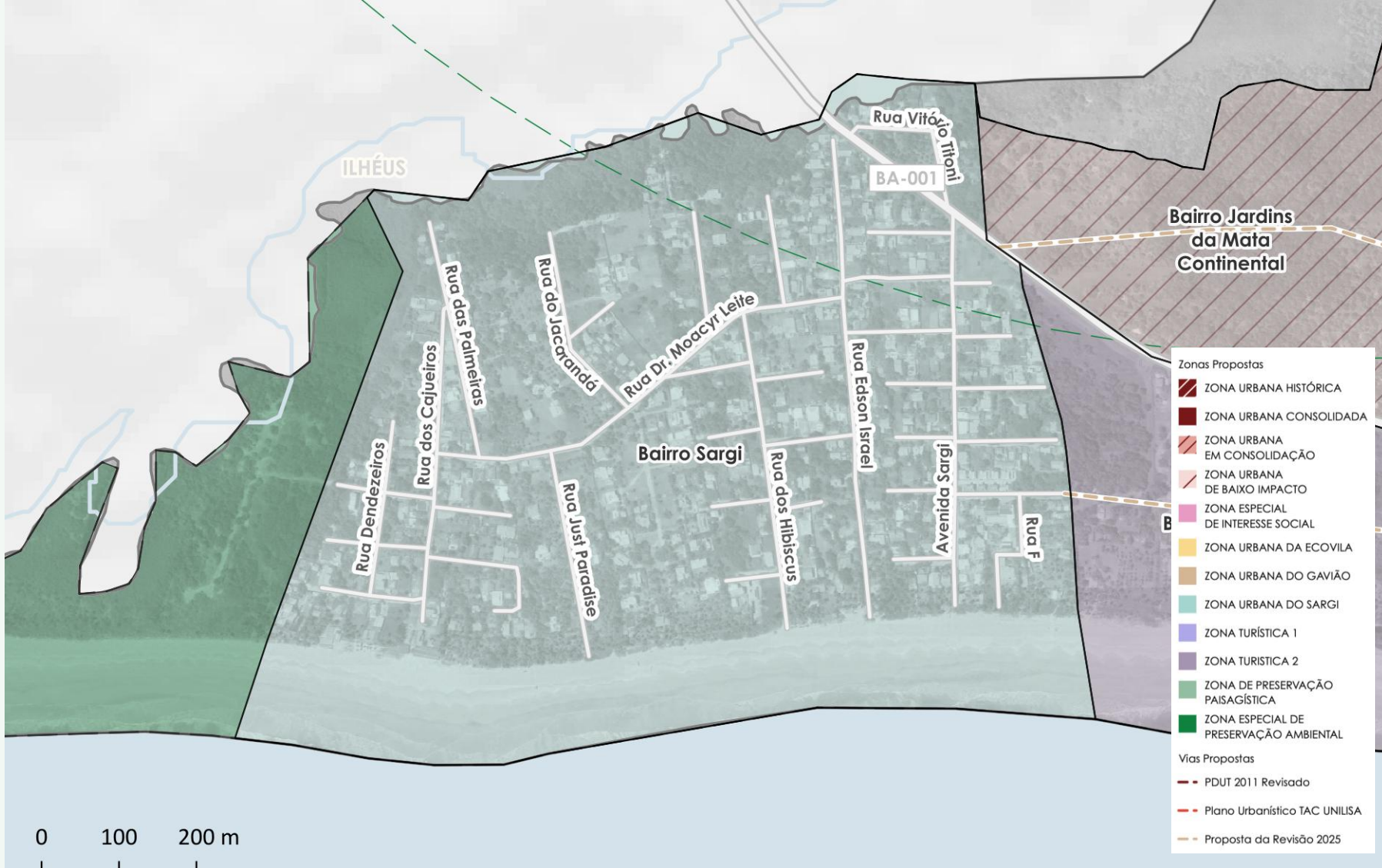
Proposta da Revisão 2025



Zona Urbana do Sargi:
corresponde à área de ocupação de baixa densidade e com notória dificuldade de implantação de infraestrutura de saneamento básico por conta das características topográficas e de solo, em que há significativo uso para veraneio.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	Não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,50	7,5	2	5,00	5/5	5,00	1.000	3.000	20	60



Zona Urbana do Sargi: corresponde à área de ocupação de baixa densidade e com notória dificuldade de implantação de infraestrutura de saneamento básico por conta das características topográficas e de solo, em que há significativo uso para veraneio.

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Residencial	não	Não

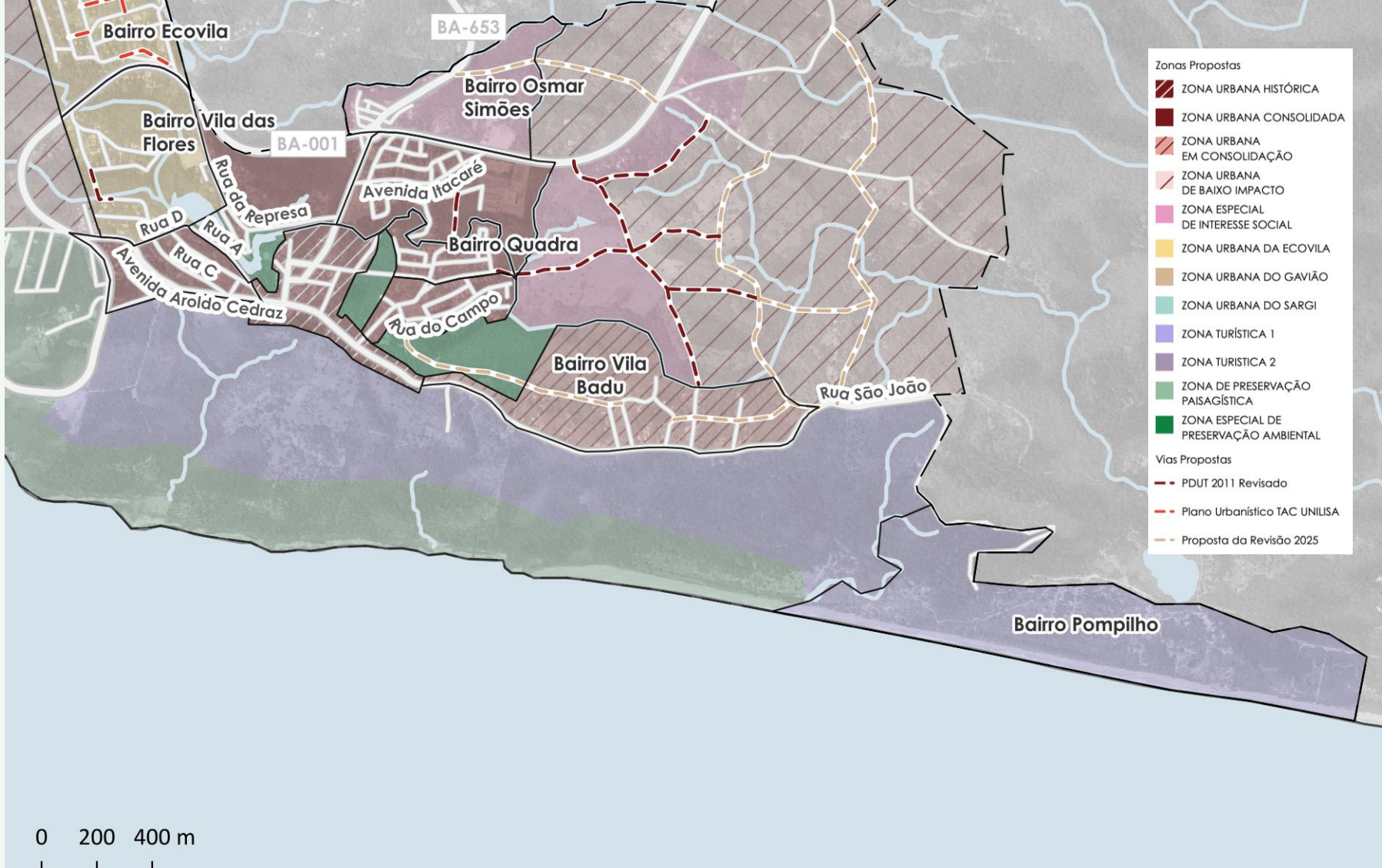
OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,30	0,50	7,5	2	5,00	5/5	5,00	1.000	3.000	20	60



Zona Turística 1: corresponde à área de topo da encosta e praia do Pompilho, que tem potencial de exploração turística que deverá ser associada medidas de ocupação sustentável e controlada;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Diversificado	sim	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,20	0,80	7,5	2	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	40	100



Zona Turística 1: corresponde à área de topo da encosta e praia do Pompilho, que tem potencial de exploração turística que deverá ser associada medidas de ocupação sustentável e controlada;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Diversificado	sim	não

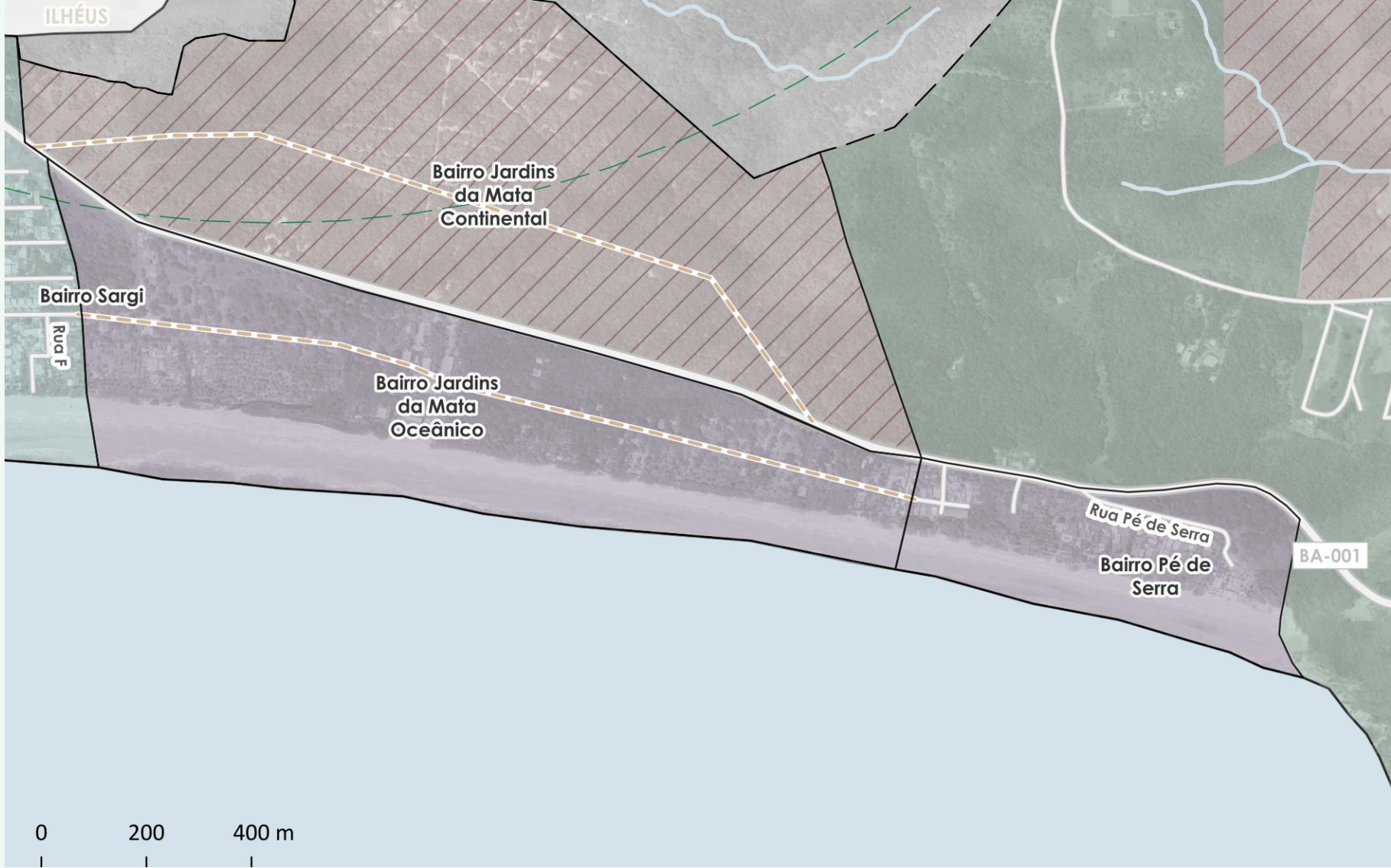
OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,20	0,80	7,5	2	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	40	100



Zona Turística 2: corresponde à área do pé de serra ao jardins da mata, que tem potencial de exploração turística que deverá ser associado medidas de ocupação sustentável e controlada;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Diversificado	sim	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,20	0,80	7,5	2	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	100	Não se aplica



Zona Turística 2: corresponde à área do pé de serra ao jardins da mata, que tem potencial de exploração turística que deverá ser associado medidas de ocupação sustentável e controlada;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Qualificar	Diversificado	sim	não

Zonas Propostas

ZONA URBANA HISTÓRICA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO

ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZONA URBANA DA ECOVILA

ZONA URBANA DO GAVIÃO

ZONA URBANA DO SARGI

ZONA TURÍSTICA 1

ZONA TURÍSTICA 2

ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

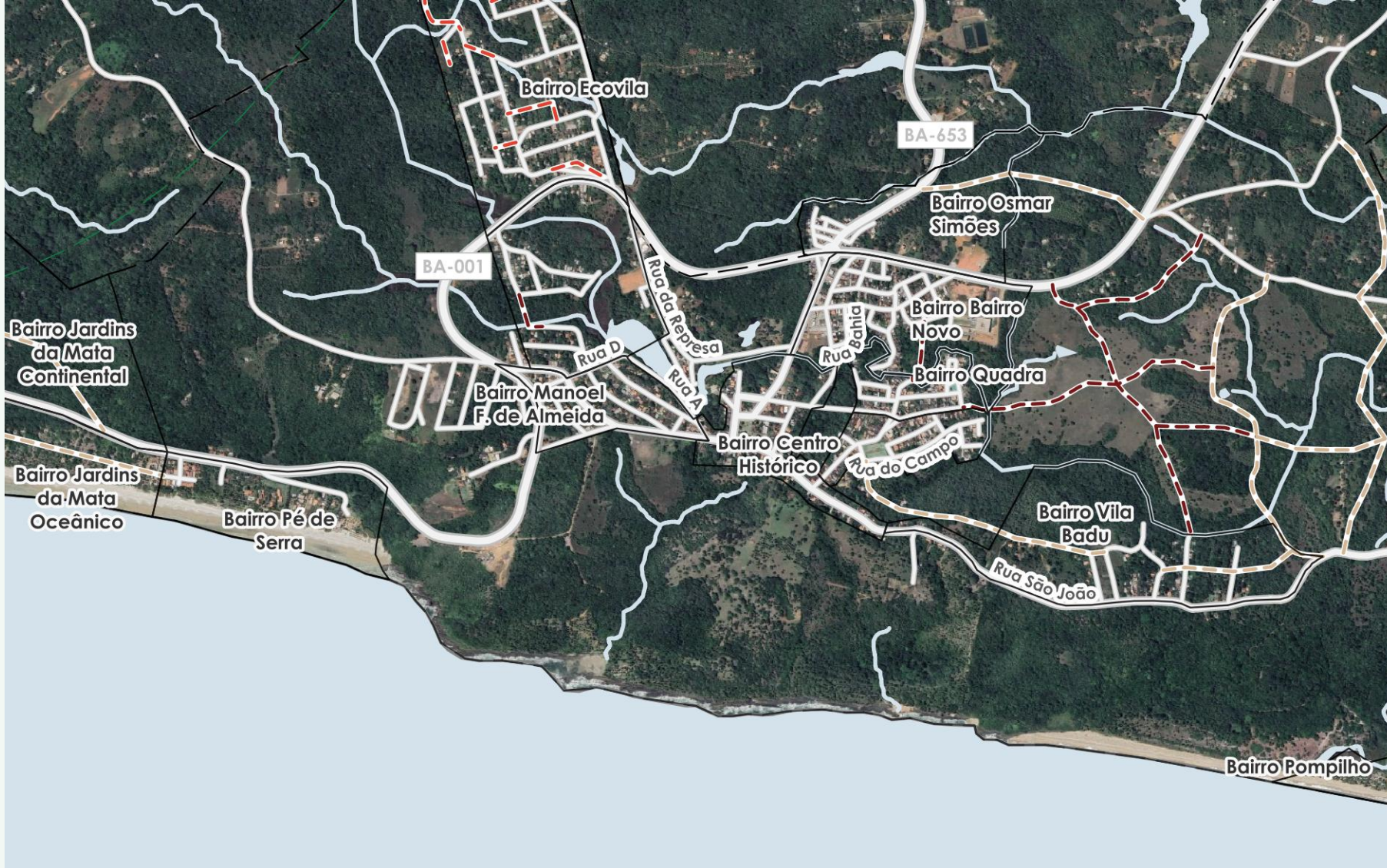
Vias Propostas

PDUT 2011 Revisado

Plano Urbanístico TAC UNILISA

Proposta da Revisão 2025

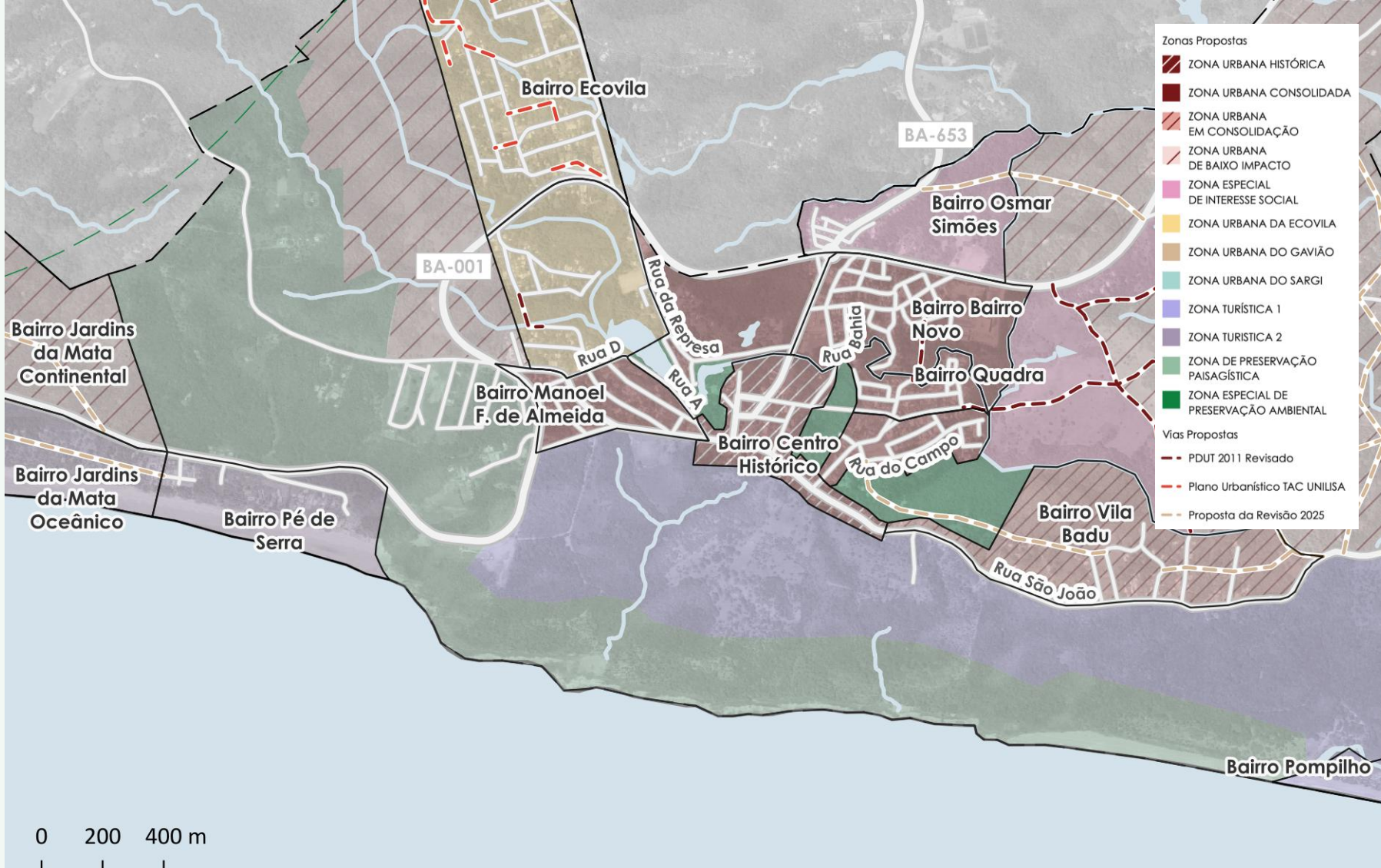
OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,20	0,80	7,5	2	10,00	10/10	10,00	3.000	20.000	100	Não se aplica



Zona de Preservação Paisagística: corresponde à área de encosta que deverá ser preservada de forma restritiva para manutenção paisagística e segurança ambiental dos platôs superiores onde estão localizado a ocupação consolidada e em consolidação de Serra Grande;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Ambiental	sim	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,20	0,80	5	1	10,00	10/10	10,00	10.000	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica



Zona de Preservação Paisagística: corresponde à área de encosta que deverá ser preservada de forma restritiva para manutenção paisagística e segurança ambiental dos platôs superiores onde estão localizado a ocupação consolidada e em consolidação de Serra Grande;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Restringir	Ambiental	sim	não

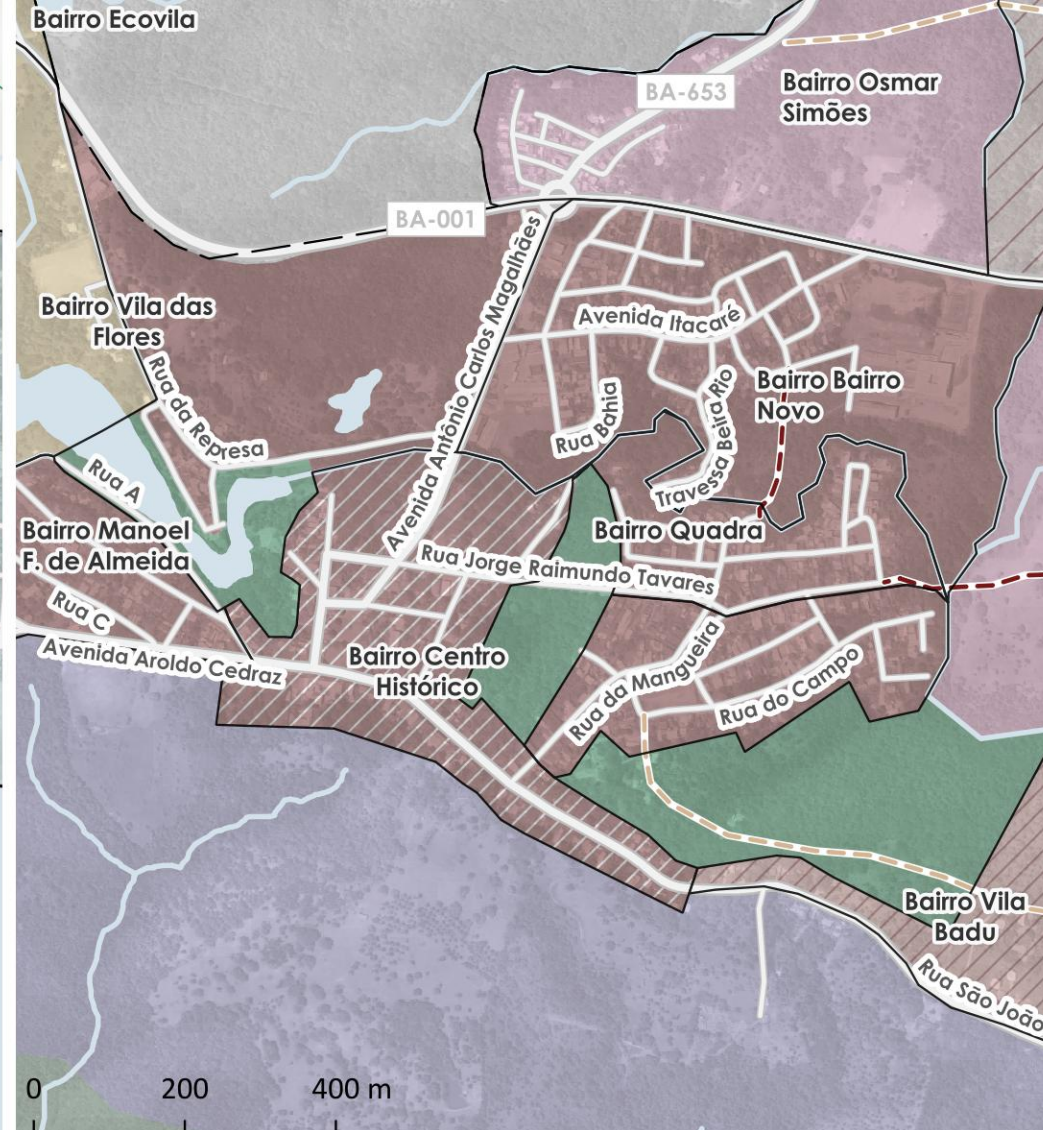
OCUPAÇÃO						EM NOVOS PARCELAMENTOS				
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,20	0,80	5	1	10,00	10/10	10,00	10.000	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica



Zona Especial de Preservação Ambiental: corresponde à áreas de importância ambiental significativas não contempladas pelo Código Florestal, urbana vulneráveis a ocupação urbana em que há o foco na preservação ambiental e baixíssima ocupação;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Preservar	Ambiental	sim	não

OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,10	0,90	5	1	10,00	10/10	10,00	20.000	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica



Zona Especial de Preservação Ambiental: corresponde à áreas de importância ambiental significativas não contempladas pelo Código Florestal, urbana vulneráveis a ocupação urbana em que há o foco na preservação ambiental e baixíssima ocupação;

CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo Moradia Social
Preservar	Ambiental	sim	não

Zonas Propostas

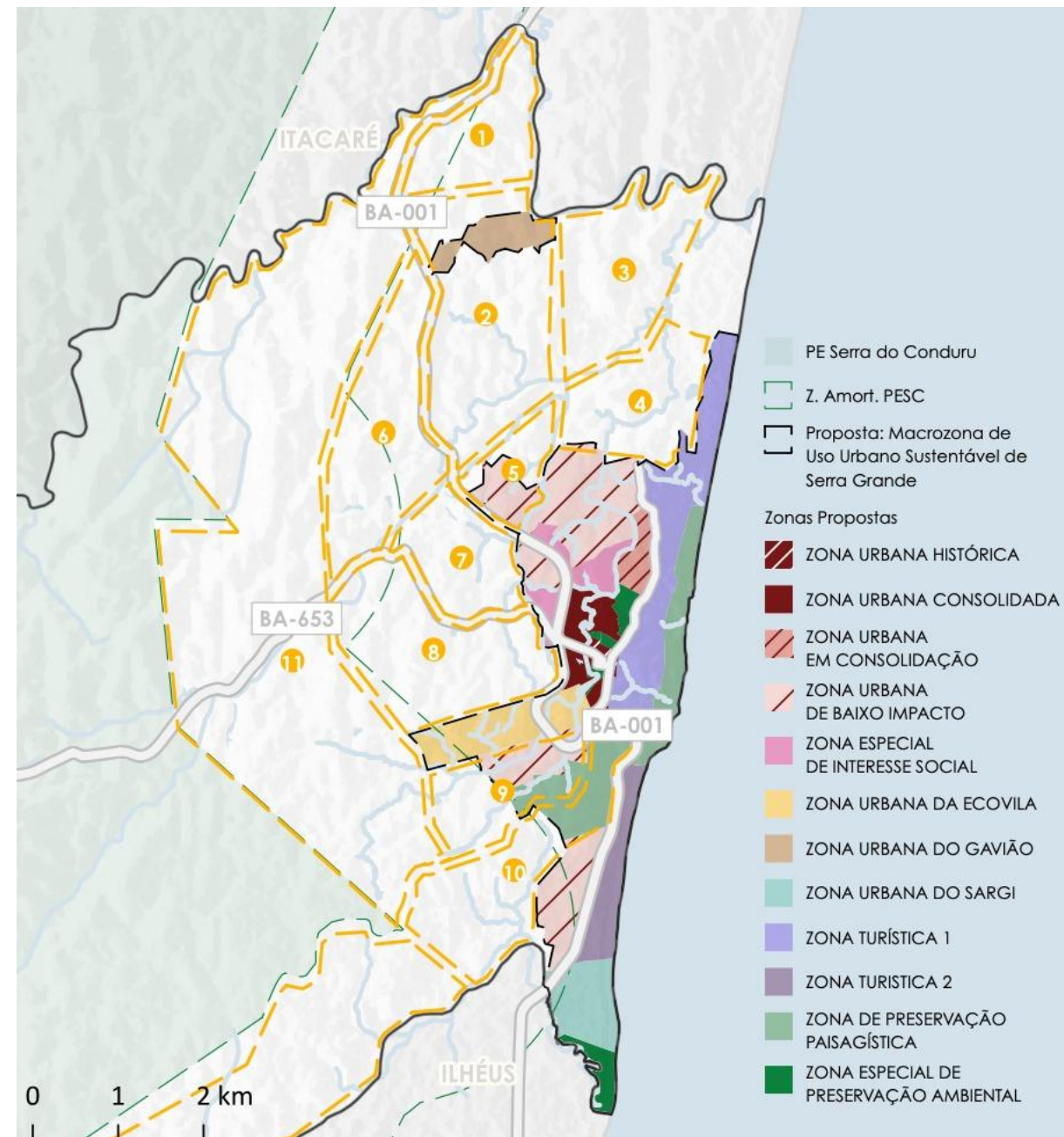
- ZONA URBANA HISTÓRICA
- ZONA URBANA CONSOLIDADA
- ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO
- ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- ZONA URBANA DA ECOVILA
- ZONA URBANA DO GAVIÃO
- ZONA URBANA DO SARGI
- ZONA TURÍSTICA 1
- ZONA TURÍSTICA 2
- ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA
- ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

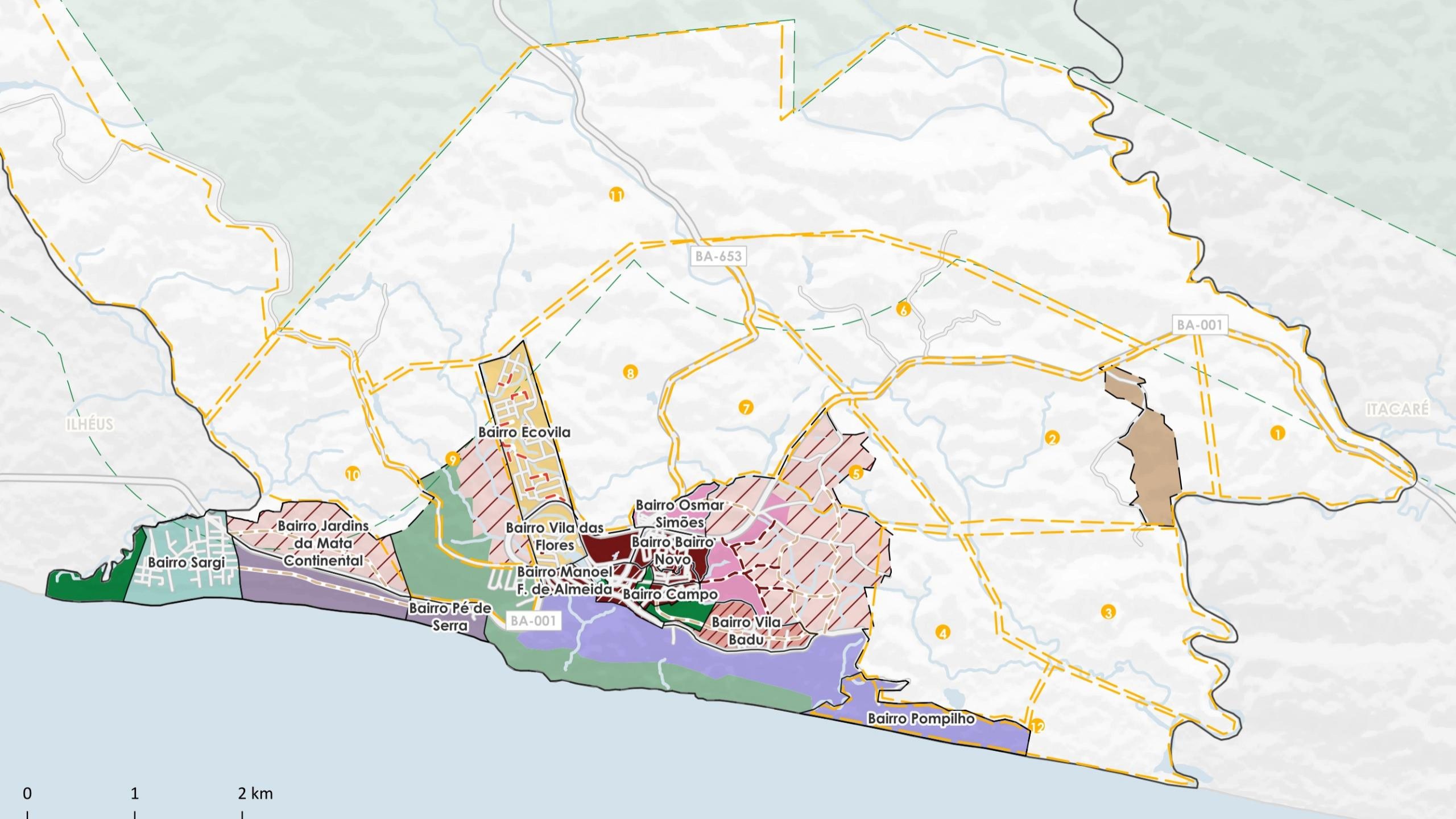
OCUPAÇÃO							EM NOVOS PARCELAMENTOS			
Índices		Gabarito (m)	nº pisos	Recuos			Tamanho de lote		Frente de lote	
Ocupação	Permeab.			Frontal	Lateral	Fundo	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Mínima (m)	Máxima (m)
0,10	0,90	5	1	10,00	10/10	10,00	20.000	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO ZONEAMENTO EM DISCUSSÃO

Em amarelo pontilhado são indicadas no mapa ao lado regiões de Serra Grande que não estão incluídas na proposta de zoneamento, mas cuja inclusão pode ser feita mediante debate público. São estas:

1. Zona Norte Gavião
2. Zona Gavião
3. Zona Leste Gavião
4. Zona Poço do Robalo
5. Zona Galinha Caipira
6. Zona Dendê da Serra
7. Zona ETE
8. Zona Fazenda Serra Grande
9. Zona Tibina Norte
10. Zona Tibina Sul Vista Oceânica
11. Zona de Amortecimento





0 1 2 km

REUNIÃO DE DEBATE

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SERRA GRANDE
ELABORAÇÃO DO PRÉ-PROJETO DE LEI

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OBRIGADO!

pdsg.consultoria@gmail.com



REALIZAÇÃO



PREFEITURA DE
URUCUCA
DE MÃOS DADAS COM O POVO!

CONSULTORIA

IGNATIOS
ASSESSORIA
arquitetura e urbanismo

PARCERIA



AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO
REGIONAL
SUL DA BAHIA


**INSTITUTO
FEDERAL**
Baiano
Campus
Urucuca