

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SERRA GRANDE  
PRODUTO 2 — ELABORAÇÃO DO PRÉ-PROJETO DE LEI

# PROPOSTA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

REALIZAÇÃO:



PREFEITURA DE  
**URUCUCA**  
DE MÃOS DADAS COM O POVO!



**1. METODOLOGIA**

2. PROPOSTA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

3. DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS

4. POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO ZONEAMENTO EM DISCUSSÃO

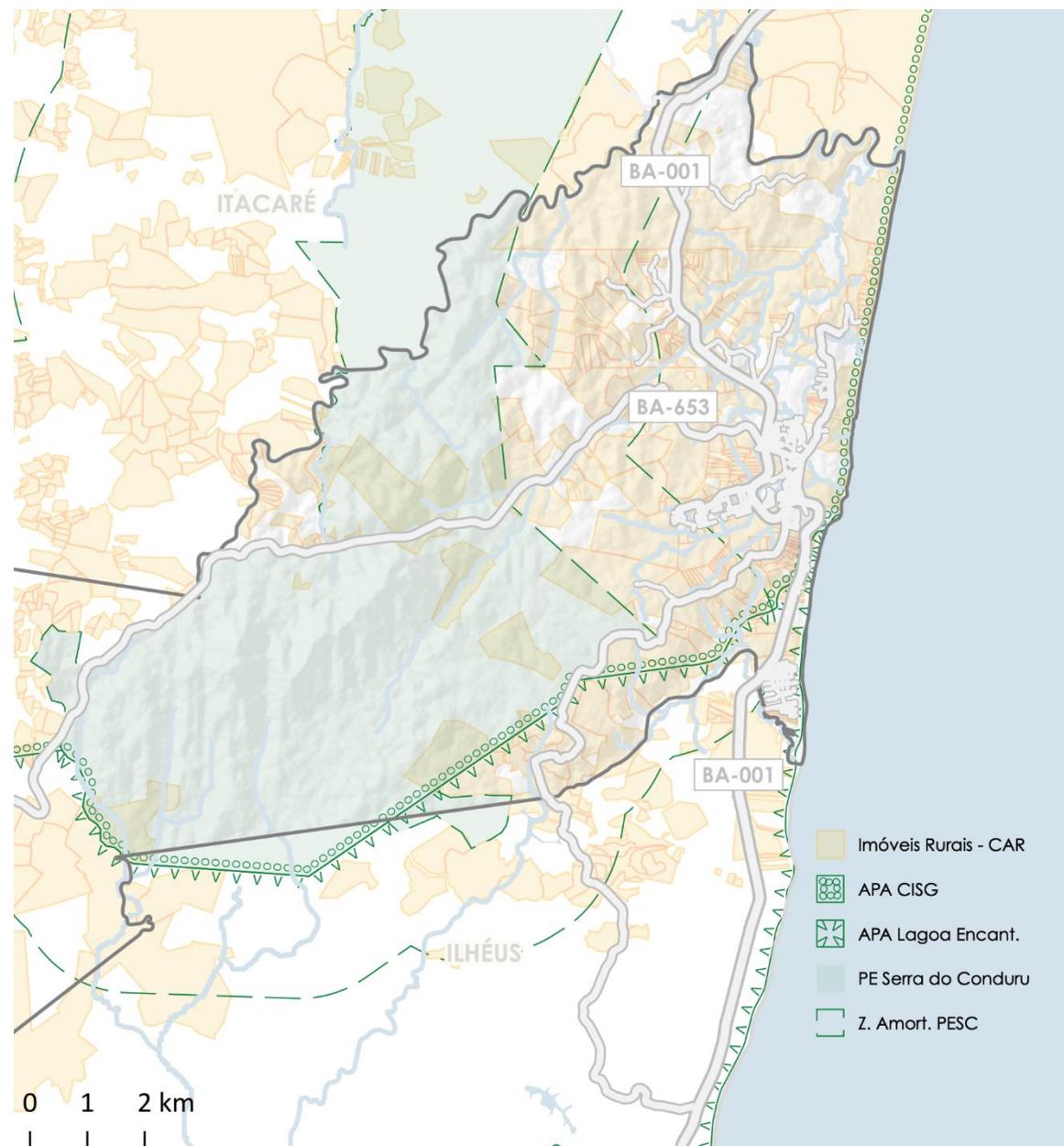
## METODOLOGIA

Atualmente o PDUT 2011 divide Serra Grande em Compartimentos Geográficos Básicos que por sua vez podem ser subdivididos em Zonas de Uso ou adotar os parâmetros da APA. A área urbana é determinada no art. 13 do PDUT 2011 e tem seu limite definido na Planta nº 01 – Compartimentos Geográficos Básicos, anexa à mesma lei.

A presente proposta **atualiza a metodologia** de divisão do território em Compartimentos Geográficos Básicos com a **adoção de Macrozonas, vinculando a estes parâmetros e instrumentos jurídico-urbanísticos**, bem como é feito de forma específica na zonas de uso que subdividem o macrozoneamento. Como forma de uniformizar e simplificar a aplicação dos parâmetros de uso e ocupação, a proposta associa ao **macrozoneamento as delimitações das áreas urbanas e rurais** da Região de Serra Grande (SG).

As principais referências para a definição dos perímetros, além de elementos físico-geográficos, são os **limites estabelecidos pela normativa federal e estadual**. Ex:

- o Parque Estadual Serra do Conduru (PESC);
- A zona de amortecimento da PESC;
- as APAs;
- Os limites dos imóveis rurais constantes no CAR (2025)

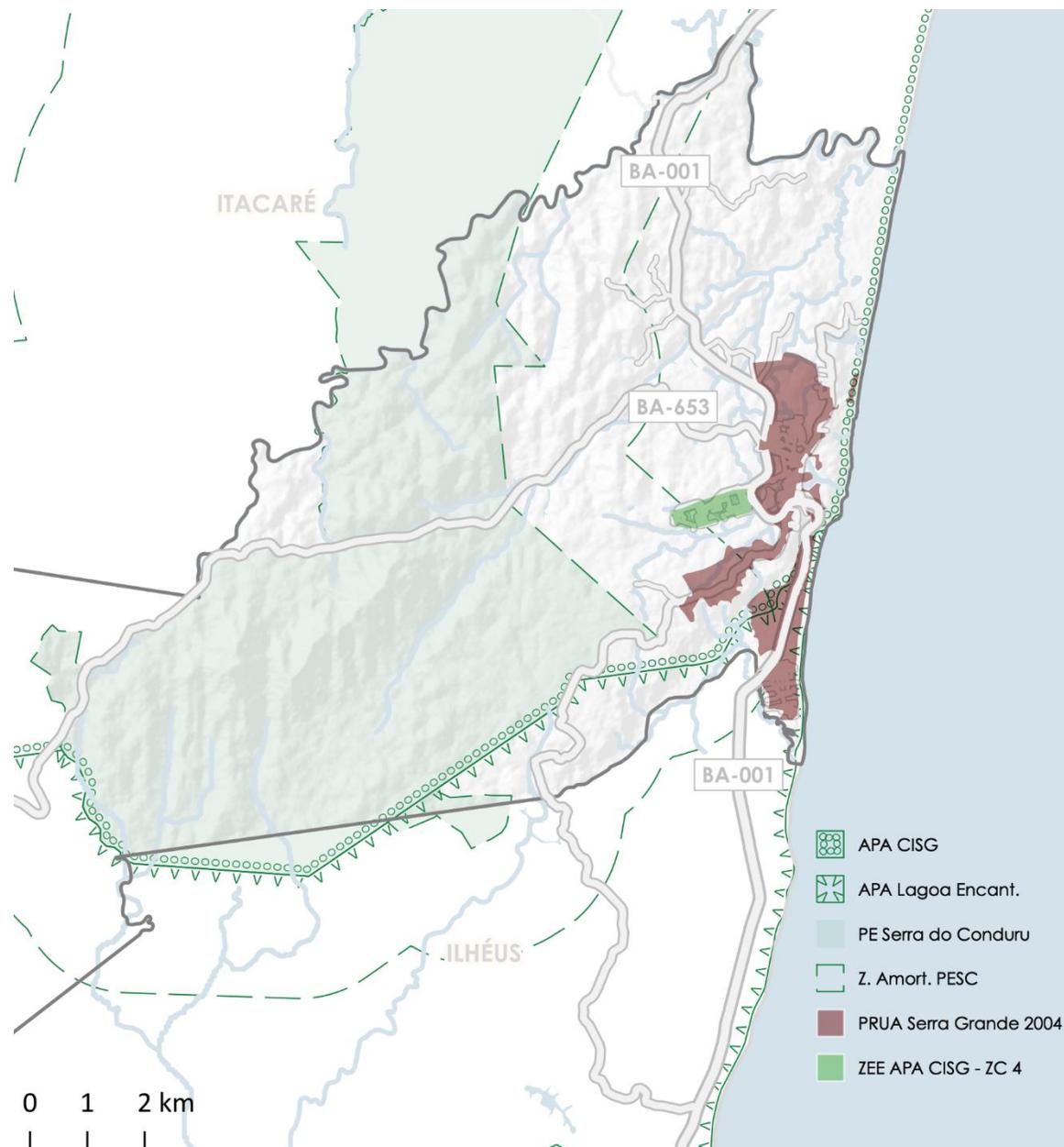


## METODOLOGIA

A partir dos elementos físicos, geográficos e jurídicos que incidem sobre o a Região de Serra Grande, a presente proposta realiza **ajustes finos no perímetro da Macrozona de Uso Urbano Sustentável de SG** levando em consideração as propostas provenientes dos **processos de escuta** (tanto interno e externo à prefeitura), as diversas **formas de ocupação praticadas tradicionalmente na Região**, a crescente **dinâmica imobiliária** e a **ação do poder público** no território.

Para o desenho do perímetro da Macrozona de Uso Urbano Sustentável proposta foi considerada a **progressão de instrumentos de planejamento do território** mobilizados para Serra Grande.

As poligonais previamente determinadas pelo **PRUA** e a zona ZC4 da APA (local sobre o qual incide o TAC UNILISA) correspondem a áreas onde atualmente consolidou-se a ocupação urbana, com exceção de terrenos mais distantes da Vila Alta na Estrada da Tibina, Jardins da Mata e norte da Vila Alta. Esta delimitação encontra-se atualmente reproduzida pelo planejamento territorial a nível estadual com o Zoneamento Ecológico-Econômico revisado da APA CISG (2004).



## METODOLOGIA

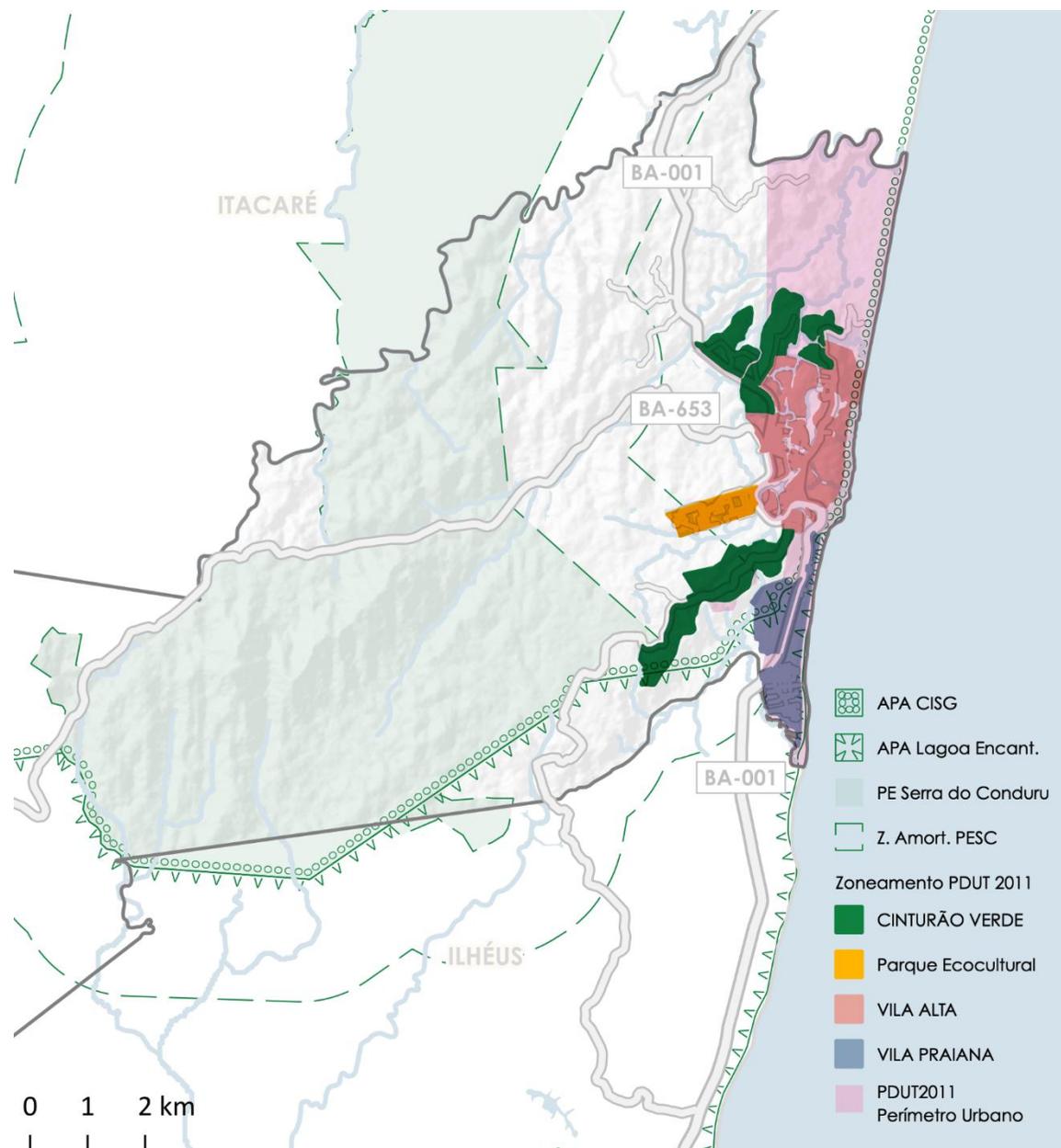
O PDUT2011 apresenta em seu texto legal as **zonas de uso**. O perímetros destas podem ser verificados no mapa ao lado, que as **agrupa conforme descrito no art. 13 inciso II**.

É possível notar que os limites da **Vila Alta, Vila Praiana e o Parque Ecocultural** reconhecem a ocupação existente à época englobando também áreas não urbanizadas, garantindo a **possibilidade de expansão urbana**.

Já a área delimitada pelo **Cinturão Verde**, verifica-se que obedece aos **limites físicos-geográficos** a partir das curvas de níveis dos planaltos superiores.

Além da determinação da Área Urbana (tanto no texto, com o Art. 13 Inciso II, quanto no mapa), as Plantas nº 01, nº 02 e nº 03 — anexas ao PDUT2011 — contém o limite do **Perímetro Urbano de Serra Grande**, sem menção específica ou determinação de parâmetros em seu texto ou tabelas. Apesar de existir apenas nos mapas oficiais anexos ao PDUT 2011, este perímetro também orienta o poder público no entendimento do que é área sujeita a implantação de projetos de características de uso urbano.

Levando em consideração as delimitações apresentadas e as características socio-territoriais da ocupação de Serra Grande, formulou-se uma proposta de Macrozona de Uso Urbano Sustentável.



1. METODOLOGIA
- 2. PROPOSTA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**
3. DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS
4. POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO ZONEAMENTO EM DISCUSSÃO

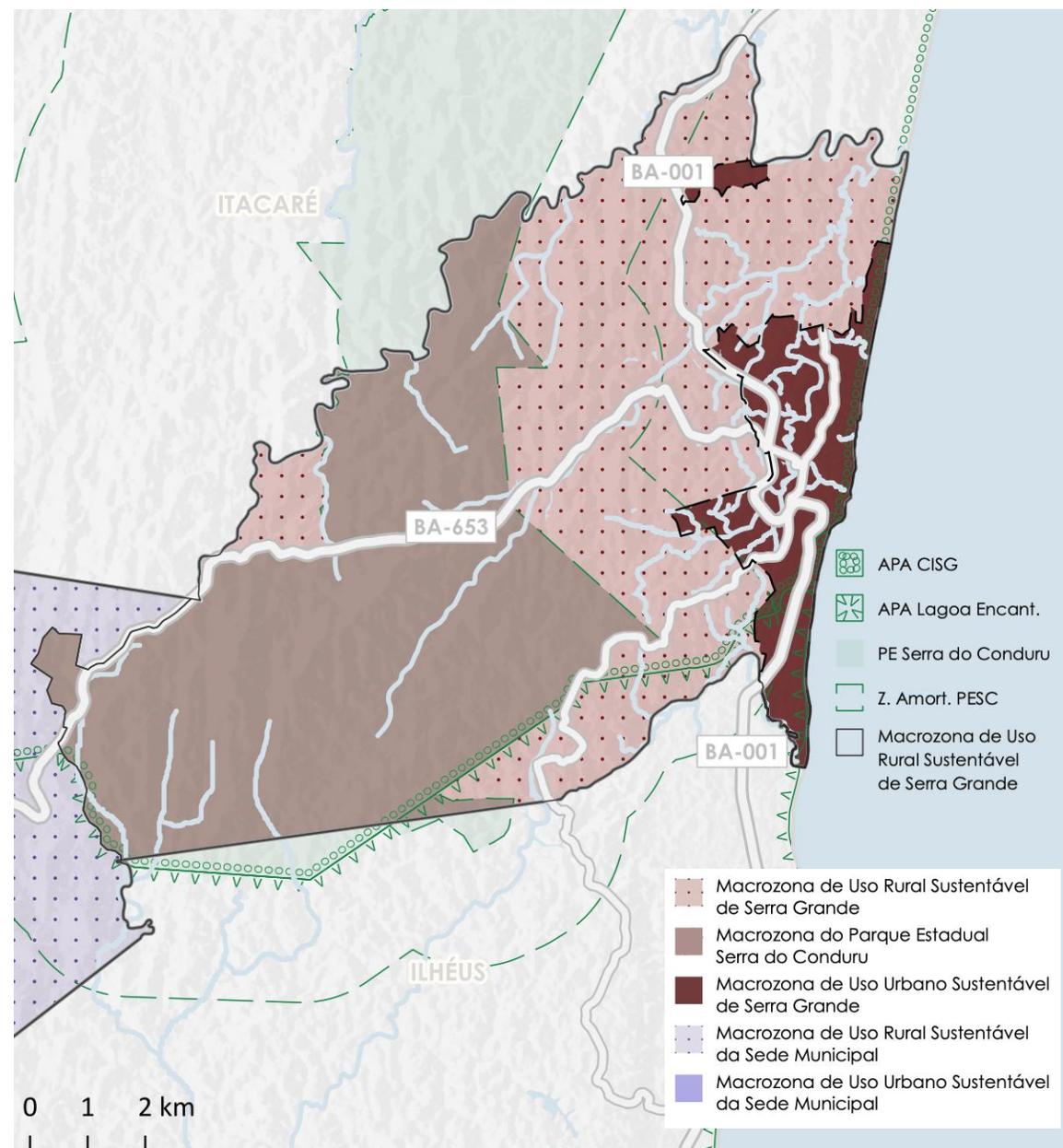
## PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO

A partir dos elementos apresentados, foi formulado a proposta da **Macrozona de Uso Urbano Sustentável de Serra Grande**, delimitada no mapa ao lado.

Houve grande esforço na delimitação de uma área que:

- (1) fosse condizente com os locais em que **há ocupação urbana** em Serra Grande;
- (2) fosse espacialmente **coesa e concisa, facilitando a compreensão** de onde há a possibilidade de ocupação com uso urbano;
- (3) incorporasse suficiente terrenos não urbanizados para compor um **estoque de terras adequado à provisão habitacional para SG**, sobretudo para empreendimentos acessíveis à baixa renda;
- (4) prezasse pela **manutenção da área rural e áreas ambientalmente sensíveis**, tendo em vista a preservação dos ecossistemas e biodiversidade;
- (5) possibilitasse a ocupação de forma que o **impacto do uso urbano seja mitigável e o menos agressivo possível à paisagem**.

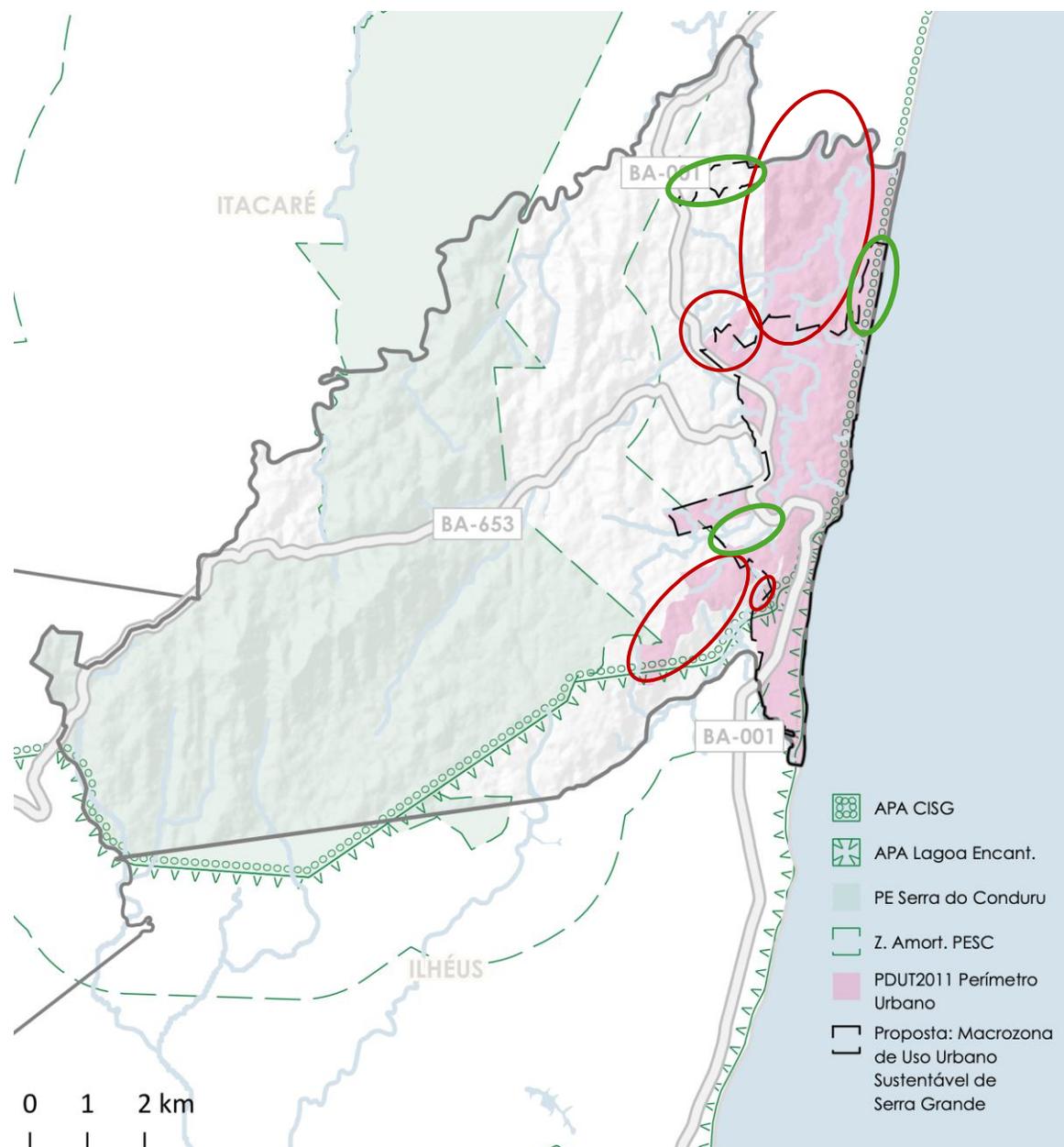
A seguir descreveremos os detalhes e pontos de atenção da proposta.



## PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO

### Principais Ajustes na Área Urbana em comparação ao PDUT 2011: (detalhados no item 3)

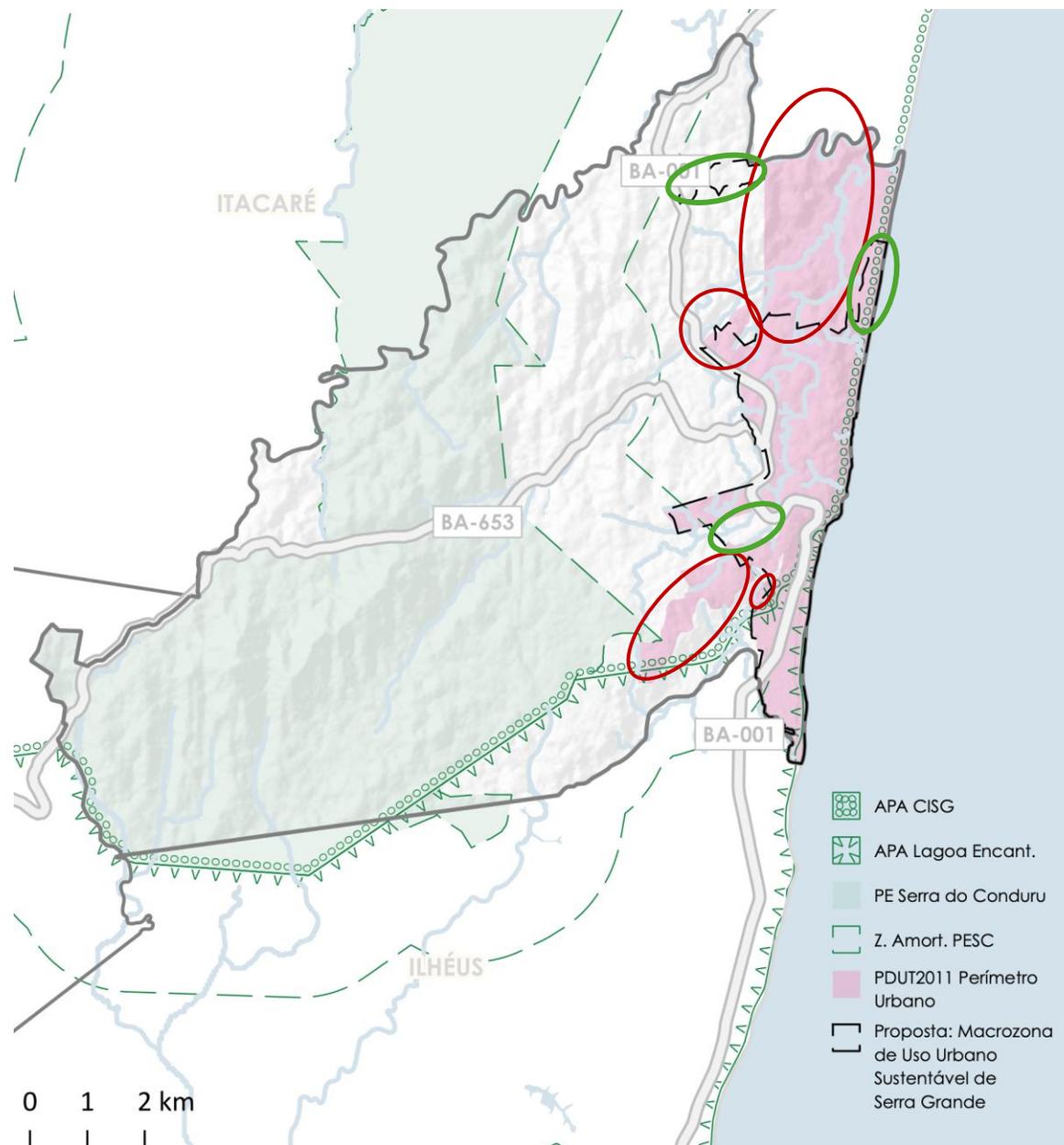
- Supressão (em **vermelho**):
  - Ajustes conforme **realidade urbana**, excluindo locais onde a ocupação urbana não é desejável por conta de seu impacto no meio ambiente;
  - Ajustes no perímetro utilizando os **limites dos imóveis rurais** cadastrados no CAR como referência;
  - Ajustes como forma de **desincentivar a ocupação** urbana na zona de amortecimento do PESC;
  
- Expansão (em **verde**):
  - **Reconhecimento** das ocupações urbanas na área do **Gavião**, visando seu ordenamento e contenção;
  - Proposta de permitir a expansão urbana de forma a **manter concisão da ocupação** no perímetro da macrozona;
  - Incorporação de áreas que **já apresentam uso urbano e ocupação de baixo impacto** para garantir a devida arrecadação e gestão



# PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO

## Alterações na Área Urbana em comparação ao PDUT2011:

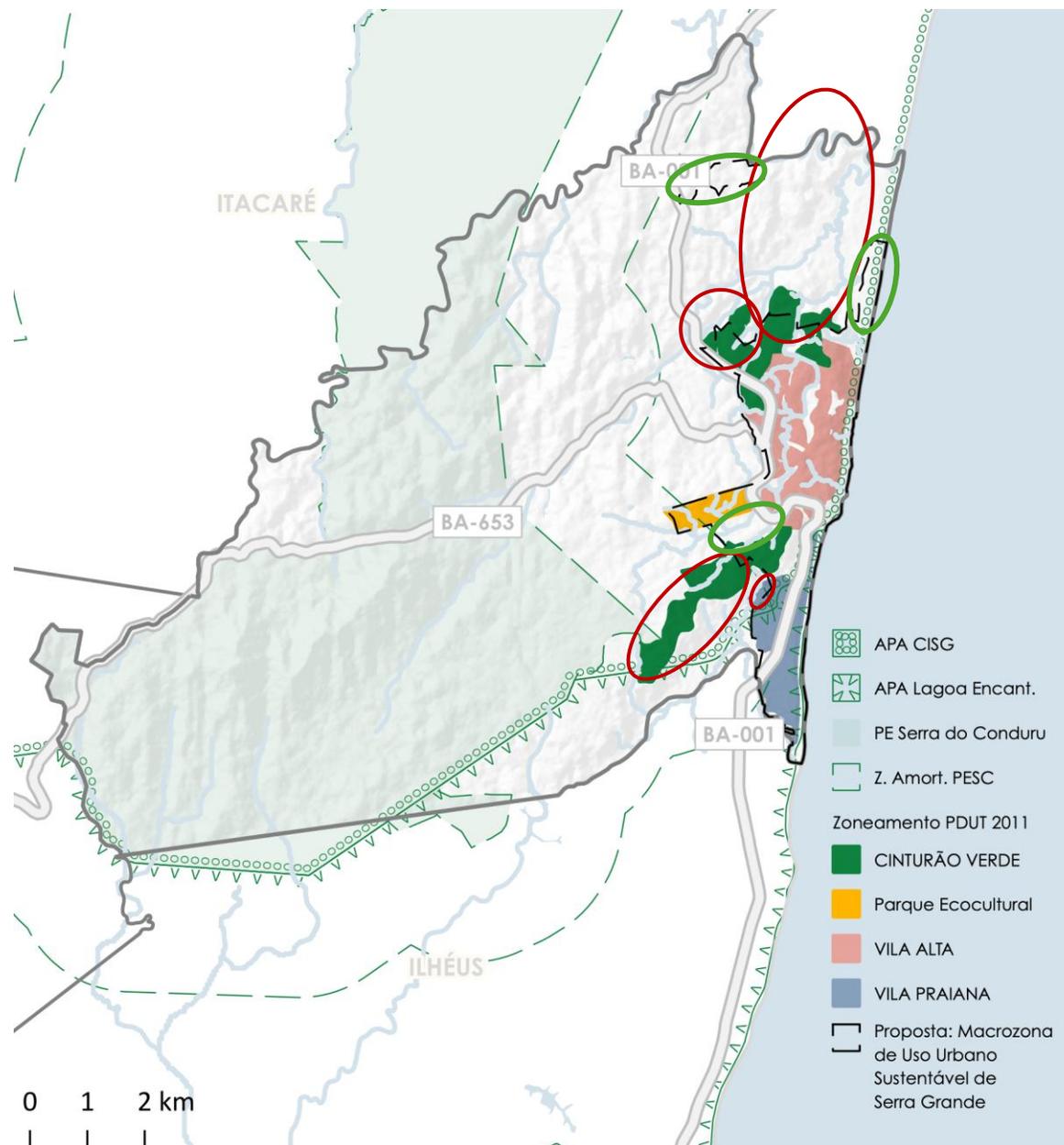
Área do Perímetro Urbano indicado no PDUT 2011	1896.21 Ha
Área da proposta Macrozona de Uso Urbano Sustentável de Serra Grande	1207.49 Ha
<b>Diferença</b>	<b>-688.72 Ha (-36%)</b>



## PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO

### Principais Ajustes na Área Urbana em comparação ao PDUT 2011: (detalhados no item 3)

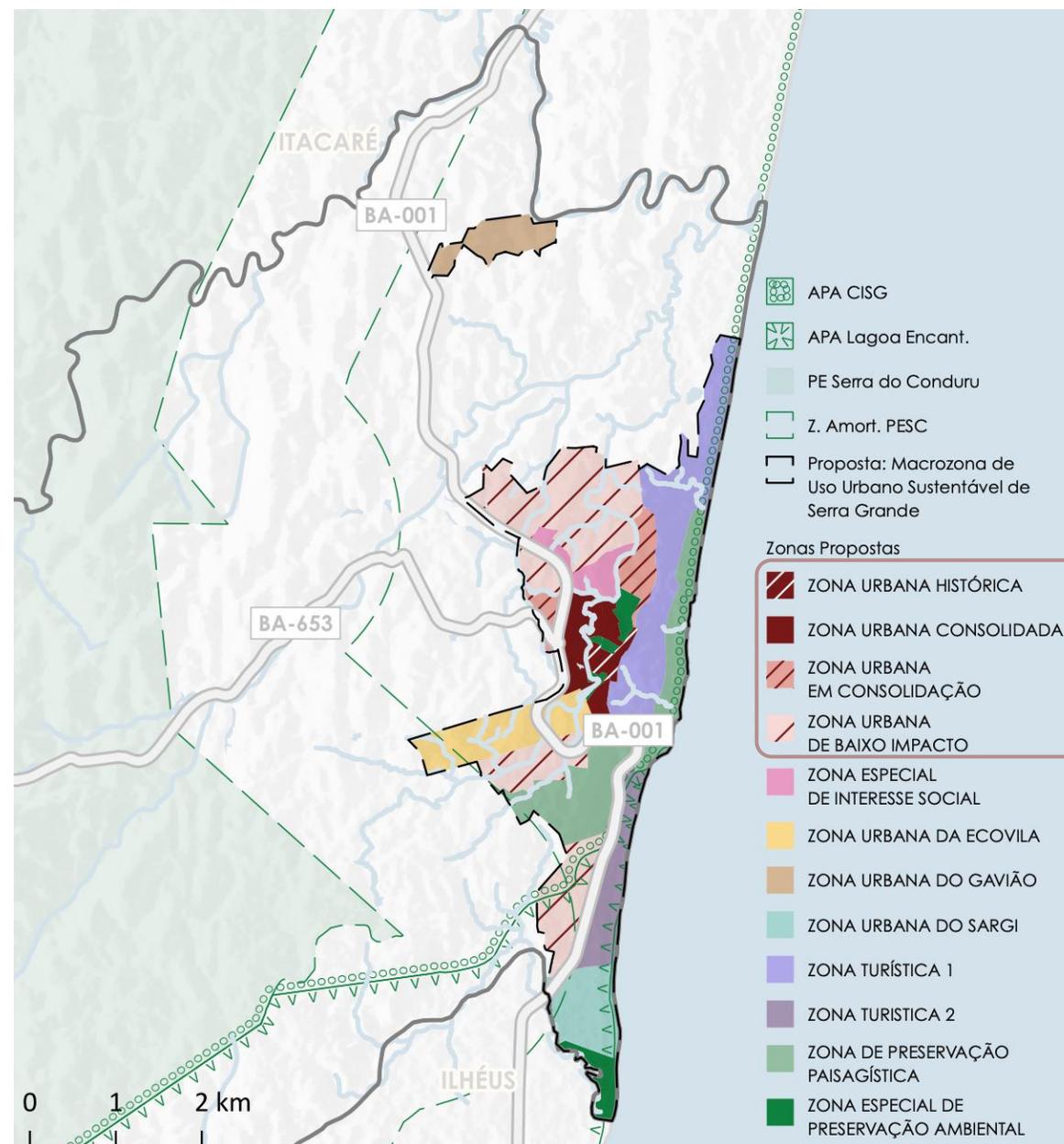
- Supressão (em **vermelho**):
  - Ajustes conforme **realidade urbana**, excluindo locais onde a ocupação urbana não é desejável por conta de seu impacto no meio ambiente;
  - Ajustes no perímetro utilizando os **limites dos imóveis rurais** cadastrados no CAR como referência;
  - Ajustes como forma de **desincentivar a ocupação** urbana na zona de amortecimento do PESC;
  
- Expansão (em **verde**):
  - **Reconhecimento** das ocupações urbanas na área do **Gavião**, visando seu ordenamento e contenção;
  - Proposta de permitir a expansão urbana de forma a **manter concisão da ocupação** no perímetro da macrozona;
  - Incorporação de áreas que **já apresentam uso urbano e ocupação de baixo impacto** para garantir a devida arrecadação e gestão



## PROPOSTA DE ZONEAMENTO

O zoneamento urbano proposto segue a lógica da consolidação do tecido urbano a partir da sede do povoado:

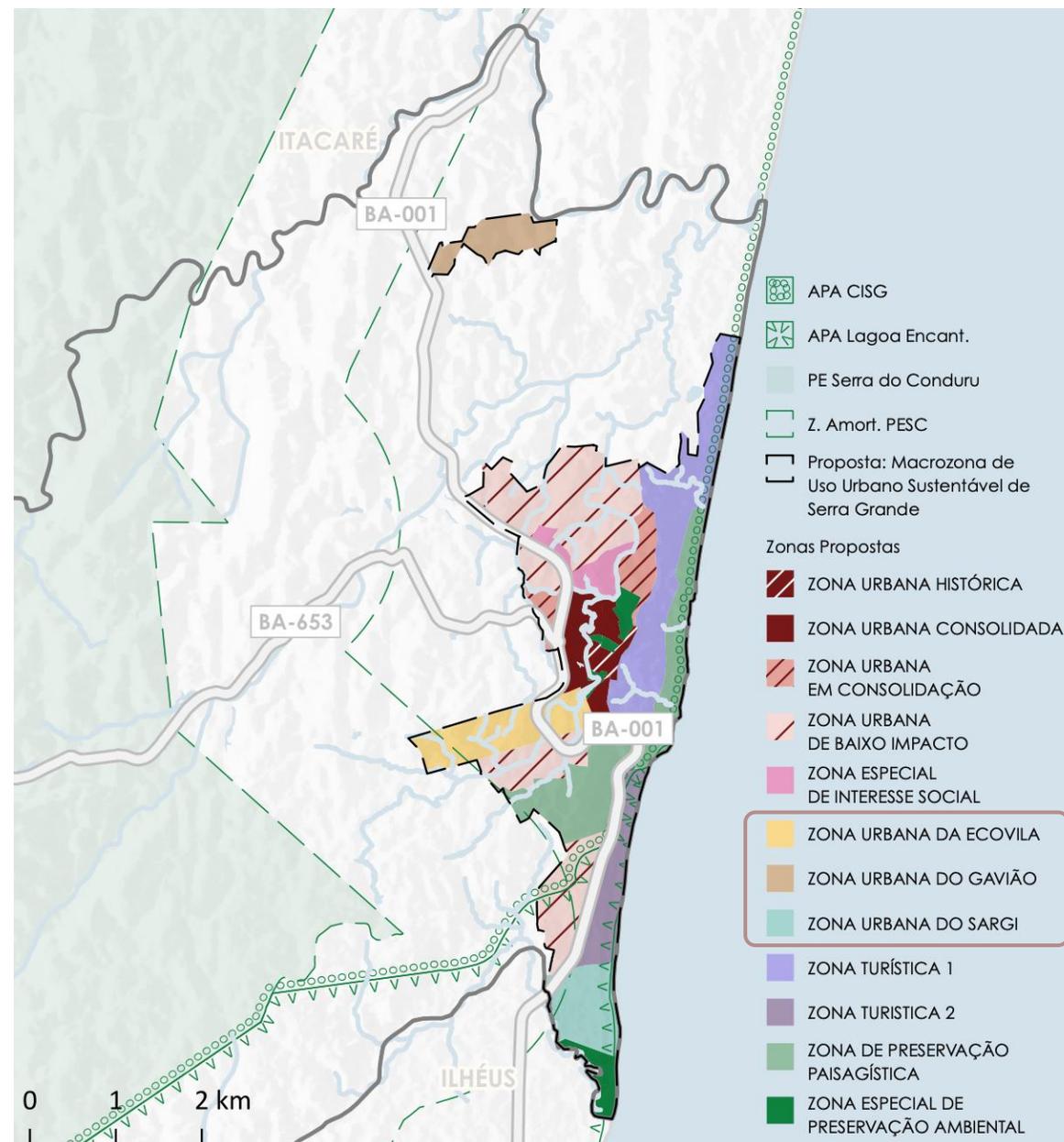
- **Zona Urbana Histórica:** corresponde ao perímetro da sede do povoado onde consta o centro histórico da região de Serra Grande
- **Zona Urbana Consolidada:** corresponde a ocupação urbana ao redor da sede histórica mais antiga e consolidada;
- **Zona Urbana em Consolidação:** corresponde à área de 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.
- **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.



## PROPOSTA DE ZONEAMENTO

A região de Serra Grande também tem áreas de ocupação específica que tem características únicas reconhecidas pela população e gestão pública municipal:

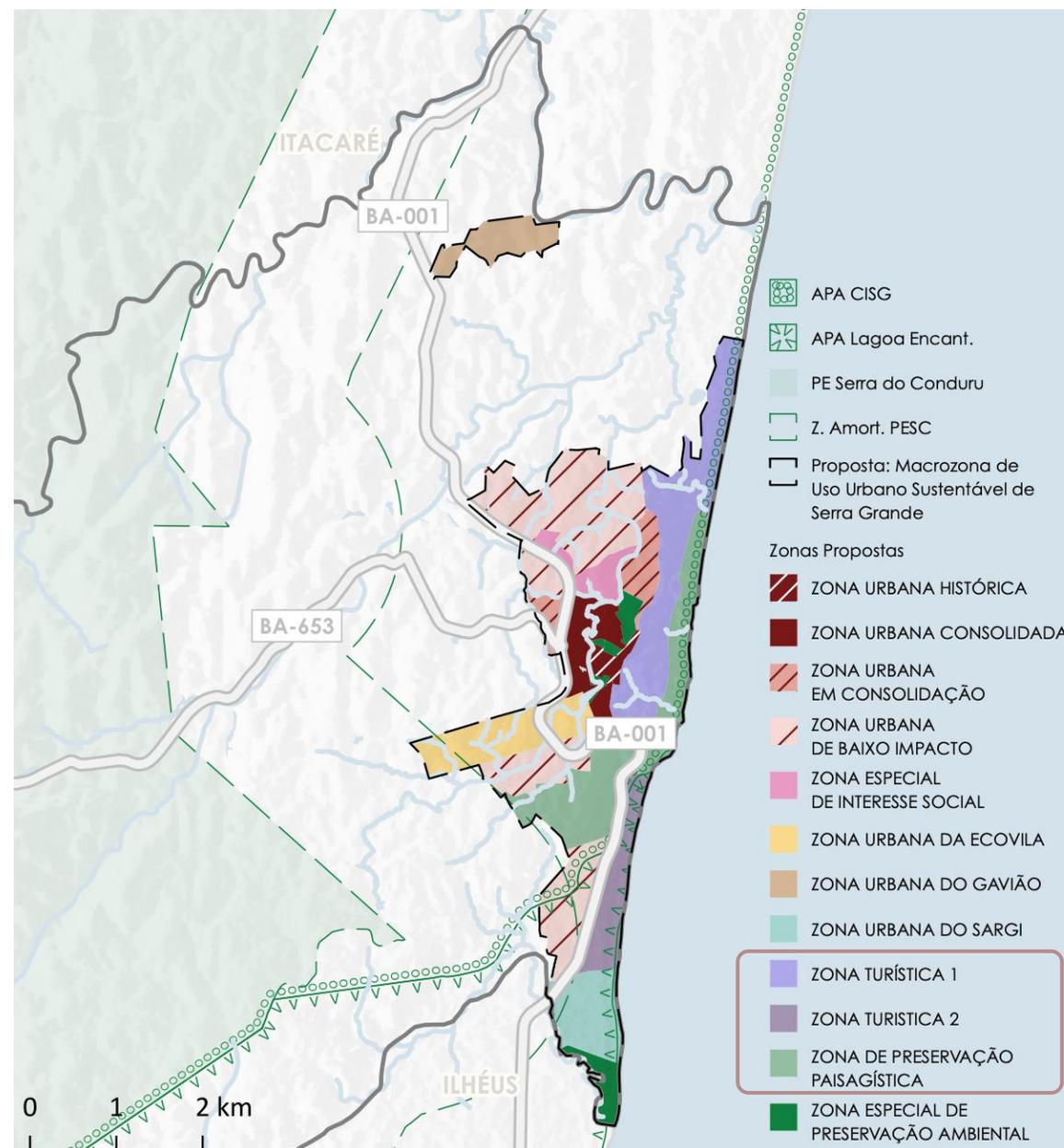
- **Zona Urbana da Ecovila:** corresponde à área em que houve a ocupação irregular dos terrenos da UNILISA e que deve obedecer aos parâmetros do TAC vigente celebrado pelo Ministério Público;
- **Zona Urbana do Gavião:** corresponde à área de avanço de ocupação recente que deverá ter como prioridade a aplicação de instrumentos fundiários conjugados para o ordenamento e contenção da ocupação;
- **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.



## PROPOSTA DE ZONEAMENTO

Para comportar as necessidades do desenvolvimento turísticos compatível com usos sustentáveis, se propõe as seguintes zonas de uso:

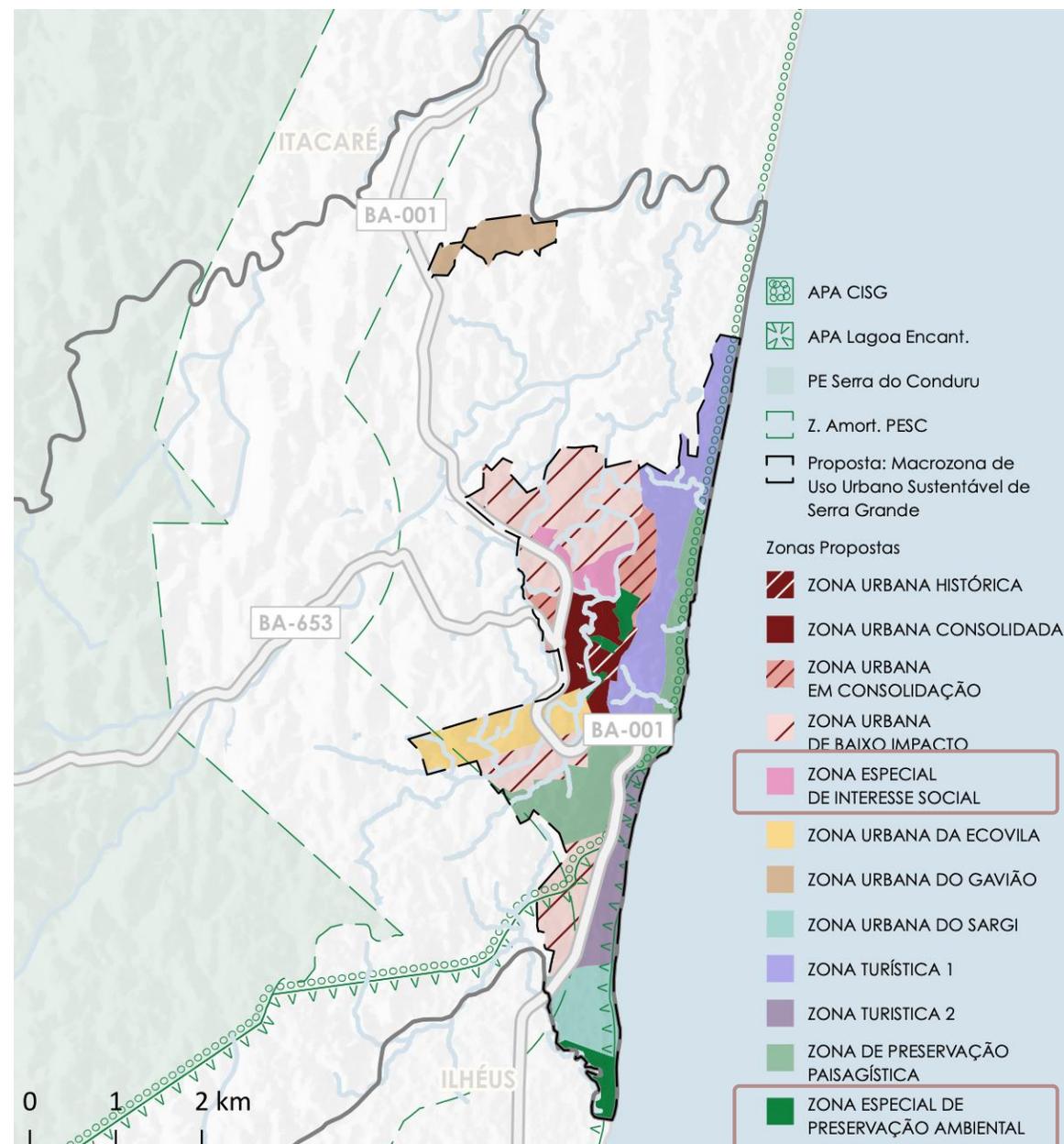
- **Zona Turística 1:** corresponde à área de topo da encosta e praia do Pompilho, que tem potencial de exploração turística que deverá ser associada medidas de ocupação sustentável e controlada;
- **Zona Turística 2:** corresponde à área do pé de serra ao jardins da mata, que tem potencial de exploração turística que deverá ser associado medidas de ocupação sustentável e controlada;
- **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;



## PROPOSTA DE ZONEAMENTO

Por fim, apresentamos as Zonas Especiais que têm como característica critérios de ocupação prioritária para estratégias de promoção de moradia acessível e preservação do meio ambiente:

- **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;
- **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

Apresentamos abaixo a proposta para as características gerais de cada uma das zonas:

MACROZONA	ZONAS DE USO	CARACTERÍSTICAS GERAIS			
		Ocupação	Uso Principal	Incentivo Turismo	Incentivo HIS
USO URBANO SUSTENTÁVEL	ZONA URBANA HISTÓRICA	Manter	Diversificado	sim	não
	ZONA URBANA CONSOLIDADA	Manter	Diversificado	sim	não
	ZONA URBANA EM CONSOLIDAÇÃO	Qualificar	Residencial	não	sim
	ZONA URBANA DE BAIXO IMPACTO	Restringir	Residencial	não	não
	ZONA TURÍSTICA 1	Qualificar	Diversificado	sim	não
	ZONA TURÍSTICA 2	Qualificar	Diversificado	sim	não
	ZONA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA	Restringir	Ambiental	sim	não
	ZONA URBANA DA ECOVILA	Qualificar	Residencial	não	sim
	ZONA URBANA DO GAVIÃO	Qualificar	Residencial	não	sim
	ZONA URBANA DO SARGI	Qualificar	Residencial	não	não
	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	Qualificar	Residencial	não	sim
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	Preservar	Ambiental	sim	não	
USO RURAL SUSTENTÁVEL		Preservar	Agrícola	não	não

### DEFINIÇÕES:

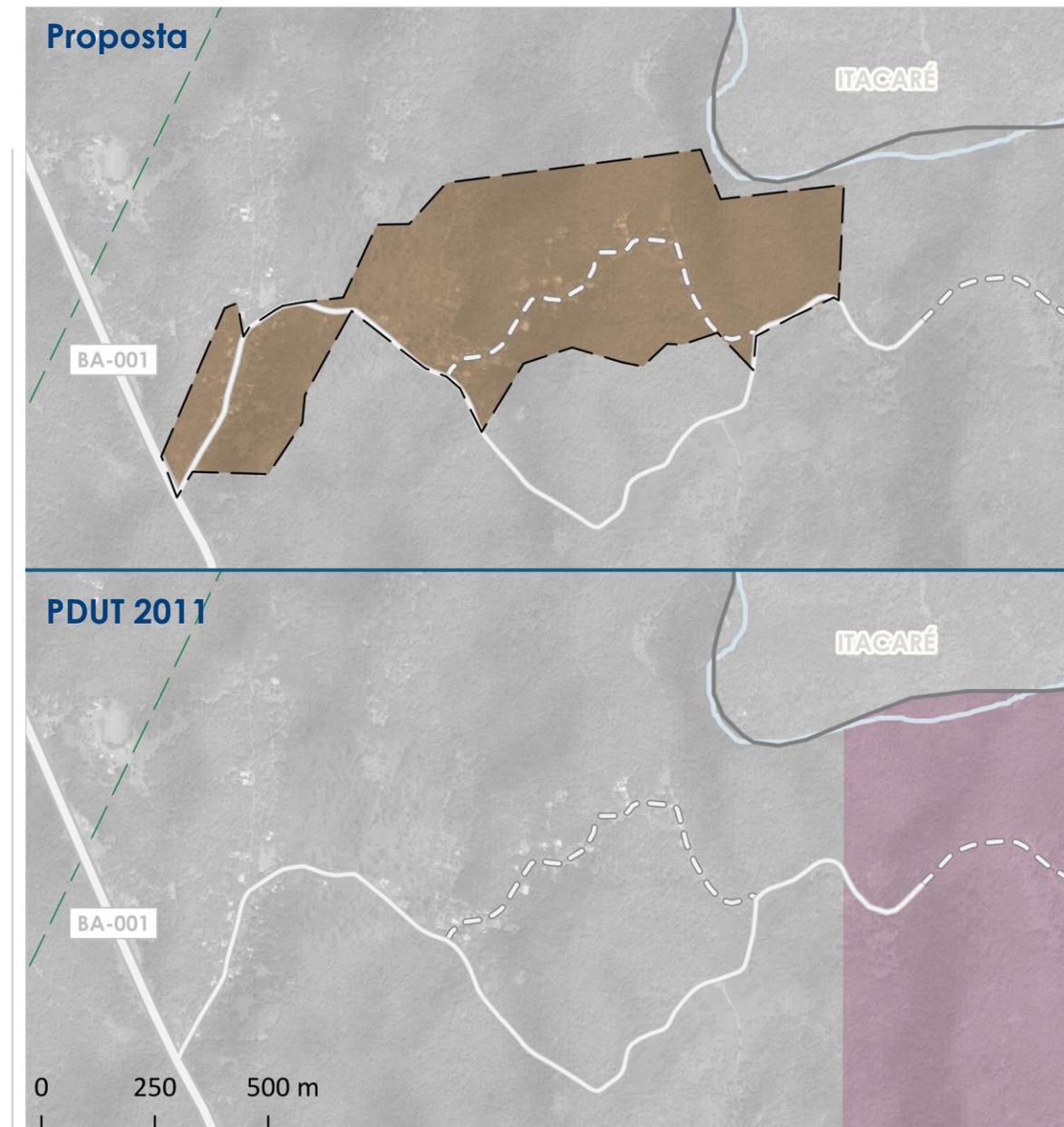
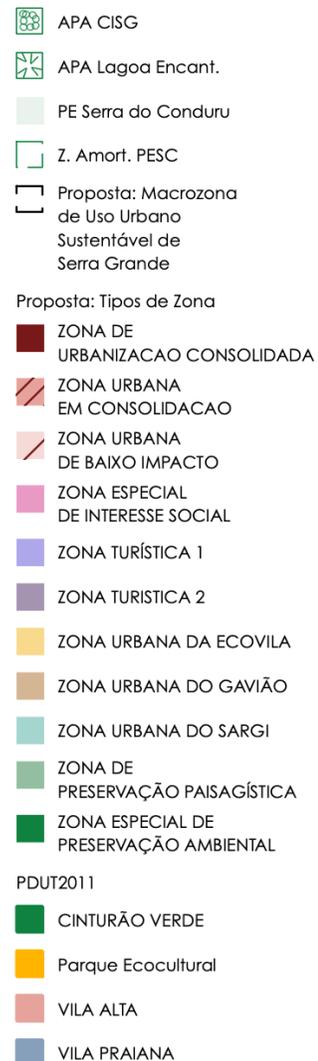
- **Ocupação:** indica a forma de como o Plano Diretor irá direcionar a ocupação desta zona: **manter** a consolidação urbana existente, **qualificar** a ocupação, promovendo uma consolidação adequada, **restringir** a intensidade da ocupação por meio de parâmetros edilícios mais limitados ou **preservar** uma ocupação mais sustentável com índices bastante reduzidos;
- **Uso Principal:** indica a característica do uso predominante que se almeja na zona de uso, como o uso **diversificado** com o incentivo de usos mistos entre residenciais e não residenciais, zonas com uso predominantemente **residencial**, uso compatível com a ênfase **ambiental** e uso para produção **agrícola**;
- **Incentivo Turismo:** corresponde às zonas nas quais se propõe o incentivo ao uso turístico por meio de aplicação de instrumentos urbanísticos complementares e específicos;
- **Incentivo HIS:** corresponde às zonas nas quais se propõe o incentivo aos usos de moradia social por meio de aplicação de instrumentos urbanísticos complementares e específicos;



1. METODOLOGIA
2. PROPOSTA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
- 3. DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS**
4. POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO ZONEAMENTO EM DISCUSSÃO

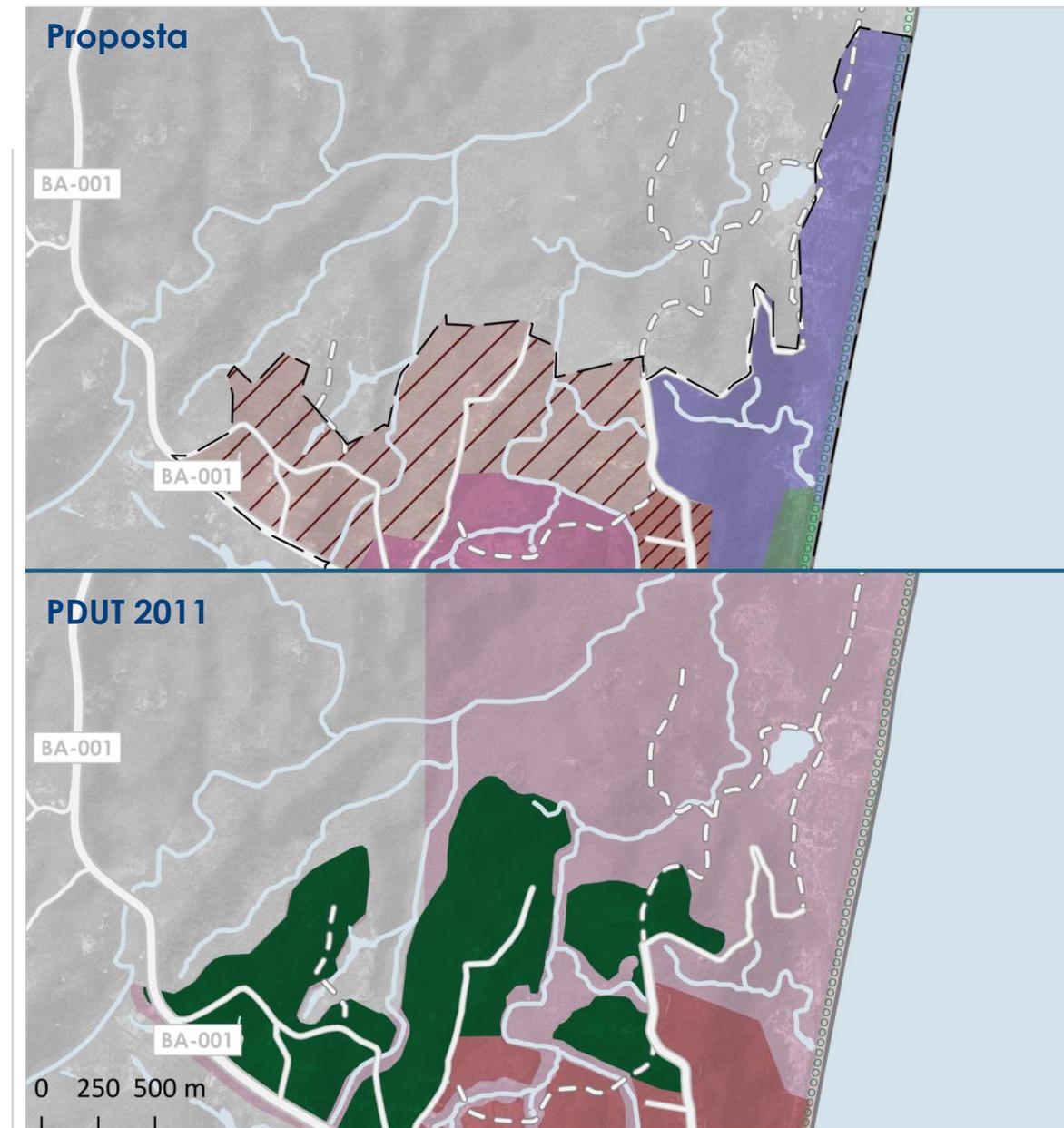
## DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS

- Reconhecimento das ocupações urbanas na área do Gavião, incluindo a área na Macrozona de Uso Urbano Sustentável de Serra Grande;
- Por ser uma ocupação específica, com características próprias, sugerimos a inclusão da mesma área como objeto prioritário de regularização fundiária.
- Assim, os parâmetros de ocupação e uso serão analisados caso a caso até que sejam definidos por regramento específico da Reurb;
- O limite do perímetro urbano ao norte (limítrofe ao município de Itacaré) do PDUT2011 foi ajustado para contenção da expansão urbana;



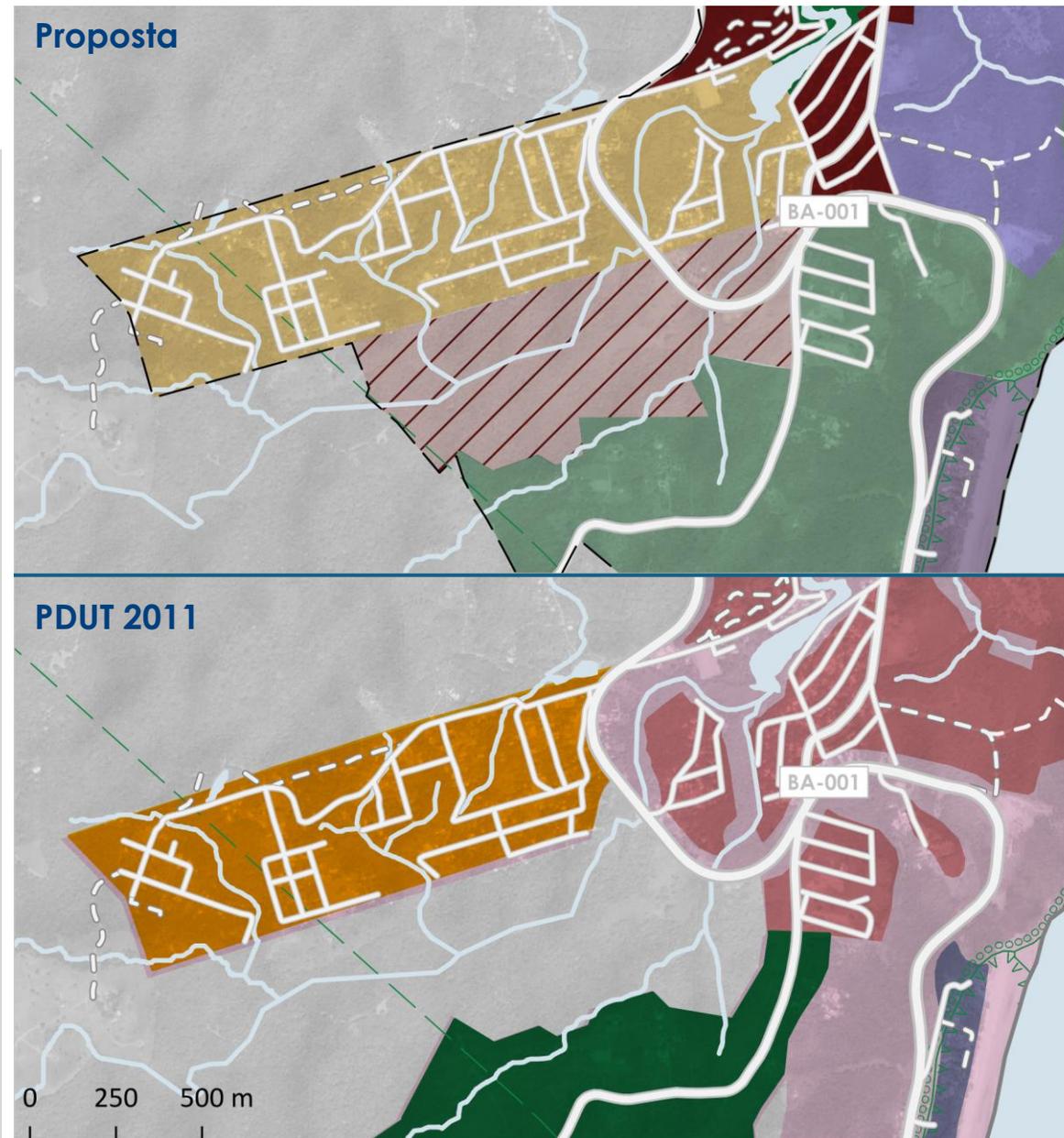
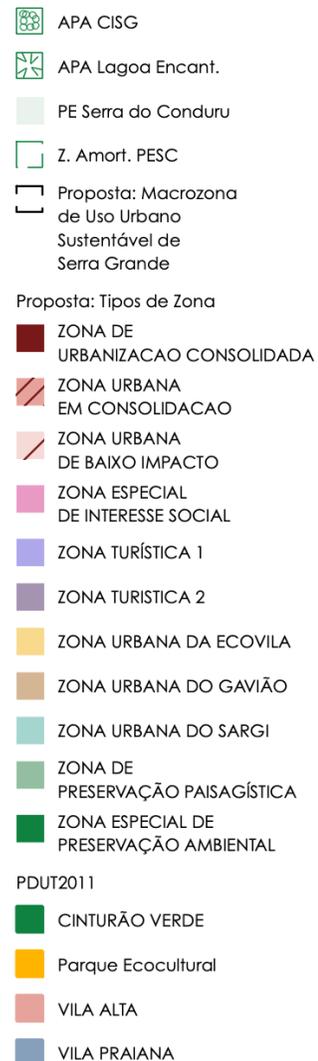
## DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS

- O limite do perímetro urbano ao norte (limítrofe ao município de Itacaré) do PDUT2011 foi ajustado para contenção da expansão urbana;
- Parte do ajuste na porção próxima ao litoral foi incluído na Zona Turística 1;
- Os limites do Cinturão Verde do PDUT2011 foram incluídos na Zona Urbana de Baixo Impacto com seus limites ajustados conforme os imóveis rurais cadastrados no CAR;



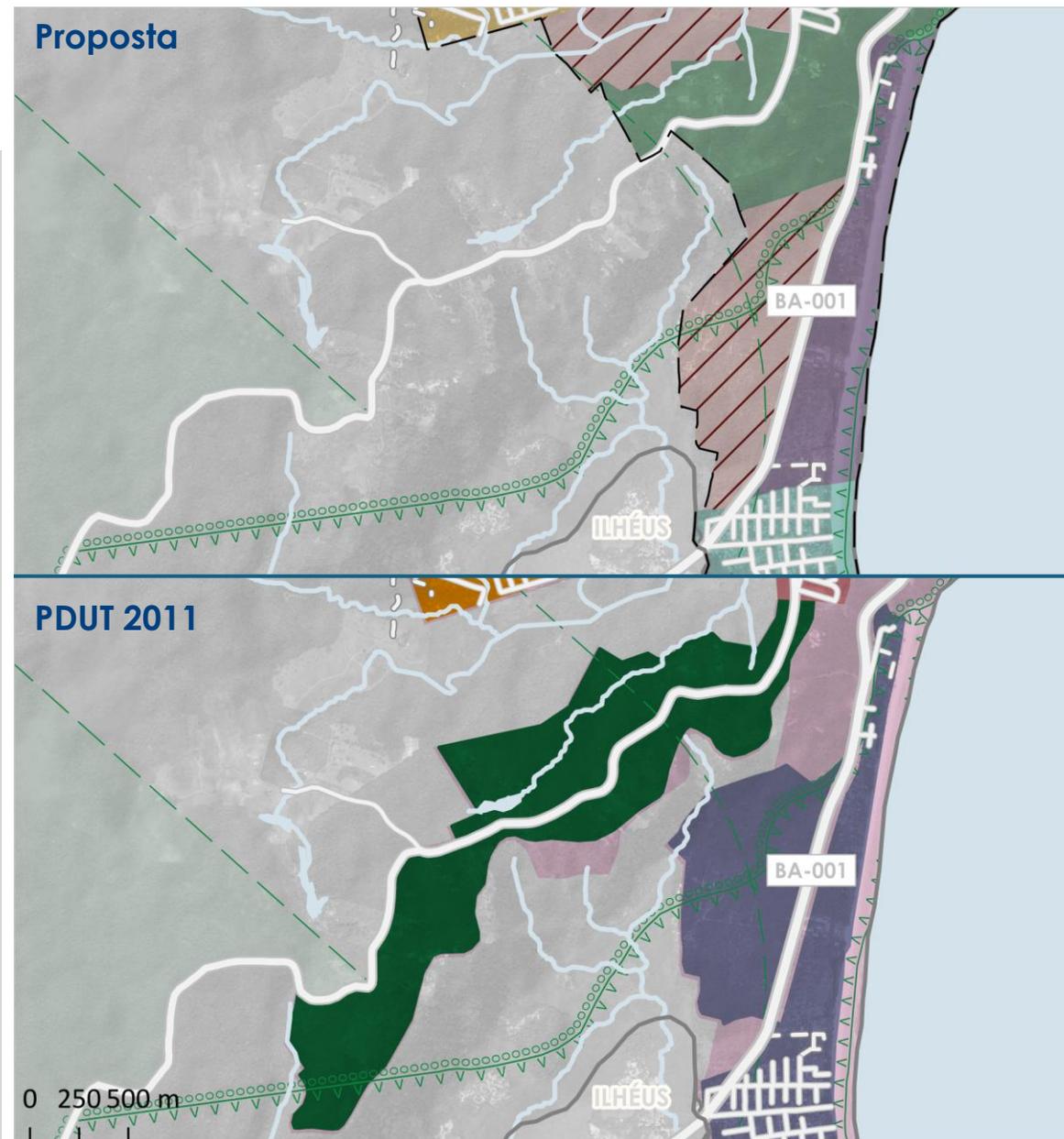
## DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS

- O Parque Ecocultural do PDUT2011 foi incluído na Zona Urbana da Ecovila com o reconhecimento dos parâmetros e regramentos da TAC UNILISA;
- Com o intuito de promover a incorporação territorial da Ecovila ao tecido urbano, houve complementação da área vizinha na Zona Urbana de Baixo Impacto como forma de dar homogeneidade na ocupação urbana;
- A possibilidade de expansão urbana por meio da zona de uso de baixo impacto teve como limite as poligonais do CAR e a Zona de Amortecimento da PESC;



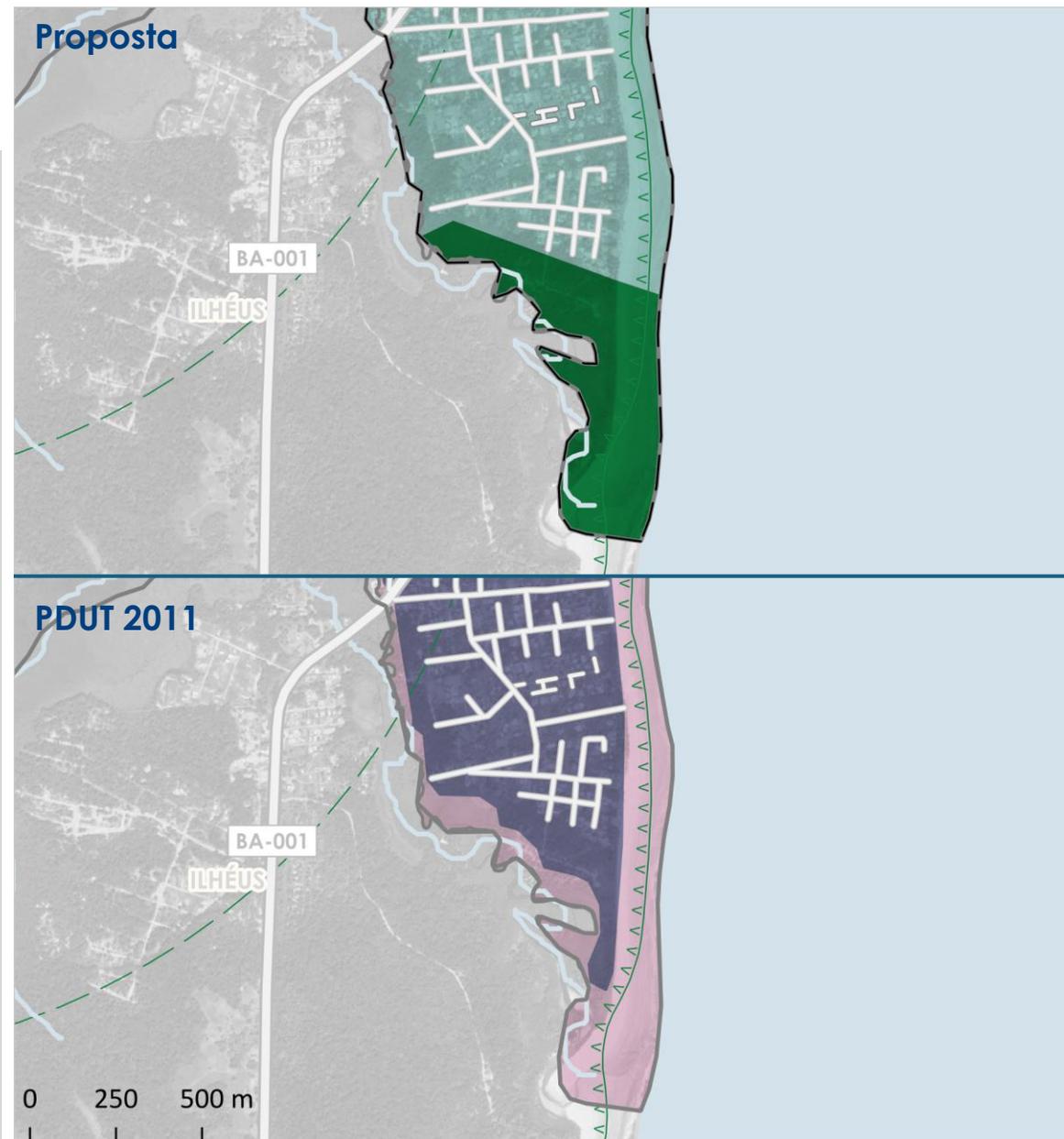
## DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS

- Redução na área do Cinturão Verde (PDUT2011) utilizando como limite as poligonais do CAR e a Zona de Amortecimento da PESC;
- A área remanescente do Cinturão Verde (PUDT2011) foi grafada como Zona Especial de Preservação Ambiental;



## DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS

- A área ocupada da Vila Praiana foi incorporada à Zona Urbana do Sargi;
- A área vazia da Vila Praiana foi incorporado à Zona Especial de Preservação Ambiental, obedecendo os limites do cadastro de imóveis rurais;

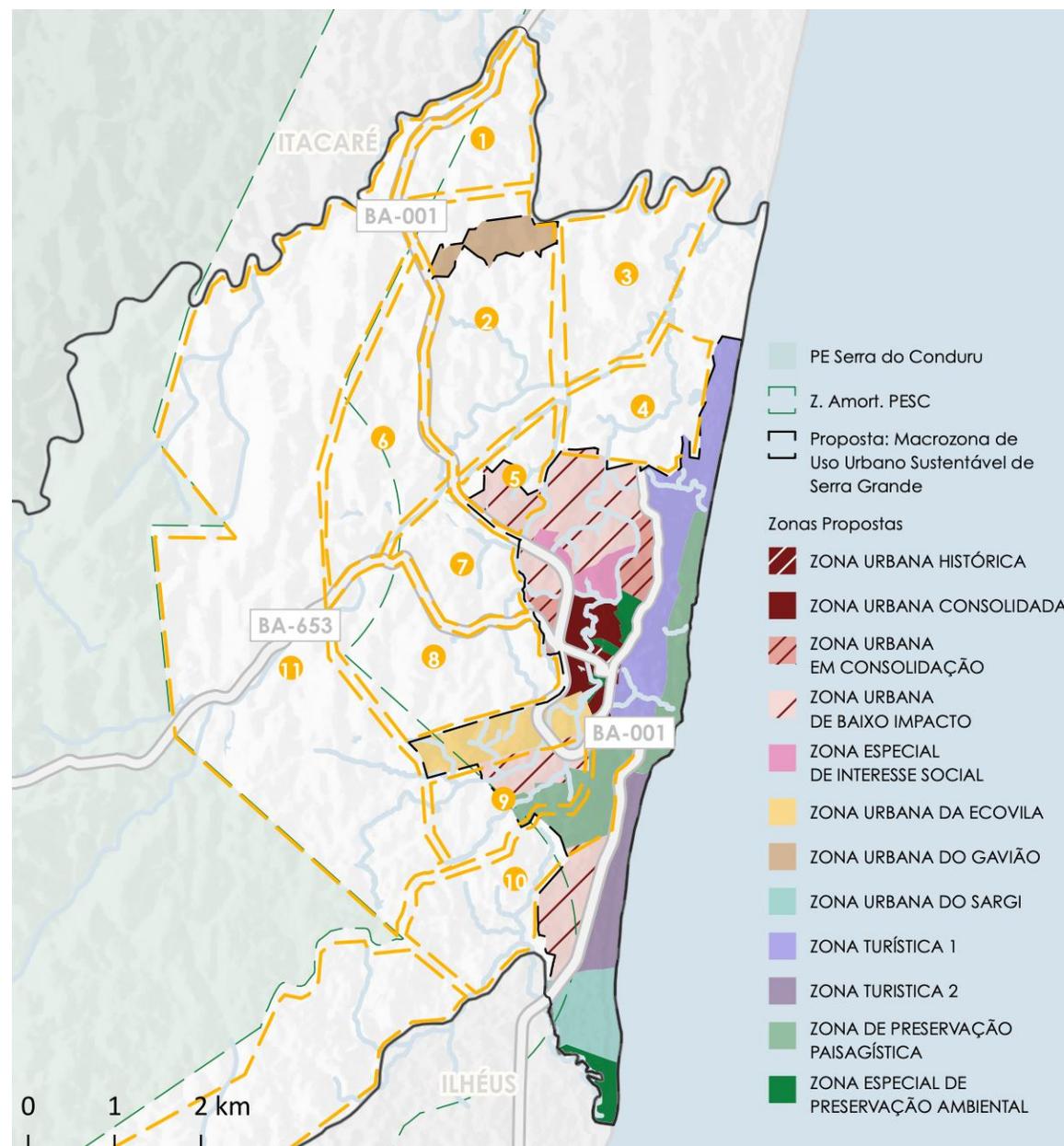


1. METODOLOGIA
2. PROPOSTA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
3. DETALHAMENTO DOS AJUSTES PROPOSTOS
- 4. POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO ZONEAMENTO EM DISCUSSÃO**

## 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 Expansão



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SERRA GRANDE  
PRODUTO 2 — ELABORAÇÃO DO PRÉ-PROJETO DE LEI

# PROPOSTA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

OBRIGADO!

REALIZAÇÃO:



PREFEITURA DE  
**URUCUCA**  
DE MÃOS DADAS COM O POVO!

