

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2008
QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
DE TIBAU DO SUL**

**TIBAU DO SUL/RN,
2008**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

SUMÁRIO

TÍTULO I	5
DA POLÍTICA URBANA	5
CAPÍTULO I	6
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES BÁSICAS	6
CAPÍTULO II	8
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	8
CAPÍTULO III	8
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	8
Seção I	9
Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	9
Seção II	12
Do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo	12
Seção III	12
Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	12
Seção IV	13
Da outorga onerosa do direito de construir	13
Seção V	14
Da transferência do potencial construtivo	14
Seção VI	15
Das operações urbanas consorciadas	15
Seção VII	16
Do direito de preempção	16
Seção VIII	18
Do Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente	18
TÍTULO II	19
DO ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL	19
CAPÍTULO I	19
DO MACROZONEAMENTO	19
CAPÍTULO II	21
DAS ÁREAS ESPECIAIS	21
TÍTULO III	24
DAS DIRETRIZES SETORIAIS	24
CAPÍTULO I	24
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	24
Seção I	24
Das atividades industriais comerciais e de serviços	24
Seção II	25
Do turismo, esporte e lazer	25
Seção III	26
Da atividade agrícola e pesqueira	26
Seção IV	27
Da exploração de recursos naturais	27
CAPÍTULO II	28
DA HABITAÇÃO	28
Seção I	29
Da regularização fundiária	29
CAPÍTULO III	29
DO MEIO AMBIENTE	29
CAPÍTULO IV	31
DO PATRIMÔNIO CULTURAL E PAISAGÍSTICO	31
CAPÍTULO V	32
DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE	32
Seção I	32
Dos objetivos e diretrizes gerais	32
Seção II	33
Do sistema viário urbano	33
Seção III	34



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Do sistema de transporte urbano e rural.....	34
Seção IV.....	35
Da acessibilidade.....	35
CAPÍTULO V.....	37
DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE	37
CAPÍTULO VI.....	38
DOS SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	38
Seção I.....	38
Do saneamento básico.....	38
Subseção I.....	38
Do abastecimento de água e do esgotamento sanitário.....	38
Subseção II.....	38
Da drenagem pluvial.....	38
Subseção III.....	40
Da limpeza urbana.....	40
Seção II.....	41
Da educação.....	41
Seção III.....	41
Da saúde.....	41
TÍTULO IV.....	43
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	43
CAPÍTULO I.....	43
DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS	43
Seção I.....	43
Do Coeficiente de utilização.....	43
Seção II.....	43
Da taxa de ocupação.....	43
Seção III.....	44
Do gabarito.....	44
Seção IV.....	44
Dos recuos.....	44
Seção V.....	44
Da permeabilidade.....	44
Seção VI.....	45
Do estacionamento.....	45
CAPÍTULO II.....	48
DOS USOS E OCUPAÇÕES DIFERENCIADAS.....	48
Seção I.....	48
Dos conjuntos habitacionais.....	49
Seção II.....	49
Dos condomínios.....	49
Seção III.....	50
Dos pólos atratores de veículos e que acarretam sobrecarga na infra estrutura.....	50
Seção IV.....	53
Dos equipamentos de impacto de vizinhança ou ambiental.....	53
CAPÍTULO III.....	54
DO PARCELAMENTO	54
Seção I.....	54
Das disposições preliminares.....	54
Seção II.....	60
Dos arruamentos e dos loteamentos.....	60
Subseção I.....	60
Das diretrizes para a aprovação do parcelamento.....	60
Subseção II.....	64
Dos procedimentos para reconhecimento do loteamentos.....	64
Seção III.....	67
Dos loteamentos em áreas de interesse social.....	67
TÍTULO V.....	69
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	69
CAPÍTULO I.....	69



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO.....	69
CAPÍTULO II	70
DO CONSELHO DA CIDADE E DA HABITAÇÃO.....	70
CAPÍTULO III.....	73
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS	73
TÍTULO VI.....	76
DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E PROCESSO ADMINISTRATIVO.....	76
CAPÍTULO I	76
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	76
Seção I.....	79
Das infrações leves.....	79
Seção II.....	80
Das infrações graves.....	80
Seção III.....	81
Das infrações muito graves	81
CAPÍTULO II	81
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO	81
TÍTULO VII	84
DOS PROJETOS ESTRUTURANTES E DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.....	84

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

LEI COMPLEMENTAR N° 06 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2008

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Tibau do Sul e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I
DA POLÍTICA URBANA**

Art. 1º O Plano Diretor é o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano, social, econômico, cultural e de proteção ambiental, determinante para os agentes públicos e privados que atuam ou residem no Município.

Art. 2º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual do Município incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

Art. 3º Considerando determinação expressa contida no art. 4º da Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, este Plano Diretor, que constitui parte integrante das legislações e normas do planejamento urbano municipal de Tibau do Sul terá como principal referência os seguintes instrumentos normativos:

- I – disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- II – zoneamento ambiental;
- III – plano Plurianual;
- IV – diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- V – planos, programas e projetos estratégicos e setoriais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

VI – planos de desenvolvimento econômico e social.

Art. 4º Para o cumprimento do disposto neste Plano Diretor deverá ser guardada observância às seguintes normas e instrumentos legais:

- I – Constituição da República Federativa do Brasil;
- II – Constituição do Estado do Rio Grande do Norte;
- III – Lei Orgânica do Município de Tibau do Sul;
- IV – Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- V – Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional de Meio Ambiente).

Art. 5º O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município, definindo e ordenando:

- I – a política de desenvolvimento do município;
- II – as políticas setoriais;
- III – a dinâmica de ocupação e apropriação do território;
- IV – a gestão democrática da cidade e do campo;
- V – o uso e ocupação do solo.

**CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES BÁSICAS**

Art. 6º O Plano Diretor participativo do Município de Tibau do Sul tem como objetivos gerais orientar, promover e direcionar o desenvolvimento do Município, preservando as suas características naturais, dentro de um projeto sustentável, dando prioridade à função social da terra e da cidade, atendendo as determinações da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.

Art. 7º O plano diretor do Município de Tibau do Sul possui as seguintes diretrizes básicas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- I – compatibilizar o uso e ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reduzindo a especulação imobiliária e orientando a distribuição de infra-estrutura básica e equipamentos urbanos;
- II – definir critérios de controle do impacto urbanístico dos empreendimentos públicos e privados;
- III – promover o turismo, respeitando e priorizando o meio ambiente, e observando as peculiaridades locais, bem como o cuidado especial com a população e todo tipo de poluição e riscos de contaminação do meio ambiente;
- IV – definir o sistema de planejamento territorial e urbano do município como sistema participativo, através de conselhos ou colegiados, que assegure a participação da sociedade na tomada de decisões;
- V – definir operações consorciadas com municípios vizinhos, visando a qualidade do tratamento da água, da coleta e tratamento dos resíduos sólidos e da integração de sistemas, como o sistema de transporte coletivo, de gestão da saúde e da educação ambiental e profissional;
- VI – promover a atuação conjunta do governo, da iniciativa privada e de outras esferas de governo, definindo instrumentos voltados às melhorias urbanísticas necessárias ao desenvolvimento do município;
- VII – promover a distribuição dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa, economicamente viável e ecologicamente equilibrada, gerando reservas suficientes de terras públicas municipais, adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais;
- VIII – promover e assegurar às pessoas com deficiência ou com dificuldade de mobilidade o direito de ir e vir;
- IX – promover a Regularização Fundiária;
- X – assegurar o direito de todos ao acesso aos bens de uso comum do povo, em todas as direções e sentido, de forma justa, viável e equilibrada;
- XI – compatibilizar o uso e ocupação do solo com a infra-estrutura existente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**CAPÍTULO II
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Art. 8º A função social da propriedade atenderá aos seus princípios quando compatibilizados os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade, devendo atender as seguintes exigências:

I – aproveitamento e utilização compatíveis do uso do solo com a segurança de seus usuários e da sua vizinhança, bem como a manutenção e melhoria da qualidade do meio ambiente;

II – aproveitamento do solo urbano compatível com a capacidade de atendimento dos serviços públicos e infra-estrutura disponível;

III – aproveitamento do solo rural compatível com sua capacidade produtiva e com a prioridade à manutenção do estado de segurança alimentar e nutricional da população, especialmente à sua parcela mais carente.

Art. 9º Consideram-se atividades de interesse territorial e urbano aquelas inerentes às funções sociais da cidade e da propriedade e ao bem estar da coletividade, tais como: habitação, produção de bens e riquezas, preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico, circulação de pessoas e bens, preservação e conservação racional dos recursos necessários à vida e ao equilíbrio e qualidade ambiental, fortalecimento econômico democratizado a todos os setores da sociedade.

**CAPÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Art. 10. O poder Executivo poderá valer-se dos seguintes instrumentos da política urbana, sem prejuízo dos citados na Lei Orgânica, na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Política Nacional de Meio Ambiente:

I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- IV – outorga onerosa do direito de construir;
- V – transferência do potencial construtivo;
- VI – operações urbanas consorciadas;
- VII – direito de preempção;
- VIII – Conselho da Cidade e da Habitação e Fundo Municipal de Urbanização e do Meio Ambiente;
- IX – áreas especiais;
- X – regularização fundiária;
- XI – avaliação prévia de impacto ambiental.

Art. 11. O Município poderá celebrar convênios, contratos, consórcios e parcerias com entidades governamentais e da iniciativa privada, visando atender aos objetivos e diretrizes desta Lei.

Seção I

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 12. O poder executivo municipal determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas áreas definidas nos Mapas 03 e 4, Áreas 7 e 7a e parte da Área 4 sobreposta sobre a primeira, do Anexo 03, para os lotes com área superior a 1.000,00m² (hum mil metros quadrados), ou edificações com área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

§1º Para efeito desta Lei, considera-se:

- I – lotes, ou solo urbano não edificado: aqueles que não tenham construção no seu interior;
- II – lotes, ou solo urbano subutilizados: aqueles que não apresentem, no mínimo, área construída conforme estabelecido a seguir:
 - a) entre 1.000m² (hum mil metros quadrados) e 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados) de lote, 50,00m² de área construída;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

b) de 1.501,00m² (hum mil, quinhentos e um metros quadrados) até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) de lote, 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

c) de 5.001,00m² (cinco mil e um metros quadrados) a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), 4% (quatro por cento) de área construída;

d) acima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) 3% (três por cento) de área construída.

III – imóveis não utilizados: os que não recolhem IPTU há mais de 05 (cinco) anos ou que a edificação encontra-se em ruínas.

§2º Exceção de enquadramento descrito no parágrafo anterior deste artigo, os lotes ou solo urbano em que o proprietário:

I – mantenha, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do seu lote ou solo urbano arborizado com espécies arbóreas da flora local, em densidade nunca inferior a 150 (cento e cinquenta) plantas por hectare, atendendo às seguintes condições :

a) boas condições de higidez;

b) sem condições de proliferação de vetores de doenças ou de patógenos nocivos à saúde humana;

c) cercado em todo o seu perímetro;

d) que tenha arrecadado IPTU, no mínimo, nos últimos cinco anos.

§3º No caso do proprietário que tenha seu imóvel, com as características descritas no parágrafo segundo deste artigo, decidir por edificar o seu imóvel, suprimindo no todo ou em parte a vegetação, deverá recolher aos cofres municipais o valor referente à Outorga Onerosa por Mudança de Uso para emissão de alvará de construção, a ser calculado da seguinte forma:

$$\mathbf{Vomu = [(Vvi - Vva)/Vva] x 1.000}$$

I – Vomu: Valor da outorga onerosa por mudança de uso em moeda corrente nacional;

II – Vvi: Valor venal do imóvel quando edificado;

III – Vva: Valor venal do imóvel arborizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§4º Fica vedado ao município a emissão de alvará de construção até que seja recolhida aos cofres municipais o valor da outorga onerosa por mudança de uso conforme estabelecido no parágrafo terceiro deste artigo.

Art. 13. O proprietário do solo urbano descrito no artigo anterior será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. A notificação far-se-á:

- I – por funcionário do órgão competente do poder público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, no endereço da sede da empresa;
- II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Art. 14. Os prazos para implementação da referida obrigação não poderão ser inferiores a:

- I – um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II – dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;
- III – cinco anos, a partir do início das obras, para efetiva conclusão do empreendimento;

Art. 15. No caso de grandes áreas com empreendimentos de grande porte, cujo prazo de conclusão da obra exceda ao prazo estabelecido no Inciso III do Artigo 14 desta Lei, lei municipal específica poderá prever a conclusão do empreendimento em prazo maior, não excedendo a 10 (dez) anos o prazo para conclusão do empreendimento, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 16. As obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei estão vinculadas ao imóvel, cujas obrigações se transferem aos novos titulares, nos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

casos de transmissão do imóvel por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, quando estas ocorrem após a notificação, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção II

Do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo

Art. 17. Em caso de descumprimento das condições, dos prazos ou das etapas previstas no artigo 12 e seguintes desta Lei, o poder executivo municipal procederá à aplicação do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

Art. 18. O IPTU progressivo no tempo poderá ser aplicado aos proprietários dos imóveis a que se refere o Artigo 12 desta Lei, que receberam notificação para efetuar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e não o fizeram no prazo estabelecido.

Parágrafo único. As alíquotas do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, incidentes sobre os imóveis a que se refere o caput deste artigo, serão acrescidas de acordo com o seguinte percentual:

- I – 1º ano – 4% (quatro por cento);
- II – 2º ano – 6% (seis por cento);
- III – 3º ano – 8% (oito por cento);
- IV – 4º ano – 10% (dez por cento);
- V – 5º ano – 15% (quinze por cento).

Art. 19. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata esta Seção II.

Seção III

Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Art. 20. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Seção IV

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 21. O poder público municipal poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§1º O direito de construir poderá ser outorgado ao proprietário de imóveis localizados nas áreas delimitadas nos Mapas 03, 04 e 05 do Anexo 03, onde o coeficiente de aproveitamento máximo será de 1,3 (um vírgula três) e taxa de ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento), exceto para os condomínios.

§2º A contrapartida financeira a ser paga pelo empreendedor irá corresponder ao que exceder ao potencial construtivo (índice de utilização) previsto para aquela área, em metros quadrados, multiplicado pelo valor venal do terreno a partir da seguinte fórmula:

$VOn = (Iut - Iul) \times At \times Vvu \times Tp$, onde

VOn: Valor da Outorga Onerosa

Iut: Índice de utilização total proposto pelo empreendimento;

Iul: Índice de utilização previsto para a área;

At: Área total do terreno e;

Vvu: Valor venal do imóvel expresso em R\$/m²

Tp: Taxa de planejamento – variável de 1 % a 3 %, ouvido o Conselho da Cidade.

§3º Para os condomínios, a outorga onerosa incidirá conforme os índices estabelecidos no Quadro nº 7, do Anexo 2.

Art. 22. Serão isentos do pagamento do valor da outorga onerosa do direito de construir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

I – as edificações unifamiliares, salvo aquelas situadas em condomínios;

II – os hospitais e equipamentos congêneres de interesse público;

III – as escolas;

IV – demais equipamentos públicos.

Art. 23. O valor a ser pago pelo solo criado será efetuado juntamente com a licença para construir e será depositado na conta do Fundo de Urbanização e Meio Ambiente, criado por esta Lei.

Parágrafo único. O proprietário poderá optar pela forma de pagamento em espécie ou em obras públicas no valor correspondente a outorga, conforme necessidade e avaliação do Município.

Seção V

Da transferência do potencial construtivo

Art. 24. O poder executivo municipal poderá emitir, em favor dos proprietários titulares do domínio útil de imóveis que estiverem situados em áreas de proteção ambiental, autorização de transferência do direito de construir para zona urbana e de expansão urbana, levando o seu potencial construtivo, limitado às prescrições estabelecidas, para o local receptor do potencial a ser transferido.

§1º A transferência será averbada a margem do registro do imóvel cedente.

§2º As áreas que poderão receber o potencial construtivo de que trata este artigo são as áreas urbanas 1A, Sede do Município, e 1B, Distrito de Pipa e zona de expansão urbana 2A, observando-se a capacidade de infra-estrutura existente.

§3º Deverá ser garantida a transferência de potencial construtivo, sem prejuízo ou ganho econômico do proprietário, devendo-se para isso levar em consideração o valor venal da área cedente e o valor venal da área que irá receber, através da seguinte expressão:

$$\text{ATCr} = \frac{\text{ACc} \times \text{VVc}}{\text{VVr}}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Sendo:

ATCr = Área Total a ser construída que recebe

ACc = Área Construída que cede

VVc = Valor Venal do metro quadrado do terreno que cede

VVr = Valor venal do metro quadrado do terreno que recebe

Seção VI

Das operações urbanas consorciadas

Art. 25. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 26. Através da operação urbana consorciada, os parâmetros de uso e ocupação do solo (prescrições urbanísticas) poderão ser alterados por parte do poder público municipal, de acordo com projetos urbanísticos específicos, com a participação de recursos públicos ou privados, visando às transformações urbanísticas estruturais nos projetos de uso público e ao aproveitamento do potencial da área.

Art. 27. A operação urbana consorciada deverá ser aprovada através de lei específica, a qual guardará observância ao conteúdo mínimo estabelecido pela Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 28. Fica delimitada a área urbana da sede do Município de Tibau do Sul e Pipa, como as áreas definidas para a aplicação deste instrumento, que será regulamentado em Lei específica, a qual deverá observar o gabarito máximo de 7,5m.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do artigo 25 serão aplicados, exclusivamente, na própria operação urbana consorciada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

Seção VII

Do direito de preempção

Art. 29. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. Lei específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, devendo enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no Artigo 30 desta Lei.

Art. 30. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação da natureza ou proteção de outras áreas consideradas pelo município como de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas onde incidem o patrimônio histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. A Lei específica de que trata o artigo anterior deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 31. O proprietário de imóvel em área passível do direito de preempção deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§1° À notificação mencionada no caput deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade da proposta.

§2° Havendo interesse na aquisição do imóvel, o Município fará publicar, em órgão da imprensa oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de recebimento da notificação com sua intenção na aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3° Transcorrido o prazo mencionado no caput deste artigo sem que o Município manifeste o seu interesse na aquisição do imóvel, fica o proprietário liberado a realizar a alienação do imóvel a terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§4° Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de até trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§5° A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§6° Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel:

- I – pelo valor venal do imóvel, constante no IPTU;
- II – pelo valor indicado na proposta apresentada, se este valor for inferior ao valor venal do imóvel, constante no IPTU;
- III – pelo valor praticado pelo mercado imobiliário local, mediante avaliação específica, quando o valor da proposta apresentada for superior ao valor venal do imóvel, constante no IPTU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Seção VIII

Do Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente

Art. 32. Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente, de natureza financeira-contábil, vinculado ao órgão de planejamento do Município, o qual será constituído de recursos proveniente de:

I – dotações orçamentárias;

II – valores em dinheiro correspondentes a outorga onerosa;

III – rendas provenientes de operações de financiamento de obras vinculadas a habitação popular;

IV – receitas decorrentes de multas e infrações estabelecidas na legislação municipal ambiental e urbanística;

V – receitas decorrentes de contribuições de melhorias de infra-estrutura urbana;

VI – receitas decorrentes de contribuições para aplicação de medidas compensatórias a ser definida na legislação ambiental do município e em outras legislações vigentes.

VII – dos recursos oriundos de transferência de fundos nacionais e estaduais de Meio Ambiente, de Urbanização, de Habitação de Interesse Social e outros compatíveis com as finalidades deste fundo municipal.

§1º O Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da publicação desta lei, regulamentará, mediante decreto, o funcionamento, a gestão e as normas de aplicação dos recursos dos Fundos Municipais criados no caput desse artigo.

§2º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir – solo criado – serão aplicados somente com as seguintes finalidades, garantida uma alocação mínima de 30% para as ações referidas nos Incisos I, II, III e IV, abaixo:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social decorrentes das diretrizes do Plano Diretor;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – implantação, estruturação e manutenção do sistema de planejamento territorial e urbano;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – programas de recuperação ambiental e melhoria da qualidade ambiental, especialmente no que se refere à florestamentos e reflorestamentos;
- IX – programas de melhoria e ampliação da infra-estrutura urbana.
- X – proteção de áreas de interesse arqueológico, histórico, cultural, ambiental ou paisagístico.

Art. 33. Os recursos do Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente serão destinados a:

- I – implantação, estruturação e manutenção do sistema de planejamento, sendo garantido o mínimo de 5% (cinco por cento) do total de recursos destinados ao Fundo;
- II – planos, programas e projetos de interesse social;
- III – melhoria da infra-estrutura urbana;
- IV – planos, programas e projetos ambientais;
- V – planos, programas e projetos de habitação de interesse social.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 34. O macrozoneamento condiciona o uso e prescrições para ocupação do solo no território municipal, dividindo-o nas seguintes macrozonas, delimitadas no Mapa 01 do Anexo 03.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- I – zona urbana;
- II – zona de expansão urbana;
- II – zona rural.

§1º Considera-se zona urbana aquela com urbanização consolidada, com características adequadas a diversos usos, e também aquela onde a infra-estrutura urbana instalada permita a intensificação controlada do uso do solo, sendo definida pelo perímetro urbano das localidades da Sede do Município, da localidade de Pipa e da localidade de Sibaúma, delimitadas no Mapa 01 do Anexo 03.

§2º São consideradas integrantes da zona urbana da Sede do Município de Tibau do Sul, as áreas limitadas a Leste desde as margens da lagoa Guaraíras, iniciando no Sítio da Prainha, indo a sentido Oeste, no limite do Oceano Atlântico, até o limite da praia das Cacimbinhas.

§3º São consideradas integrantes da zona urbana da localidade de Pipa, as áreas limitadas a Leste a partir do final da praia do Madeiro, seguindo em sentido Oeste na direção da Praia do Centro de Pipa, Ponta da Cancela, Praia do Amor, Praia dos Afogados, Praia Pedra do Moleque até o limite com a Praia das Minas.

§4º São consideradas integrantes da zona urbana da localidade de Sibaúma, as áreas limitadas a Leste o início da praia de Sibaúma até o limite do município às margens do rio Catu.

§5º Considera-se zona de expansão urbana aquela onde a infra-estrutura possa ser facilmente instalada ou onde existam programas ou projetos previstos para a mesma. Esta zona será classificada, em razão de suas diversidades, em zona de expansão urbana 2a e 2b, também delimitadas no Mapa 01, do Anexo 03.

§6º Considera-se zona rural aquela que por suas características naturais, destina-se à produção rural, especialmente a produção de alimentos, reconhecendo o seu valor e a necessidade de promover a atividade agropecuária e a prestar apoio ao sistema de produção rural a população nela residente, bem como as áreas inscritas como



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Unidades de Conservação da Natureza do Grupo de Proteção Integral e a sua Zona de Amortecimento correspondente, quando legalmente constituídas sobre zonas rurais.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 35. As Áreas especiais serão definidas por suas características especiais que requerem regime urbanístico específico, o que induzirá ou restringirá os parâmetros e padrões de uso e ocupação do solo. As áreas especiais poderão estar localizadas e superpostas sobre o zoneamento descrito no Capítulo anterior e estão delimitadas no Mapa 02, Anexo 03.

Art. 36. As áreas especiais são classificadas nas seguintes categorias:

- I – Áreas Especiais de Urbanização Intensa;
- II – Áreas Especiais de Interesse Social;
- III – Áreas Especiais de Interesse Ambiental;
- IV – Áreas Especiais de Segurança Alimentar e Nutricional.

§1º As áreas especiais de urbanização intensa se caracterizam pelo alto adensamento, infra-estrutura básica e concentração de usos residenciais e não residenciais. Estão localizadas no centro da área urbana da localidade de Pipa e na Sede do Município identificadas como Área 4 no Mapa 02, do Anexo 3.

§2º As áreas especiais de interesse social são aquelas onde existe o interesse público de legalização fundiária de posse da terra, caracterizadas no Mapa 02 do Anexo 03, como Área 5, com prescrições especificadas no Quadro 5 do Anexo 02, assim como aquelas onde haja a necessidade de implantação de programas habitacionais para população de baixa renda, com base no artigo 156, 182 e 183 da Constituição Federal, definidas no Quadro 6 do Anexo 02, e delimitadas no Mapa 02, como Área 6, do Anexo 03 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§3º As áreas especiais de interesse ambiental são locais que, por seus atributos naturais e estratégicos, requerem proteção ambiental específica. São classificadas em níveis diferenciados, de acordo com as suas características ambientais, não sendo vedada a edificação dessas áreas conforme preveja legislação ambiental pertinente.

I – Área especial de interesse ambiental de uso indireto: São áreas de usos e ocupações restritas que visam a manutenção dos mananciais hídricos, dos aspectos paisagísticos e científicos, como proteção da flora, da fauna e do solo, não sendo permitido uso e ocupação que não seja de caráter institucional, exceto nas áreas urbanas já delimitadas por esta Lei. Estas áreas visam a manutenção do equilíbrio ecológico e a preservação ambiental.

II – Área especial de interesse ambiental de uso direto – são áreas que em função de seus atributos naturais justificam os usos diretos e seus recursos naturais de forma sustentável, para o que obrigatoriamente estará submetido a avaliação prévia de impacto ambiental, especialmente ao licenciamento ambiental, cuja taxa de ocupação máxima permitida é de 20% (vinte por cento) e o coeficiente de aproveitamento máximo é de 0,3 (três décimos).

III – Unidades de conservação da natureza – são os espaços territoriais definidos pela Lei Federal nº 9.985/2000, a qual institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. As Unidades de Conservação da Natureza existentes no Município de Tibau do Sul serão reconhecidas na Legislação Ambiental do Município, o qual estabelecerá os índices urbanísticos em faixas gradativas de amortecimento de impactos antropogênicos no entorno das referidas Unidades de Conservação da Natureza.

IV – Corredores ecológicos – são espaços territoriais definidos, privilegiados por ainda possuírem remanescentes de mata nativa ou mesmo por apresentarem condições estratégicas de interligarem ecossistemas, ou frações destes, tendo como principal função, permitir o fluxo gênico entre as espécies em espaços ambientais protegidos.

§4º As áreas especiais de segurança alimentar e nutricional são aquelas destinadas a produção de produtos alimentares, especialmente aqueles constantes da cesta básica oficial, e se destinam prioritariamente a reduzir o estado de insegurança alimentar e combater a fome, especialmente da população economicamente menos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

favorecida do município. A área corresponde a toda porção da Zona Rural, cuja delimitação dos índices urbanísticos desta área ficará a cargo de lei específica.

§5º Os usos para as áreas referidas nos incisos I, III e IV, do §3º, deste artigo, inclusive aquelas definidas como bens de uso comum do povo, serão definidos pelo Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima de Tibau do Sul, observado o que dispõe a legislação ambiental do município e o Decreto Federal 5.300/2004 e considerando as oficinas participativas do Projeto Orla/MMA, devendo posteriormente serem estabelecidos em lei específica, conforme definido no referido Plano de Gestão Integrada e aprovado por resolução do Comitê Gestor da Orla Marítima de Tibau do Sul.

§6º As áreas especiais de interesse ambiental serão regulamentadas em Lei Municipal Ambiental, na qual serão delimitadas as respectivas áreas, bem como definidos os seus índices urbanísticos

Art. 37. O uso e ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, quando permitidos, serão regulamentados pela legislação ambiental do município, a qual poderá, inclusive, destacar frações especiais do território como de proteção integral ou de uso sustentável.

Art. 38. O poder executivo municipal poderá estabelecer, mediante lei específica e Audiência Pública, após conclusão de estudos técnicos e ouvido o Instituto de Defesa do Meio Ambiente do Rio Grande do Norte – IDEMA e o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente – IBAMA, áreas de preservação ambiental àquelas que apresentem atributos naturais que justifiquem apenas o uso indireto de seus recursos naturais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**TÍTULO III
DAS DIRETRIZES SETORIAIS**

**CAPÍTULO I
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 39. Com o objetivo de orientar o desenvolvimento econômico, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I – integrar o Município de Tibau do Sul no processo de desenvolvimento econômico do Rio Grande do Norte;
- II – compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção do meio ambiente;
- III – estimular empreendimentos que gerem mão-de-obra, compatível com a região, absorvendo e capacitando a mão de obra local;
- IV – estabelecer parcerias com diversos órgãos da área econômica para desenvolvimento de programas específicos;
- V – estimular e fomentar planos, programas e projetos de geração de emprego e renda privilegiando a população local.

Seção I

Das atividades industriais comerciais e de serviços

Art. 40. Com o objetivo de orientar o desenvolvimento e o ordenamento do território municipal, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as atividades industriais, comerciais e de serviços:

- I – direcionar a localização dos usos de comércio e serviço nas áreas do Município de modo a evitar incômodos ao uso predominante;
- II – incentivar a atividade turística através da melhoria nos usos de comércio e serviço, do artesanato e cooperativas de prestação de serviços.
- III – promover a melhoria e expansão da infra-estrutura urbana;
- IV – estimular o empreendedorismo;
- V – incentivar o cooperativismo;
- VI – estimular beneficiamento dos produtos locais do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Seção II

Do turismo, esporte e lazer

Art. 41. Com o objetivo de promover e incentivar o desenvolvimento turístico do Município, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - promover os bens naturais do Município como atrativos turísticos através da:

- a) melhoria e ampliação da infra-estrutura de atendimento e de serviços aos turistas e de funcionamento do sistema municipal de turismo;
- b) implantação, manutenção e gestão de unidades de conservação da natureza voltadas ao turismo ecológico.

II – promover as características turísticas do Município através da:

- a) divulgação dos atrativos naturais de interesse turístico;
- b) implantação de postos de informação e de interesse turístico;
- c) implantação de sinalização turística;
- d) estímulo ao desenvolvimento cultural e artístico do município;
- e) fortalecimento de eventos do calendário oficial do município;
- f) incentivo a aplicação da eliminação de barreiras arquitetônicas nos prédios e espaços de uso público, conforme recomendação do Decreto Federal nº 5.296/2004, com corredores apropriados.

III – promover o crescimento e melhoria da rede hoteleira, através da:

- a) criação de legislação urbanística adequada, e da fiscalização das áreas especiais de interesse turístico;
- b) estímulo à implantação de empreendimentos voltados ao turismo ecológico;
- c) fortalecimento da infra-estrutura urbana;
- d) fiscalização intensiva para a manutenção dos atributos naturais e belezas cênicas e paisagísticas de interesse turístico do município.

IV – incentivar a participação e patrocínio da iniciativa privada através da:

- a) operação urbana consorciada;
- b) permissão de uso publicitário urbano de apoio, de acordo com regulamentação específica;
- c) realização de eventos culturais e esportivos;
- d) colaboração na produção e veiculação de material de divulgação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 42. Nas áreas com deficiência de infra-estrutura, especialmente de abastecimento de água e esgotamento sanitário, os projetos para implantação ou ampliação de empreendimentos deverão apresentar soluções para implantação ou ampliação da infra-estrutura básica necessária.

Seção III

Da atividade agrícola e pesqueira

Art. 43. O Município apoiará a atividade agrícola, observando as seguintes diretrizes:

I – criar mecanismos que visem à comercialização direta do produtor para o consumidor;

II – incentivar a redução de impostos no parcelamento de áreas especiais de segurança alimentar e nutricional com lotes de no mínimo 4 ha (quatro hectares) ou o equivalente a 1 (um) módulo fiscal;

III – incentivar a produção de alimentos e a criação de animais de ciclo de vida curto;

IV – estimular as pequenas propriedades que se harmonizam com o ambiente natural, especialmente aquelas inseridas em lotes de no mínimo 1 ha (um hectare), na área urbana e de expansão urbana;

V – estimular e controlar a atividade de pesca artesanal, com vistas a manutenção de sua sustentabilidade e não agressão ao equilíbrio ecológico, especialmente da fauna aquática, orientando-a principalmente para a inclusão social dos pescadores e para a manutenção do estado de segurança alimentar e nutricional da população mais pobre;

VI – orientar e regular a atividade de carcinicultura para a produção em pequenos viveiros, compatível com o uso sustentável do meio ambiente e sem ocupação irregular ou ilegal de Áreas de Preservação Permanente, especialmente os manguezais e demais matas ciliares, observado o que dispõem as normas legais vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Seção IV

Da exploração de recursos naturais

Art. 44. Com vistas ao estabelecimento de bases para a exploração racionalizada dos recursos naturais, de forma ecologicamente equilibrada, economicamente viável e socialmente justa, o Município deverá:

I – apoiar e promover a formação de infra-estrutura de suporte à produção sócio-econômica em bases sustentáveis, privilegiando energias limpas e tecnologias ambientalmente saudáveis com vistas a manutenção da vida;

II – preservar o direito das comunidades campesinas ao seu espaço vital e a sua atividade produtiva;

III – apoiar a pesca artesanal como forma de garantir a continuidade da atividade na região, através da garantia da conservação dos recursos naturais necessários à manutenção da atividade em bases sustentáveis;

IV – desestimular a exploração da cana-de-açúcar e de outras atividades agro-industriais consideradas de relevante impacto ambiental, impondo a essa atividade medidas compensatórias para reversão de danos ambientais ou recomposição de frações de ecossistemas degradados, especialmente as matas ciliares suprimidas dos rios no município;

V – garantir o uso sustentável e o manejo das áreas remanescentes de Mata Atlântica e da Floresta Estacional Semi-caducifólia, só sendo permitido qualquer tipo de supressão florestal mediante recomposição em área no mínimo de igual tamanho, mas podendo ser superior a área aonde ocorreu a supressão ainda que parcial, por espécies arbóreas da vegetação nativa primária e secundária nos estágios inicial, médio ou avançado de regeneração, em conformidade a Resolução CONAMA nº 32, de 7 de dezembro de 1994 e demais legislações ambientais vigentes;

VI – preservar os mananciais e os aquíferos, devendo ser exigido de consumidores e empreendimentos de porte médio e grande, estudos técnicos que permitam a definição de capacidade de suporte do corpo d'água e do aquífero, bem como as linhas potenciométricas e sua vulnerabilidade a poluições e contaminações decorrentes de ações antropogênicas.

§1º As recomposições florestais de que trata este artigo, podem ser realizadas em atendimento ao Plano Municipal de Arborização, garantido o uso de espécies da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

flora local, compatível com a fração de ecossistema incidente e privilegiando a recomposição de áreas degradadas.

§2º Fica proibida a concessão de quaisquer benefícios municipais para os proprietários ou para as propriedades que não apresentem no mínimo 20% (vinte por cento) de sua propriedade rural como reserva legal, ou aos loteamentos que não apresentem suas áreas verdes com arborização com espécies nativas, como uma densidade mínima de 100 espécies arbóreas por hectare.

**CAPÍTULO II
DA HABITAÇÃO**

Art. 45. Para assegurar o direito à moradia, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – urbanizar as áreas ocupadas pela população de baixa renda, quando passíveis de urbanização;

II – estabelecer planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – delimitar no zoneamento municipal as áreas especiais de interesse social que ainda estão desocupadas e que são passíveis de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo;

IV – estabelecer como critério de licenciamento de condomínios urbanísticos destinados a atividade turística, com área construída superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), a disponibilização de alojamentos para os seus funcionários contratados, no próprio empreendimento ou em suas proximidades, de forma a não sobrecarregar o sistema de transporte, o sistema viário, o déficit habitacional do município, bem como não elevação do custo de transporte e tempo de viagem para os trabalhadores do empreendimento.

§1º No caso de haver mudança de destinação da atividade requerida inicialmente para o licenciamento, e que referida destinação se enquadre naquela prevista no Inciso IV deste Artigo, fica vedado a autorização para o seu funcionamento até o



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

cumprimento das normas contidas nesta Lei e demais legislações aplicáveis, em especial, o disposto no §2º deste artigo.

§2º Para os condomínios urbanísticos referidos no Inciso IV deste artigo fica o proprietário obrigado a destinar alojamento para, no mínimo, 20% (vinte por cento) do número total de funcionários contratados que não residam no Município.

Seção I

Da regularização fundiária

Art. 46. O Município poderá utilizar os instrumentos de usucapião urbano especial, concessão de uso especial para fins de moradia, ou de concessão do direito real de uso, bem como outros que venham a incorporar a cidade irregular, ilegal ou clandestina à cidade formal, regular e legal mediante processo de regularização fundiária.

Art. 47. O Município terá prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, sujeito a prorrogação, para elaborar seu plano municipal de habitação, onde, obrigatoriamente, contemplará a legalização da propriedade da terra, dando prioridade às populações menos favorecidas.

Art. 48. O Plano Municipal de Habitação deverá incluir a criação e delimitação das áreas de habitação de interesse social, desenvolvendo projetos e programas articulados ao Plano Nacional de Habitações de Interesse Social, destinado à redução do déficit habitacional do município, especialmente a parcela referente à população de baixa renda do município.

CAPÍTULO III
DO MEIO AMBIENTE

Art. 49. Para a proteção do meio ambiente natural e manutenção de uma boa qualidade de vida da população, são fixados os seguintes objetivos:

I – conservar e expandir a cobertura vegetal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- II – controlar atividades efetivamente poluidoras e de relevante impacto ambiental;
- III – garantir a preservação ou utilização racional dos recursos naturais;
- IV – preservar ecossistemas representativos e recuperar aqueles degradados;
- V – proteger os recursos hídricos;
- VI – incentivar o florestamento e reflorestamento com espécies nativas;
- VII – proteger os recursos faunísticos, aquáticos e terrestres;
- VIII – compatibilizar crescimento econômico com o equilíbrio e a boa qualidade ambiental, em bases sustentáveis.

Art. 50. O Município instituirá o sistema municipal de meio ambiente, vinculado ao sistema municipal de planejamento urbano e ambiental e articulado aos sistemas estadual e nacional de meio ambiente, para execução da política municipal de meio ambiente e a de urbanismo.

Art. 51. Para a realização dos objetivos desta lei, deverão ser observadas as seguintes diretrizes na gestão do meio ambiente:

- I – incorporar a proteção do patrimônio natural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;
- II – criar instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do meio ambiente;
- III – formular e executar projetos de recomposição vegetal, inclusive visando a manutenção de fragmentos de matas remanescentes, buscando sua ampliação e adensamento;
- IV – promover a integração dos procedimentos legais e administrativos de licenciamentos e das ações de fiscalização do município com as ações dos órgãos ambientais do estado e da União;
- V – criar instrumentos administrativos e legais de controle e proteção ambiental e de espaços naturais protegidos legalmente;
- VI – fixar normas e padrões ambientais municipais, que assegurem a melhoria de qualidade do meio ambiente e o estabelecimento de respectivas penalidades e infrações a quem infringi-las;
- VII – implantar e manter programas de controle e monitoramento da poluição ambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- VIII – fiscalizar as atividades ou empreendimentos que não controlem ou promovam o assoreamento dos recursos hídricos;
- IX – implantar processo de avaliação de impacto ambiental;
- X – estabelecer a obrigatoriedade de colocação de placas indicativas contendo as principais informações de interesse público nas atividades poluidoras ou geradoras de riscos ambientais, instaladas no município, conforme legislação em vigor;
- XI – implantar programas e projetos de recomposição e restauração de ecossistemas, diretamente ou mediante convênios, ou ainda em parcerias com a iniciativa privada e organizações não governamentais e filantrópicas;
- XII – incorporar o gerenciamento dos recursos hídricos às tarefas da gestão do meio ambiente do município, de forma integrada aos órgãos do estado e da União, que possibilite uma melhoria da qualidade da água e dos corpos hídricos;
- XIII – fomentar consórcios intermunicipais;
- XIV – criar o sistema municipal de meio ambiente como integrante do sistema municipal de planejamento e do sistema nacional do meio ambiente, buscando sua implantação de forma equitativa ao fortalecimento da capacidade administrativa e financeira do município.

CAPÍTULO IV
DO PATRIMÔNIO CULTURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 52. Com o objetivo de incorporar ao processo permanente de planejamento urbano e ambiental o pressuposto básico do respeito à memória construída e a identidade das comunidades e locais aprazíveis ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I – planejar e implantar projetos e atividades visando a sua compatibilização à paisagem;
- II – destinar áreas para instalação de espaços culturais e artísticos;
- III – utilizar o tombamento visando à preservação de bens ambientais, históricos e paisagísticos, assim caracterizados por estudos específicos, observado a legislação vigente;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

IV – proteger as áreas de rara beleza cênica e paisagística, especialmente da orla do município, com vistas a manter seus atributos naturais e sua potencialidade de contemplação turística e como patrimônio cultural.

Parágrafo único. O Município de Tibau do Sul poderá instalar uma Comissão de Estética, vinculada ao Conselho da Cidade e da Habitação, cuja atribuição seja a de contribuir, de forma consultiva, para que os projetos a serem licenciados adotem um padrão edilício compatível com as características identitárias, paisagísticas e culturais do entorno, estando, desta forma, contextualizado com a paisagem pitoresca do Município.

**CAPÍTULO V
DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE**

**Seção I
Dos objetivos e diretrizes gerais**

Art. 53. A organização do território municipal deverá ser disciplinada de modo a garantir a todas as pessoas a mobilidade e a acessibilidade em seu interior, compatibilizando suas infra-estruturas de deslocamento e circulação com os demais municípios.

Parágrafo único. Por mobilidade compreende-se o direito de todos os cidadãos ao acesso aos sistemas de circulação de um modo geral, aos espaços públicos em geral, aos locais de trabalho, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer através dos meios de transporte coletivos, sistema de transporte ferroviário, transportes individuais e dos veículos não motorizados, de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável.

Art. 54. A implantação de qualquer projeto, público ou privado, deverá, na respectiva área, considerar:

I – a articulação e complementaridade com a infra-estrutura de mobilidade e circulação urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

II – os princípios de acessibilidade previstos na legislação federal no Decreto nº 5.296/2004, como também à NB 9050/2004, e sucedâneas, aplicáveis;

III – critérios e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei e na legislação municipal pertinente.

Art. 55. São diretrizes gerais da mobilidade urbana para a inclusão social no Município de Tibau do Sul:

I – prioridade aos pedestres, ao transporte coletivo e ao uso de bicicletas;

II – integração das medidas e ações municipais voltadas para a mobilidade com os programas e projetos estaduais e federais, no que couber;

III – estruturação do transporte coletivo de passageiros para potencializar as funções urbanas e atender aos desejos e às necessidades de deslocamentos da população na área urbana e rural;

IV – minimização dos conflitos entre os meios de transporte de cargas e de pessoas nos sistemas rodoviário, ferroviário e cicloviário;

V – redução dos custos operacionais do sistema de transporte;

VI – a permeabilidade da malha viária e dos espaços públicos, considerando o conforto e a mobilidade do pedestre.

Seção II

Do sistema viário urbano

Art. 56. As vias estruturantes e demais vias que integram a malha viária existente estão demarcadas no Mapa nº 6, do Anexo 3, constituindo diretrizes específicas para a ampliação e consolidação da infra-estrutura física do sistema viário urbano:

I – hierarquização, adequação e ampliação do sistema viário urbano para permitir uma melhor eficiência das funções urbanas e maior articulação entre os distritos e localidades urbanas do Município;

II – elaborar projeto, bem como executar a sinalização vertical e horizontal, estabelecendo as rotas acessíveis para pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

III – identificar e estabelecer locais de estacionamento na zona urbana do Município, priorizando a implantação de calçadas e baias de estocagem de transportes coletivos, bem como locais para estacionamento destinados a grandes eventos públicos e particulares, onde quer que estes ocorram.

§1º A implantação das diretrizes específicas para a infra-estrutura física do sistema viário urbano será feita mediante:

- I – definição das larguras mínimas das faixas de rolamento do sistema viário e das calçadas acessíveis, de acordo com a hierarquização prevista para a cidade;
- II – garantia ao acesso à praia e à qualidade urbano-paisagística da região;
- III – implantação, manutenção e preservação dos canteiros com arborização nas principais vias de penetração, objetivando a qualidade ambiental do espaço urbano.

§2º Considerando a proposição de consolidação do anel viário de Pipa, determinando a criação da área especial do corredor de atividades múltiplas, através da Lei Municipal nº 339/2007, ao longo da via assim denominada, as diretrizes de usos e ocupação dos lotes lindeiros se dará segundo os seguintes critérios:

- I – os lotes que compõem o corredor são aqueles que sofreram corte de sua área em função do alargamento da via;
- II – os parâmetros de ocupação para os lotes que se enquadram na condição do inciso I, estão contidos no Quadro 2 do Anexo 2, desta Lei.

Seção III

Do sistema de transporte urbano e rural

Art. 57. Desde que constatada a necessidade efetiva, serão implantadas linhas de transporte rural para operação em horário a ser determinado.

Art. 58. Enquanto não se viabilizar a adaptação de veículos de transporte coletivo, o Município promoverá, por meios especiais, o deslocamento de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida às escolas e aos locais de tratamento público especializado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

Seção IV

Da acessibilidade

Art. 59. Nos locais públicos ou privados de uso coletivo devem ser atendidas as regras de acessibilidades às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050/2004, e sucedâneas, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e demais exigências das legislações pertinentes em vigor, especialmente o Decreto Federal nº 5.296/2004.

Art. 60. Nos locais públicos ou privados de uso coletivo onde houver área destinada a estacionamento, deverá ser reservado o número de vagas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme estabelecido na NBR 9050/2004 e sucedâneas, e demais normas em vigor, com a sinalização, rebaixamento de guias e localização adequada.

§1º É igualmente exigida autorização dos órgãos municipais competentes nos casos de implantação de qualquer mobiliário urbano, sinalização, vegetação ou outros, sobre a calçada, observando os critérios de acessibilidade contidos nas normas e legislações pertinentes em vigor.

Art. 61. Todo mobiliário urbano edificado em calçada e local de uso coletivo deverá atender às exigências contidas na NBR 9050/2004 e sucedâneas, quanto ao seu uso, dimensionamento, instalação e sinalização.

Art. 62. Nas áreas em que houver descontinuidade entre a calçada e o limite do lote, principalmente quando se tratar de serviços com tráfego de veículos será obrigatório o uso de uma faixa com tratamento diferenciado, de modo a permitir sua fácil identificação às pessoas com deficiência visual.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, caberá ao órgão municipal de licenciamento e controle e ao órgão municipal gestor de transporte e trânsito urbano, determinar largura da referida faixa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 63. O proprietário da obra em terreno de esquina, ou em terrenos indicados pelo Município, fica obrigado a executar a construção de rampas de transição entre o leito carroçável e o passeio em todas as vias que margearem sua utilização, conforme as normas brasileiras específicas.

Art. 64. Nas vias coletoras e nas vias locais é permitida, junto ao meio-fio, a execução de faixa gramada nas calçadas, desde que a largura da faixa pavimentada nunca seja inferior a um 1,20m (um metro e vinte centímetros) e que a faixa gramada não seja utilizada para a construção de jardineira ou canteiro.

Parágrafo único. Nos casos em que a largura da calçada divergir do constante do caput deste artigo, caberá ao órgão municipal de licenciamento e controle, determinar a sua largura.

Art. 65. Será priorizado o acesso e a orientação aos locais de serviços mais utilizados pela população, principalmente os acessos aos prédios públicos, às escolas e postos de saúde, não exclusivamente, bem como às praias e aos pontos turísticos, cênicos e paisagísticos, podendo tais obras ser realizadas em parceria com a iniciativa privada.

Art. 66. As instalações de obras geradoras de impacto não poderão acarretar ônus aos cofres públicos municipais relativamente à execução das obras viárias de acesso ao empreendimento, conforme o relatório de impacto sobre o tráfego urbano, as quais serão de responsabilidade dos respectivos empreendedores.

Art. 67. Projetos ou solicitações para implantação de equipamentos ou construções temporárias para shows e eventos, serão submetidos ao órgão responsável pelo licenciamento, devendo os mesmos atender aos critérios de segurança física e ambiental, bem como ao que concerne à acessibilidade, atendendo à legislação vigente aplicável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**CAPÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE**

Art. 68. No que concerne ao sistema viário e de transporte, objetivando garantir o direito de ir e vir disposto na Constituição Federal ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – definir a rede viária estrutural do Município, conforme mapa anexo com indicação das vias existentes e das vias previstas, as quais poderão ser objeto de alteração segundo estudos prévios de viabilidade;

II – estabelecer o controle de velocidade nas vias principais;

III – ampliar o sistema viário municipal com indicação de melhorias necessárias na estruturação viária existente com vistas a resolver os problemas dos corredores congestionados nos núcleos urbanos municipais;

IV – definir áreas exclusivas para cada tipo de transporte, bem como locais próprios para estacionamento;

V – elaborar projeto específico para usos que gerem impacto no tráfego;

VI – criar locais apropriados para terminais rodoviários nos núcleos urbanos, ou onde se faça necessário;

VII – definir rotas para transporte de cargas pesadas ou perigosas;

VIII – criar mecanismos que permitam a livre circulação de pessoas em vias de intenso tráfego, podendo o poder público, restringir o acesso de veículos, se necessário.

Art. 69. O Município poderá estabelecer ação conjunta com os órgãos federais e estaduais objetivando o controle e licenciamento dos veículos, de forma a promover ações fiscalizadoras no disciplinamento do trânsito.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**CAPÍTULO VI
DOS SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

**Seção I
Do saneamento básico**

**Subseção I
Do abastecimento de água e do esgotamento sanitário**

Art. 70. Para garantir a saúde e o bem estar da população, o Município deverá prover as áreas urbanas de sistema de abastecimento de água e de coleta e tratamento do esgoto sanitário, observadas as seguintes diretrizes:

- I – oferecer a prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário de forma direta ou mediante concessão;
- II – exigir que todo e qualquer empreendimento, passível de licenciamento, deve implantar sistema adequado de abastecimento de água e esgotamento sanitário, levando-se em conta as especificidades de cada um deles;
- III – controlar e orientar a implantação de sistemas alternativos nos locais de população de baixa renda;
- IV – determinar a reserva de áreas para instalação de equipamentos necessários ao funcionamento do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- V – priorizar a implantação de esgotamento sanitário nos aglomerados urbanos de maior densidade, com afloramento do lençol freático e outros requisitos de ordem técnica que influenciam na necessidade urgente deste serviço;
- VI – vincular as tarifas do serviço de esgoto às do serviço de abastecimento de água.

**Subseção II
Da drenagem pluvial**

Art. 71. Os serviços urbanos de drenagem de águas pluviais deverão ser garantidos, preferencialmente, através de medidas não estruturais, e em seguida de medidas estruturais, que compreendem o sistema físico construído, de modo a propiciar



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

segurança e conforto aos ocupantes de edificações existentes, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – priorizar as ações de implantação do sistema de drenagem em locais como as planícies de inundação que compreendem as margens e cursos d'água, onde haja risco de inundação das edificações;

II – priorizar as ações de implantação do sistema de drenagem em locais onde o lençol freático aflora com facilidade;

III – priorizar as ações de implantação do sistema de drenagem em bacias fechadas, onde fica difícil o escoamento natural das águas;

IV – exigir para os novos empreendimentos, tais como, mas não exclusivamente, loteamentos, hotéis, conjuntos habitacionais e condomínios, projetos de drenagem com soluções que não venham a comprometer os bens públicos ou a terceiros, ou justificativa técnica que comprove a dispensa do mesmo.

Art. 72. Para facilitar a drenagem natural das águas pluviais, cada terreno ao ser utilizado deverá deixar uma área permeável do mesmo, na equivalência de no mínimo 40%, na zona urbana e de expansão urbana, conforme o caso, e 50% na zona rural, salvo exceções contidas nos quadros de prescrições para cada área, de modo a impedir que a água drenada em cada terreno seja carregada para outro local.

Parágrafo único. Nos casos especiais em que sejam apresentadas soluções alternativas de drenagem, deverá ser ouvido o órgão responsável pela gestão ambiental do Município.

Art. 73. O poder público municipal é o gestor do sistema local de manejo de águas pluviais e drenagem urbana, cabendo a ele coordenar e executar, diretamente ou através de consórcio público ou concessão, todos os serviços relativos ao manejo de águas pluviais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Subseção III
Da limpeza urbana

Art. 74. O poder executivo municipal assegurará a coleta, a remoção e o tratamento dos resíduos sólidos, do meio onde as pessoas transitam ou permanecem, devendo obedecer a critérios de controle da poluição e de minimização dos custos ambientais e de transporte, podendo os serviços serem executados pelo poder público, em parceria com outros Municípios ou ainda podendo terceirizar, observando as seguintes diretrizes :

I – promover a instalação de destino final adequado como aterro sanitário controlado, em área que não venha a comprometer o subsolo ou as coleções de água subterrânea;

II – promover a coleta e remoção de lixo domiciliar;

III – promover a remoção de resíduos de estabelecimentos não residenciais, em horários apropriados, podendo efetuar a cobrança de taxas extras sobre entulhos, podas e materiais considerados perigosos a saúde, tais como, lixo hospitalar, industrial, ou similares;

IV – dar tratamento e destinação final aos resíduos sólidos coletados;

V – efetuar a fiscalização de empresas que fazem serviço de remoção de lixo, para acondicionamento dos depósitos receptores e acondicionadores;

VI – incentivar a comercialização dos produtos e subprodutos, compostos e reciclados proveniente do tratamento dos resíduos sólidos.

Art. 75. O poder público municipal é o gestor do sistema local de limpeza urbana, a ele cabendo coordenar e executar diretamente ou através de consórcio público ou concessão, todos os serviços relativos à limpeza, coleta, transporte e compostagem dos resíduos sólidos nas áreas urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Seção II
Da educação

Art. 76. A política de educação desenvolvida pelo poder público municipal visa assegurar a todos os educandos o seu pleno desenvolvimento como pessoa, como cidadão e como profissional, consciente de seus deveres e obrigações individuais.

Art. 77. O ensino público municipal fundamental será obrigatório para todas as crianças, adolescentes e jovens na sua faixa correspondente, podendo os pais ou responsáveis legais serem penalizados pelo não cumprimento desta obrigação.

Parágrafo único. Entende-se por obrigatoriedade dos responsáveis legais de cumprimento ao que dispõe o caput deste artigo, a matrícula de alunos nas escolas, na faixa etária entre 6 (seis) a 14 (quatorze), no ensino fundamental.

Art. 78. Para assegurar a melhoria da qualidade da educação, deve ser observado o atendimento aos critérios da Lei de Diretrizes e Base da Educação Brasileira – LDB 9.394/96 e sucedâneas, bem como:

- I – assegurar uma boa infra-estrutura educacional;
- II – promover a inclusão digital;
- III – promover a prática cultural, do lazer e do desporto nas escolas;
- IV – promover e incentivar o aprimoramento do conhecimento através da implantação de bibliotecas públicas nas comunidades;
- V – fomentar e promover a capacitação dos educadores;
- VI – fomentar o aumento do desempenho educacional criando mecanismos de estímulo aos educadores e alunos;
- VII – estimular a inclusão profissional por meio do aperfeiçoamento profissional.

Seção III
Da saúde

Art. 79. A política municipal de saúde tem por objetivo a manutenção da qualidade de vida da população e minimização do risco de doenças e outros agravos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 80. Para garantia de acesso igualitário à prestação do serviço público de saúde, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I – efetuar a implementação das ações preventivas e promotoras de saúde de nível básico;
- II – promover o controle e vigilância epidemiológica;
- III – garantir a integridade da atenção à saúde, em conjunto ou não, com outros Municípios;
- IV – garantir à população o pleno acesso ao atendimento básico de urgência e emergência;
- V – dotar o Município de uma infra-estrutura de saúde compatível com o incentivo turístico que se quer atender;
- VI – promover a orientação alimentar e nutricional;
- VII – implantar a medicina preventiva e atenção especial à população de baixa renda;
- VIII – atender, no que couber, as necessidades da criança, da gestante, do adolescente e do idoso.

Parágrafo único. Cabe ao município, integrado ao Programa Nacional Saúde da Família – PSF, dispor em todas as localidades municipais, do atendimento pelas equipes de saúde da família, priorizando a ação preventiva às doenças e outros agravos de saúde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**TÍTULO IV
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I
DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS**

**Seção I
Do Coeficiente de utilização**

Art. 81. Para efeito de ordenamento do uso e ocupação do solo, o Macrozoneamento do Município de Tibau do Sul, está definido no Mapa 01 do Anexo 2, que é parte integrante desta Lei.

Art. 82. O coeficiente de aproveitamento básico (índice de utilização) para todos os usos, em todo o Município é de 0,7 (zero vírgula sete), podendo ser ultrapassado ou reduzido nas áreas especiais onde o mesmo não poderá ser superior a 2 (dois), salvo exceções desta Lei e demais regulamentações sobre as áreas especiais de interesse ambiental aqui definidas e regulamentadas na legislação ambiental do município de Tibau do Sul.

Art. 83. O coeficiente de aproveitamento básico é um número que multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Art. 84. Não será computado, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, os compartimentos localizados no subsolo, destinados a garagem e serviços da edificação.

**Seção II
Da taxa de ocupação**

Art. 85. Fica determinada para todo o Município, uma taxa de ocupação máxima das edificações de 40% (quarenta por cento), salvo as exceções previstas nesta Lei ou lei especial.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**Seção III
Do gabarito**

Art. 86. O gabarito máximo permitido para os prédios localizados em todo o Município de Tibau do Sul é de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

§1º A altura da caixa d'água será aquela que garanta a pressão mínima de 10,00m (dez metros) de coluna d'água no ponto mais desfavorável do terreno, não sendo permitida a cobertura em sua laje.

§2º As caixas d'água não poderão ultrapassar o limite de 6,00m² (seis metros quadrados) de área de superfície.

**Seção IV
Dos recuos**

Art. 87. Os recuos mínimos em relação a logradouros públicos para todos os prédios na área do Município serão de 3,00m (três metros).

Parágrafo único. nos lotes de esquina em que uma das testadas não seja utilizada como fachada de acesso principal do empreendimento, poderá ser aprovado o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) para o logradouro público.

I – No caso da fachada secundária ser utilizada como acesso ou fachada principal após a emissão da licença de construção, deverá ser observado o recuo obrigatório de 3,00m (três metros).

Art. 88. Os usos que estão incluídos como de impacto no trânsito, e que possam provocar incômodo ao seu entorno, poderão apresentar recuos adicionais compatíveis com o seu grau de incomodidade.

**Seção V
Da permeabilidade**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 89. A taxa de permeabilização mínima para todo o Município será de 40% (quarenta por cento), salvo as exceções previstas nesta Lei, ou em lei especial.

Seção VI
Do estacionamento

Art. 90. Todo empreendimento comercial, de serviços, habitacional ou industrial deve prever áreas destinadas ao estacionamento ou à guarda de veículos, cobertas ou não, e, nos casos de edificações destinadas ao uso comercial, de serviços ou industrial, além das áreas de estacionamento, deve se destinar áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de transportes turísticos, nos termos desta Lei.

§1º Todo projeto de construção deverá apresentar local para acomodação de veículo dentro do lote na proporção de:

- I – residencial unifamiliar com área construída de até 150,00m² (cento e cinquenta metro quadrados): 1 (uma) vaga;
- II – residencial unifamiliar com área construída acima de 150,00m² (cento e cinquenta metro quadrados): 2 (duas) vagas;
- III – residencial multifamiliar: 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional;
- IV – comércio e serviço: 1 (uma) vaga por 50,00m² (cinquenta metro quadrados) de área construída;
- V – industrial: 1 (uma) vaga para 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída de galpão industrial acrescido da reserva de área destinada ao restante do uso na razão do exigido para serviço, ou comércio se existir venda a varejo no local.

§2º Nos usos que requererem mais de 20 (vinte) vagas de veículos deverá ser definido o local, dentro do lote, para carga e descarga e manobra de veículos.

§3º Considerar-se-á, para efeito desta lei, como área que demanda cada veículo:

- I – veículos leves; (carro de passeio) = 11,25m² (2,50m x 4,50m);



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

II – veículos médios: (vans, caminhonetes) = 18,00m² (3,00m x 6,00m);

III – veículos pesados: (ônibus, caminhão) = 24,50m² (3,50m x 7,00m).

§4º As áreas destinadas ao embarque e desembarque, e/ou mesmo para carga e descarga, devem ter a mesma dimensão da área mínima requerida para o estacionamento ou guarda de veículos, podendo ser utilizado o recuo frontal, caso este tenha, no mínimo, 5,00m (cinco metros).

§5º Nos projetos devem constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas da localização de cada vaga e o esquema de circulação e acesso dos veículos, bem como o relatório de impacto sobre o trânsito urbano, conforme definições contidas nesta Lei.

Art. 91. A entrada e saída do estacionamento, da garagem e dos pátios de embarque e desembarque de passageiros, bem como de carga e descarga, devem ser projetadas de modo a não criar ou agravar problema de tráfego nas vias que lhe dão acesso, devendo, quando o lote tiver frente para mais de um logradouro, ser feita, sempre que possível, pela via de menor hierarquia.

§1º As áreas de estacionamentos deverão oferecer reserva de vaga para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, devidamente sinalizada e localizada na menor distância ao acesso principal, observando-se os critérios exigidos na legislação pertinente quanto à quantidade, assim como os critérios técnicos apresentados na NB9050/2004 e sucedâneas.

Art. 92. As áreas livres, resultantes de recuo frontal, podem ser consideradas para efeito de cálculo de área de estacionamento ou guarda de veículos, desde que esse recuo seja igual ou superior a 5,00 m (cinco metros), respeitados os espaços de passeio, livres de barreiras, assim como as regras de acesso ao lote.

Parágrafo único. A área de recuo frontal a que se refere o *caput* deste artigo não é levada em conta para o cálculo da área de estacionamento se houver previsão do alargamento da via.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 93. Nos estacionamentos em níveis rebaixados ou elevados, em relação ao passeio, as rampas de acesso devem atender às condições mínimas e parâmetros exigidos e constantes do Quadro:

Parâmetro / Tipo	Estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte	Carga / Descarga de veículos utilitários e caminhões
Inclinação máxima	20%	12%
Altura mínima entre piso e qualquer obstáculo	2,20m	4,00m
Raio mínimo para curva (interno)	6,00m	12,00m

Parágrafo único. O início da rampa pode ser acrescido de uma faixa mínima correspondente ao recuo adicional previsto como resultado de projeto de alargamento da via, a critério do órgão municipal gestor competente.

Art. 94. As áreas mínimas destinadas para carga e descarga e para vaga de veículo não podem ser destinadas em logradouro público e são definidas nos parâmetros geométricos de áreas de estacionamento, a ser definido pelo órgão de planejamento urbano e ambiental do município.

Art. 95. As áreas de estacionamento devem permitir total independência de acesso e manobra, sem obstáculo de qualquer espécie.

Art. 96. Não será admitida, na área reservada à garagem ou estacionamento, a mudança de uso, ressalvados os casos excepcionais em que exista uma autorização temporária concedida pelo órgão municipal de licenciamento e controle e pelo órgão gestor competente.

Art. 97. Caso haja acréscimo de área em edificação existente, a obrigatoriedade de reserva de estacionamento e guarda de veículos incide sobre este acréscimo, respeitados os limites mínimos definidos nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 98. No caso de imóveis reformados ou ampliados, cuja área resultante seja menor que 50,00m² (cinquenta metros quadrados) deverão ser mantidas, no mínimo, o número de vagas existentes antes da reforma ou ampliação.

Art. 99. Poderá ser dispensada a reserva de área para estacionamento e guarda de veículos, nos seguintes casos:

- I – edificações em lotes situados em logradouros onde não seja permitido o tráfego;
- II – edificações localizadas em terrenos com área inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e/ou qualquer uma das testadas inferiores a 10,00m (dez metros);
- III – edificações em fundo de lote, quando na frente dele existir outra construção, se a passagem lateral for inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- IV – nas áreas especiais de interesse social;
- V – em imóveis tombados ou de interesse histórico, cultural e artístico, independente do uso pretendido.

Parágrafo único. A dispensa nos casos previstos neste artigo, exceto o inciso IV, deverá ser submetida à análise prévia dos resultados dos relatórios de impacto de vizinhança.

CAPÍTULO II
DOS USOS E OCUPAÇÕES DIFERENCIADAS

Art. 100. Usos e ocupações diferenciadas são aqueles que requerem normas e padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo próprio, compreendendo:

- I – conjuntos habitacionais;
- II – condomínios;
- III – hotéis, pousadas e resorts;
- IV – pólos atratores de veículos;
- V – equipamentos de impactos (de vizinhança ou ambiental).

Seção I



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

Dos conjuntos habitacionais

Art. 101. Quando da aprovação dos conjuntos habitacionais com mais de 50 (cinquenta) unidades autônomas, deverá ser exigida a implantação, concomitantemente, de obras de infra-estrutura, de pavimentação das vias, do sistema de drenagem de águas pluviais, naturais ou artificiais, do sistema de abastecimento d'água e do sistema de esgotamento sanitário e de iluminação pública, bem como dos equipamentos comunitários necessários.

Seção II

Dos condomínios

Art. 102. Considera-se condomínio a edificação ou o conjunto de edificações, destinado ao uso residencial ou não, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum e com instalações comuns, regidos por legislação federal específica sobre condomínio, localizado em qualquer zona do Município.

Parágrafo único. Os condomínios para fins de turismo e hospedagem se caracterizam em função dos seguintes critérios:

I – implantação em áreas superiores a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

II – ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) do lote;

III – oferta máxima de 60 (sessenta) unidades habitacionais.

Art. 103. Para os condomínios residenciais, flat e assemelhados, considerar-se-ão os índices referidos no Quadro nº. 7, do Anexo 2, exceto para as áreas especiais.

Parágrafo único. Para utilização do potencial máximo de edificação definido no quadro referenciado no caput deste artigo, incidirão sobre a área do condomínio, os instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e transferência de potencial construtivo, nos limites entre o coeficiente de utilização básico e o coeficiente de utilização máximo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 104. As obras relativas às edificações, instalações e áreas comuns devem ser executadas, preferencialmente, simultaneamente com as obras das unidades autônomas.

Parágrafo único. Somente será liberado o Habite-se para os empreendimentos que apresentarem as instalações e áreas comuns compatíveis com as unidades autônomas construídas.

Art. 105. A aprovação dos projetos de condomínios será condicionada a apresentação dos projetos executivos relativos à sua infra-estrutura.

Art. 106. Todos os empreendimentos que se instalem em terrenos cuja testada seja superior a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros), e que confrontem com lagoas, rios ou mar deverão deixar servidão de acesso com, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de largura, a cada 250,00m (duzentos e cinqüenta metros), aos recursos hídricos referidos, observando-se as peculiaridades locais.

Art. 107. Todo condomínio ao ser licenciado deverá atender ao sistema viário existente e projetado, dando continuidade às vias existentes, de forma a permitir a fluidez do tráfego local, mesmo que seja necessária a criação de vias dentro da sua propriedade, as quais passarão a ser consideradas como vias públicas.

Seção III

Dos pólos atratores de veículos e que acarretam sobrecarga na infra estrutura

Art. 108. São classificados como pólos geradores de tráfegos, os equipamentos que geram uma demanda de atrativo de veículo superior aos usos predominantes da área em questão. Considera-se como empreendimento gerador de tráfego nas áreas urbanas:

I – qualquer empreendimento para fins residenciais, quando a área construída do conjunto de edificações abrangida pelo empreendimento, aí já incluída as edificações já existentes, seja superior a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

áreas urbanas e a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) nas zonas de expansão urbana.

II – qualquer empreendimento para fins não residenciais que tenham capacidade em potencial para reunir simultaneamente mais de 300 (trezentas) pessoas;

III – qualquer empreendimento destinado a abrigar atividades de lazer e entretenimento, tais como: clubes, cinemas, teatros, bares, boates, restaurantes, e similares;

IV – qualquer empreendimento destinado a abrigar um ou mais dos seguintes equipamentos:

- a) terminais rodoviários e aeroviários;
- b) autódromo, hipódromo, e praças esportivas;
- c) postos de abastecimento de combustíveis;
- d) garagens de empresas transportadora;
- e) pátios ou áreas de estacionamento;

V – os empreendimentos sujeitos a apresentação do EIA - Estudo de Impacto Ambiental e RIMA - Relatório de Impacto do Meio Ambiente, nos termos da legislação ambiental federal, estadual e municipal;

VI – os empreendimentos que ocupam mais de uma quadra ou quarteirão urbano.

Art. 109. Os empreendimentos classificados como empreendimentos de impacto sobre o tráfego urbano, nos termos desta lei, deverão apresentar justificativa técnica em forma de documento encaminhado ao poder executivo, com adequações viáveis, elaborado por profissional habilitado, de acordo com a legislação federal.

Art. 110. A justificativa técnica deverá obrigatoriamente informar:

I – estimativa de fluxo de veículos privados adicionais ao sistema viário da vizinhança pelo empreendimento, levando em conta os períodos críticos de trânsito;

II – verificação da capacidade disponível do sistema viário da vizinhança para absorver o fluxo gerado pelo empreendimento;

III – estimativa de eventual redução de velocidade do fluxo de tráfego no entorno imediato do empreendimento, principalmente no que concerne aos veículos pertencentes a frota de transporte coletivo regular;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- IV – demanda de estacionamento veicular geradas pelas atividades realizadas no empreendimento;
- V – verificação ou demonstração da disponibilidade de vagas de estacionamento, internas ao lote ou nas vias públicas próximas, tendo em vista o atendimento de demanda gerada pelo empreendimento;
- VI – verificação de alteração produzida pelo empreendimento nas condições de segurança de tráfego, tanto de veículos automotores quanto de pedestre, inclusive soluções técnicas adotadas para o acesso veicular ao lote;
- VII – descrição de condições de melhoramento na infra-estrutura viária pública, considerada como adequada para minimizar os eventuais impactos negativos do empreendimento, sobre a fluidez e segurança do tráfego;
- VIII – demanda de serviço de infra- estrutura urbana;
- IX – movimentos de terra e produção de entulho;
- X – absorção de águas pluviais;
- XII – alterações ambientais e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança.

Art. 111. A análise da justificativa técnica deverá ser realizada pelos órgãos gestores de transporte e tráfego do Município de Tibau do Sul, os quais emitirão parecer pela aprovação ou não do projeto, ou ainda disporo acerca de eventuais alterações no projeto do empreendimento ou em sua infra-estrutura, com vista às mitigações dos impactos previstos, ouvido o Conselho das Cidades.

§1º É de 45 (quarenta e cinco) dias o prazo para análise da Justificativa Técnica por parte dos órgãos municipais. Caso o documento não seja aprovado, o responsável técnico fará as devidas correções e o poder público terá o mesmo prazo para análise.

§2º O Poder Executivo Municipal poderá exigir do empreendedor a implantação das melhorias na infra-estrutura viária pública.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

Seção IV

Dos equipamentos de impacto de vizinhança ou ambiental

Art. 112. São classificados como Equipamentos de Impacto de Vizinhança ou Ambiental, os equipamentos que geram impacto aos usos predominantes da área em questão. Considera-se como empreendimento de impacto de vizinhança ou ambiental:

I – qualquer empreendimento para fins residenciais, quando a área construída do conjunto de edificações abrangida pelo empreendimento, aí já incluída as edificações já existentes, seja superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados) nas áreas urbanas e a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) nas zonas de expansão urbana.

II – qualquer empreendimento para fins não residenciais que tenham capacidade em potencial para reunir simultaneamente mais de 300 (trezentas) pessoas;

III – qualquer empreendimento destinado a abrigar atividades de lazer e entretenimento, tais como: clubes, cinemas, teatros, bares, boates, restaurantes, e similares;

IV – qualquer empreendimento destinado a abrigar um ou mais dos seguintes equipamentos:

- a) terminais rodoviários e aeroviários;
- b) autódromo, hipódromo, e praças esportivas;
- c) postos de abastecimento de combustíveis;
- d) garagens de empresas transportadoras;
- e) pátios ou áreas de estacionamento.

V – os empreendimentos sujeitos a apresentação do RIMA - Relatório de Impacto do Meio Ambiente, nos termos da legislação ambiental federal, estadual e municipal;

VI – os empreendimentos que ocupam mais de uma quadra ou quarteirão urbano.

Art. 113. Os empreendimentos classificados como de impacto de vizinhança ou ambiental, nos termos desta lei, deverão apresentar justificativa técnica em forma de documento encaminhado ao poder executivo, com adequações viáveis, elaborado por profissional habilitado, de acordo com a legislação federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 114. A justificativa técnica deverá obrigatoriamente informar a caracterização geral do empreendimento, sua forma de impacto e as medidas mitigadoras adotadas para reduzir ou anular o impacto provocado pelo empreendimento proposto.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO

Seção I
Das disposições preliminares

Art. 115. O lote mínimo previsto para toda zona urbana do Município de Tibau do Sul será de 300,00m² (trezentos metros quadrados), com exceção das áreas especiais.

§1º Os lotes mínimo e padrão para toda a Zona Urbana do Município estão definidos no Quadro 03 do Anexo 02.

§2º Os lotes mínimo e padrão para toda Zona de expansão urbana e condomínios estão definidos no Quadro 7 do Anexo 2.

§3º Os lotes já existentes e que forem menores que o previsto como lotes mínimos nesta Lei serão considerados não conforme.

§4º Para aprovação de projetos de construção nos lotes de que trata o parágrafo anterior, será realizada a análise de sua licença de construção com base na sua localização observando-se a predominância de índices urbanísticos existentes, relativos a recuos e índice de utilização.

Art. 116. Parcelamento do solo, por qualquer das formas a seguir definidas, é o ato através do qual, mediante licença ou por iniciativa do Município, se efetiva a divisão da terra em unidades juridicamente independentes e individualizadas, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário municipal e as redes de serviços públicos existentes ou projetados.

Art. 117. O parcelamento do solo se dará da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

I – arruamento e divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos ou pelo prolongamento ou ampliação dos já existentes;

II – desdobramento ou desdobro, que consiste na utilização de parte de área de um lote para formação de um ou mais novos lotes;

III – desmembramento, ou seja, a repartição de uma gleba em lotes, com aproveitamento, sem qualquer alteração ou acréscimo, do sistema viário existente ou a subdivisão de um lote em parcelas para incorporação a lotes adjacentes;

IV – loteamento, consistente na segmentação de quadras, resultantes de arruamento aprovado ou em curso de aprovação, em lotes destinados a edificação, tendo todos eles testada para logradouros ou vias públicas;

V – reloteamento, a modificação em loteamento existente ou licenciado, sem afetar a área total, alterem-se as dimensões e o número de lotes;

VI – remembramento, a junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes para constituir um único imóvel.

Art. 118. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I – terrenos de baixa cota, alagadiços ou sujeitos a inundações ou acúmulo de águas pluviais, sem que antes sejam adotadas as medidas para escoamento e drenagem das águas;

II – terrenos submetidos a aterros com material prejudicial à saúde ou com materiais cujas características técnicas sejam inadequadas a implantação de edificações, sem que sejam saneados, e adotadas medidas de correção das características;

III – na faixa de 50,00m (cinquenta metros), a partir do leito maior de cursos de água e das margens de lagoas, gamboas e mangues, medidas em seu nível máximo normal, sem prejuízo da conveniência de maior afastamento que venha a ser exigido em função de estudos relativos a áreas determinadas;

IV – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências resultantes de projeto específico para o aproveitamento da área realizado pela Secretaria Municipal encarregada do licenciamento urbanístico e ambiental;

V – em terrenos cujas condições geológicas não permitam ou não aconselhem a edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

VI – em áreas ambientalmente protegidas ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até que essas condições sejam corrigidas.

Art. 119. Nos casos previstos no artigo anterior, o interessado no parcelamento deverá anexar ao projeto respectivo, proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise pelo setor competente.

Art. 120. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.

Art. 121. Os parcelamentos não poderão, salvo se de iniciativa do poder público municipal, implicar em desapropriações ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

Art. 122. Aprovado o parcelamento do solo, o projeto respectivo, com o alvará de licença fornecido pelo Município deverá ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 123. A partir do registro do loteamento, devidamente aprovado, no Cartório de Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio do Município as áreas destinadas às vias, aos logradouros, às edificações públicas e aos equipamentos urbanos.

Art. 124. Somente com a comprovação do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis será licenciada qualquer construção nos lotes resultantes do parcelamento.

Art. 125. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado, sob pena de não serem sequer analisados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 126. Os parcelamentos que apresentarem 50% (cinquenta por cento) dos lotes maiores que o lote padrão estabelecido terão uma redução de 30% (trinta por cento) no valor da taxa de licenciamento.

Art. 127. Não será admitida a urbanização de imóveis, quando:

- I – possam desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico, ambiental;
- II – estejam incluídos em áreas de preservação permanente, de formação de recarga de aquíferos, lagoas, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis, dunas vegetadas ou mangues, a serem definidas pela legislação ambiental do município.

§1º Caberá ao órgão gestor do meio ambiente do Município, avaliar o impacto das edificações referidas neste artigo, com base em estudos técnico-científicos.

Art. 128. O Município deverá usar de todos os meios legais, para impedir a implantação de parcelamentos clandestinos do solo e sua utilização, promovendo a responsabilização civil e criminal dos seus autores.

Art. 129. Em arruamentos e loteamentos licenciados a partir da vigência desta Lei, será exigida a reserva de uma faixa com largura mínima de 15,00 (quinze metros), de cada lado da faixa de domínio de rodovias federais e estaduais, bem como ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

Art. 130. Será também reservada faixa, nos fundos de vales e talvegues, em que não se permitirá qualquer tipo de construção, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infra-estrutura.

Art. 131. Todo lote, resultante de parcelamento do solo efetivado após a vigência desta Lei, deverá ter pelo menos uma de suas faces limitada por logradouro público que permita acesso livre a pessoas e veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 132. Nenhuma edificação será admitida em parcelamento de solo antes de satisfeitas, pelo responsável, as exigências desta Lei.

Art. 133. Os proprietários de imóveis situados numa mesma área poderão requerer o reloteamento dos mesmos, obedecidas as diretrizes desta Lei.

Art. 134. Em planos de loteamento ou de arruamento, da área total, deverão ser destinados pelo menos, respeitada a legislação federal:

I – 15% (quinze por cento) para vias de circulação;

II – 15 % (quinze por cento) para áreas verdes;

III – 5 % (cinco por cento) para usos institucionais.

Parágrafo único. Nos casos em que não seja possível atingir o percentual mínimo constante em algum dos incisos anteriores, este será transferido para os dois outros.

Art. 135. Em casos especiais, sendo comprovadamente necessário para satisfação dos interesses da coletividade urbana, poderá o Município exigir a reserva de áreas além dos percentuais acima estabelecidos, até o limite de 40% (quarenta por cento).

Art. 136. As áreas verdes e as destinadas a usos institucionais não poderão ser localizadas em parcelas do terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15 % (quinze por cento), salvo se o proprietário promover, a suas expensas, as correções necessárias, não podendo, igualmente, tais áreas ficarem encravadas entre lotes.

Art. 137. Em virtude do pequeno tamanho da gleba a ser loteada ou em vista da necessidade de melhor localizar as áreas verdes e as destinadas a usos institucionais, o Município poderá autorizar o proprietário a fazer a reserva dessas áreas fora do loteamento, em locais indicados pelo poder público e de propriedade do empreendedor, situado em um raio de 200,00m (duzentos metros) da gleba loteada, ou mais distante atendendo ao interesse público, não excedendo a 1.000m (mil metros) de distância do local do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 138. As faixas de rolamento resultantes do parcelamento não poderão ter larguras menores que 12,00m (doze metros), aí compreendidos os passeios (calçadas) que deverão ter no mínimo 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de largura e não deverão apresentar barreiras arquitetônicas em uma faixa livre e contínua de, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros), permitindo o acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 139. Para os efeitos desta Lei, considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário de uma gleba ou por este autorizado, execute o seu arruamento, tornando-se o principal responsável pela execução do projeto, respondendo civil, penal e/ou administrativamente pela sua inexecução ou pelas sanções aplicáveis na forma desta Lei.

Art. 140. O Poder Público Municipal poderá recusar ou alterar, total ou parcialmente, qualquer projeto de parcelamento do solo antes de sua aprovação, embora satisfaça ele as exigências desta Lei, tendo em vista:

I – os objetivos e as diretrizes desta Lei;

II – o desenvolvimento urbano do Município;

III – a continuidade do sistema viário existente ou projetado, de forma a permitir a integração das vias existentes e a serem implantadas.

Art. 141. Caso o Município recuse a aprovação do empreendimento, o empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias para se manifestar e apresentar propostas técnicas viáveis para nova apreciação e, caso em que haja discordância das propostas apresentadas, pode o empreendedor recorrer da decisão encaminhando para deliberação do Conselho da Cidade e da Habitação.

Art. 142. O Projeto do sistema de vias de circulação deverá ser feito de forma a evidenciar que as vias locais não se destinam ao trânsito de passagem de veículos, mas, exclusivamente, ao acesso aos lotes lindeiros.

Art. 143. As disposições desta Lei não prejudicam a aplicação da legislação que a União ou o Estado expeçam no âmbito de suas respectivas atribuições, nem



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

dispensam do atendimento a especificações desta legislação relativamente à abertura de vias junto às rodovias e cursos d'água sujeitos às respectivas jurisdições.

Art. 144. O loteador deverá executar, às suas expensas e antes de expor lotes à vendas, taludes ou muros de arrimo, na forma estipulada pelo órgão de planejamento, nas vias cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais.

Art. 145. O comprimento das quadras, nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250,00m. (duzentos e cinqüenta metros).

§1º As quadras com mais de 150,00m (cento e cinqüenta metros) de comprimento serão divididas ao meio por passagem ou via de circulação de pedestres ou vielas sanitárias com largura não inferior a 14%(quatorze por cento) do comprimento de passagem, observado o mínimo de 4,00m (quatro metros) de largura.

§2º Nenhum lote poderá fazer frente para as vielas ou passagens de que trata o parágrafo anterior, tendo obrigatoriamente uma de suas frentes voltadas para uma via pública.

Seção II

Dos arruamentos e dos loteamentos

Subseção I

Das diretrizes para a aprovação do parcelamento

Art. 146. O interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias em papel vegetal copiativo, e 01 (uma) em meio digital em arquivo DWG,(CAD) todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado com os seguintes documentos:

I – planta geral georeferenciada do arruamento ou loteamento, em escala de 1:1000 ou 1:2000, com curvas de nível de metro em metro, com vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas verdes e destinadas a usos institucionais amarradas a um dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

vértices da triangulação fornecida pelo órgão competente, indicando, com precisão, as áreas e percentuais de:

- a) terreno a ser submetido a arruamento ou loteamento;
- b) quadras;
- c) vias de circulação;
- d) áreas verdes, áreas reservadas onde não sejam permitidas edificações, servidões, vias de pedestres e vielas sanitárias;
- e) áreas destinadas a usos institucionais;
- f) parcelamento das quadras em lotes, com cotas de todas as linhas divisórias, área e testada de cada lote e número total dos lotes.

II – identificação do loteamento e das vias e quadras, de acordo com o regulamento desta Lei;

III – dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência, vértices de triangulação e ângulos centrais das vias de circulação curvilíneas;

IV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e áreas das ruas projetadas, amarrados à referência de nível oficial;

V – disposição, forma e dimensionamento exato das áreas verdes e das destinadas a usos institucionais, das quadras, vias de circulação - hierarquizadas, servidões e vielas sanitárias;

VI – perfis de todas as vias, áreas públicas e paisagísticas, com seções a cada 20,00m (vinte metros);

VII – seções transversais e longitudinais, em escalas de 1:1000 (um pra mil) horizontal e 1:100 (um pra cem) vertical, das quadras onde se efetuarão movimentos de terra, indicando os cortes e aterros nas convenções usuais;

VIII – projeto completo do sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos condutores, bocas de lobo e demais equipamentos, observadas as normas técnicas;

IX – projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras d'arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição;

X – projeto completo do sistema de esgoto sanitário, a ser submetido à empresa concessionária do respectivo serviço, indicando o local de lançamento de resíduos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

XI – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, a ser submetido à concessionária desse serviço, indicando a fonte abastecedora e volume disponível;

XII – projeto de locação topográfica e terraplanagem com cálculos e detalhes de levantamento com demarcação de acordo com especificações do regulamento, indicando com precisão os cortes, aterros, empréstimos, bota-fora, com volumes definitivos;

XIII – projeto de urbanização, paisagismo e imobiliário urbano das áreas verdes, bem como de arborização dos logradouros, incluindo as áreas destinadas a usos institucionais que eventualmente não tenham sua utilização prevista como de imediato, devendo tratar as áreas de edificações futuras com vegetação de pequeno porte;

XIV – projeto de iluminação pública e de distribuição de energia elétrica a ser submetido à respectiva concessionária;

XV – planta de situação, em escala de 1:10.000, com a localização do imóvel referido às vias adjacentes oficializadas;

XVI – memorial descritivo e justificativa de todos os projetos, com as explicações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão, contendo ainda os seguintes elementos:

- a) descrição sucinta do arruamento, com suas características, destinação;
- b) condições urbanísticas do arruamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das que constem das diretrizes fornecidas pelo Município;
- c) demonstração técnica da viabilidade de execução dos melhoramentos exigidos e dos equipamentos de serviços públicos ou de utilidade pública de responsabilidade do loteador, de concessionários e do Município, com estimativa dos respectivos custos, devendo em relação às concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, telefone, água e esgotos, anexar carta de compromisso a respeito;
- d) indicação das ruas, espaços reservados e áreas destinadas a equipamentos que passarão ao domínio do Município.

XVII – cronograma de execução das obras a cargo do loteador.

Art. 147. A planta de arruamento e loteamento, deverá conter, acima do quadro referido no artigo anterior, outro com a indicação da área total do terreno e, em número absoluto e relativo a essa área total:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- I – a área total de quadras;
- II – área de vias de circulação;
- III – áreas verdes e de equipamentos urbanos;
- IV – quantidades e dimensões dos lotes.

Art. 148. Apreciado o projeto de arruamento ou loteamento, o órgão competente emitirá parecer conclusivo, submetendo-o à decisão do respectivo titular.

Art. 149. Aprovando o projeto, o órgão municipal responsável, determinará a expedição de Alvará/Licença, que será entregue ao interessado mediante protocolo e prova do pagamento dos tributos incidentes, devendo dele constar:

- I – denominação do loteamento;
- II – zoneamento de uso do solo do terreno;
- III – obras e serviços a cargo do interessado e prazo para sua execução.

Art. 150. Registrado o parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelece o artigo 122 desta Lei, o empreendedor encaminhará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a respectiva certidão de registro ao órgão municipal.

Art. 151. O proprietário de loteamento ou arruamento somente poderá expor lotes a venda após o cumprimento das obrigações que lhe sejam impostas em virtude de disposição legal.

Art. 152. Deverá o proprietário, antes de expor lotes à venda promover, as suas expensas, os seguintes serviços:

- I – abertura de vias, praças e outros logradouros, além das áreas destinadas a equipamentos urbanos, e obras de terraplanagem e retirada de edificações, se for o caso;
- II – construção do sistema de escoamento de águas pluviais, galerias, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias constantes do projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

III – colocação de guias e sarjetas em todos os logradouros, obedecido ao projeto respectivo;

IV – pavimentação das vias de pedestres e vielas sanitárias, executando escadas quando a declividade for superior a 15% (quinze por cento) e obedecidas as especificações e normas adotadas pelo Setor competente do Município;

V – colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias, praças e outros logradouros, com locação de todas as quadras amarradas;

VI – pavimentação ou outro tipo de revestimento, conforme especificado no alvará das demais vias de circulação;

VII – extensão da rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias, praças e outros logradouros, de acordo com o projeto e promover sua ligação ao sistema pela concessionária;

VIII – extensão da rede de abastecimento de água, na forma do inciso anterior;

IX – quando possível, a juízo da respectiva concessionária, execução da rede de esgotos sanitários;

X – retificação de córregos e rios e execução das obras d'arte e demais serviços necessários à prevenção dos efeitos da erosão e poluição.

Subseção II

Dos procedimentos para reconhecimento do loteamentos

Art. 153. Concluídos os serviços a cargo do loteador, fica ele obrigado a solicitar ao órgão competente do Município que seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento e conseqüente oficialização das vias e logradouros.

Art. 154. Os serviços poderão ser efetuados por partes, desde que tal circunstância conste de cronograma aprovado, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento ou arruamento beneficiadas e dependendo a continuidade dos serviços de aceitação e recebimento em relação às etapas vencidas.

Art. 155. Para garantia da execução dos serviços referidos nos artigos anteriores, o loteador caucionará o equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes, que ficarão



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo a circunstância constar do respectivo alvará de licença.

§1º Sendo aceito o loteamento, os lotes caucionados serão liberados, caso contrário, e se recusando o loteador a cumprir as exigências estabelecidas, os lotes passarão ao domínio do município pelo só fato da extinção do prazo de cumprimento das obrigações do loteador, ficando o Município obrigado a executar os serviços necessários.

Art. 156. Caso o custo dos serviços seja superior ao valor dos lotes, o poder público cobrará do loteador a diferença que venha a ser apurada.

Art. 157. O loteador, até a conclusão dos serviços, poderá propor modificações no plano de arruamento ou de loteamento, desde que:

- I – não prejudique os lotes prometidos à venda ou vendidos;
- II – não implique em alterações ou remanejamento de áreas destinadas aos usos públicos, tais como, sistema viário, equipamentos institucionais e áreas verdes, salvo se autorizado pelo órgão competente do município, observando-se as disposições desta Lei.

Art. 158. Os planos e projetos de modificação deverão ser anexados ao projeto original, devendo ser submetidos ao mesmo procedimento a que estão sujeitos os projetos originais, até a sua conclusão.

Art. 159. Aprovado o projeto de modificação, deverá ser expedido alvará de licença, nas mesmas condições e sujeito às mesmas exigências do alvará original.

Art. 160. O remanejamento poderá ser autorizado pelo Município em relação a quadras situadas em loteamento aprovado quando:

- I – estiverem desprovidas de edificações;
- II – a situação das edificações existentes o permitir, sem prejuízo para seus proprietários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

III – se faça necessário para melhor adequação de equipamentos comunitários.

Parágrafo único. O remanejamento de áreas loteadas anteriormente à vigência desta Lei somente poderá ser autorizado quando não implicar em redução das áreas destinadas a áreas verdes e equipamentos institucionais.

Art. 161. Não será admitido desmembramento, remembramento ou desdobramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências mínimas para a zona respectiva para constituição de lote independente, ou quando implicar na desconformidade de edificação existente.

Art. 162. A construção de mais de um edifício em um mesmo lote, quando possível nos termos desta Lei, não constitui desmembramento.

Art. 163. O poder público poderá regularizar os lotes que, à data da publicação desta Lei, já haviam sido subdivididos ou remembrados, desde que o interessado comprove a existência da circunstância por meio de qualquer documento hábil.

Art. 164. Os projetos de desmembramento, desdobramento e remembramento dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença do Município, devendo o interessado juntar a seu requerimento:

I – projeto completo, em 5 (cinco) vias, sendo uma em original copiativo, na escala 1:2.000 (um pra dois mil), assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação da situação que resultará do projeto, com todas as linhas divisórias, recuos mínimos obrigatórios para o local e dimensões e áreas dos lotes resultantes;

II – uma via da planta, na mesma escala estabelecida no inciso anterior, com indicação da situação atual da área, curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuos mínimos obrigatórios e superfícies;

III – planta de situação, em 4 (quatro) vias, escala 10.000, que permita o perfeito reconhecimento e localização da área;

IV – título de propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Art. 165. Quando o desmembramento, desdobramento ou remembramento vincular-se a projeto de edificação, deverá ser apreciado conjuntamente com ele.

Seção III

Dos loteamentos em áreas de interesse social

Art. 166. Os programas habitacionais e as edificações de interesse social, desenvolvidas pelo Município que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração à comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às normas desta Lei, com as exceções estabelecidas nesta Seção.

Art. 167. Para os efeitos desta Lei, os programas referidos no artigo anterior classificam-se pelas seguintes categorias:

I – os que beneficiam famílias sem renda fixa ou com renda igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo vigente;

II – os que atingem famílias com renda superior a 1 (um) e igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos vigente;

III – os que se destinem a família com renda superior à prevista no inciso anterior, mas inferior ou igual a 10 (dez) salários mínimos vigente.

Art. 168. Aos programas referidos nos artigos anteriores não se aplicam as normas relativas às testadas, área mínima e índice de utilização.

Art. 169. Os arruamentos e loteamentos referidos nesta seção terão tratamento diferenciado no que diz respeito às áreas e testadas mínimas dos lotes, características das vias locais e de pedestres e índices de aproveitamento das glebas.

Art. 170. Nos arruamentos e loteamentos de que trata esta Seção, nenhum lote poderá ter frente para via de circulação existente com largura inferior a 5,00 m (cinco metros), podendo, contudo, o lote estar voltado para a rua de pedestres, cuja largura



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

mínima do mesmo seja de 4,00 m (quatro metros), e desde que o comprimento da rua não ultrapasse a 20 (vinte) vezes a largura do lote.

Art. 171. As quadras com mais de 150,00 m. (cento e cinqüenta metros) de comprimento serão obrigatoriamente divididas ao meio por via de pedestre ou viela sanitária, com largura mínima de 4,00 m. (quatro metros), não podendo, nesse caso, nenhum lote ter frente para ela, ressalvado o disposto na parte final do artigo anterior.

Art. 172. As habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares, serão, como tais, consideradas quando tenham área mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados) e máxima de 50,00 m² (cinqüenta metros quadrados).

Parágrafo único. Não são consideradas habitações de interesse social para os efeitos desta Lei, os imóveis cujas áreas de construção, ainda que enquadradas conforme o caput deste artigo, sejam destinadas ou tenham seu uso por famílias com renda superior a um salário mínimo.

Art. 173. Na hipótese de edificações unifamiliares, poderá ser admitida área inferior à mínima estabelecida, desde que, do projeto respectivo conste a previsão de execução por etapas, partindo de núcleo embrião com área mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados).

Art. 174. Os espaços para estacionamentos serão dispensados nos programas situados fora dos lotes, junto às vias de circulação, desde que sejam estas arborizadas e que fique desimpedida a faixa carroçável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**TÍTULO V
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**

**CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO**

Art. 175. O poder executivo municipal instituirá o sistema municipal de planejamento urbano e ambiental que garantirá a implantação, revisão e acompanhamento deste plano diretor, e que será composto pelo órgão de planejamento urbano do Município e pelo Conselho da Cidade e da Habitação do Município de Tibau do Sul.

Art. 176. A secretaria municipal responsável pelo licenciamento é o órgão de planejamento urbano central do sistema, responsável por sua coordenação.

Art. 177. À secretaria municipal responsável pelo licenciamento, na qualidade de órgão central do sistema de planejamento urbano e ambiental, ficam atribuídas as seguintes funções, além daquelas que são cometidas pela legislação aplicável:

- I – coordenar a implantação, revisão, acompanhamento e avaliação do plano diretor participativo de Tibau do Sul e dos demais planos urbanístico;
- II – elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de legislação urbanística, edilícia e ambiental, inclusive dos instrumentos implementadores da política urbana, previstos nesta lei;
- III – implantar, coordenar e manter atualizado o cadastro técnico municipal, composto de um sistema de informações sobre a cidade, que acompanhe o seu desenvolvimento e transformações;
- IV – promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta lei, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias;
- V – conceder alvará e certidões relativas aos usos urbanísticos e ambientais.

Art. 178. Fica garantida a participação popular no processo de planejamento urbano e ambiental, através de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- I – representação da sociedade civil no Conselho da Cidade e da Habitação do Município de Tibau do Sul;
- II – acesso às informações disponíveis;
- III – encontros locais e de câmaras temáticas, a serem promovidos periodicamente pela secretaria municipal responsável pelo licenciamento urbanístico e ambiental.

CAPÍTULO II
DO CONSELHO DA CIDADE E DA HABITAÇÃO

Art. 179. Fica criado o Conselho da Cidade e da Habitação do município de Tibau do Sul, órgão colegiado de natureza consultiva e integrante da estrutura de Planejamento e Operações do Município.

Parágrafo único. O Conselho da Cidade e da Habitação poderá assumir caráter deliberativo, quando ocorrerem casos em que a legislação pertinente se mostre omissa, especialmente quanto ao planejamento territorial.

Art. 180. O Conselho da Cidade e da Habitação tem por finalidade propor diretrizes para a formulação e implantação da política municipal de desenvolvimento territorial urbano e rural, bem como avaliar as execuções e implementações do Plano Diretor e suas legislações complementares, tais como, Código de Obras e Posturas, Código Municipal de Meio Ambiente de Tibau do Sul.

Parágrafo único. A participação da população será assegurada no sistema de planejamento municipal através do Conselho do Município de Tibau do Sul e suas Câmaras Temáticas.

Art. 181. Compete ao Conselho da Cidade e da Habitação:

- I – propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades municipais de desenvolvimento territorial;
- II – estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, com ênfase à produção habitacional



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

destinada aos programas sociais, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento urbano, sejam estas de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;

III – acompanhar e avaliar a implantação da política municipal contida nos instrumentos legais de desenvolvimento territorial, em especial a política de habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade, e recomendar as providências necessárias ao conjunto do objeto;

IV – propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alterações da legislação pertinente;

V – emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Plano Diretor e dos demais atos normativos relativo à política de planejamento territorial do município;

VI – estimular a aplicação dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento territorial sustentado do município;

VII – aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros;

VIII – promover a realização de seminários com o objetivo de apresentar sua programação e ações desenvolvidas.

Art. 182. O Conselho da Cidade e da Habitação de Tibau do Sul será presidido pelo Secretário do Órgão gestor do Plano Diretor e responsável pelo licenciamento urbanístico e ambiental, com a seguinte composição:

I – 06 representantes do poder público municipal, sendo um de cada órgão e entidade;

II – 02 representantes do poder legislativo municipal;

II – 01 representante do setor imobiliário;

III – 01 representante dos pescadores;

IV – 01 representante dos bugueiros;

V – 01 representante dos barraqueiros;

VI – 01 representante comércio;

VII – 01 representante do setor hoteleiro;

VIII – 02 representantes de ONG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§1º Os membros do Conselho da Cidade e da Habitação terão suplentes indicados junto com os titulares escolhidos entre seus pares.

§2º O regimento interno do Conselho será aprovado por resolução.

§3º Os representantes das entidades que não fazem parte do poder público serão indicados pelos dirigentes das organizações que representa ou por processo eletivo do setor que representam.

§4º Poderão ainda ser convidados a participar como observadores e colaboradores, profissionais de áreas específicas que possam contribuir tecnicamente para esclarecimentos de assuntos tratados no Conselho.

§5º Os representantes, titulares e suplentes de que trata o inciso I e II serão designados pelo Prefeito Municipal e pelo Presidente da Câmara, respectivamente.

Art. 183. Os representantes do Conselho serão eleitos em processo eletivo de cada segmento, para esta finalidade específica.

§1º A eleição referida no caput deste artigo será demandada pelo Conselho da Cidade e da Habitação, por meio de edital publicado, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do término do mandato de seus membros.

§2º O regimento interno do Conselho da Cidade e da Habitação determinará a forma de convocação e indicação dos Conselheiros a partir das próximas eleições quando da aprovação do mesmo.

§3º Os membros do Conselho da Cidade e da Habitação terão mandato de dois anos, podendo ser reconduzido para mais um mandato, salvo os representantes do poder público, cuja cadeira no Conselho é do titular de cada órgão específico.

Art. 184. O Conselho da Cidade e da Habitação se reunirá em câmaras temáticas nos seguintes temas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

- I – habitação e saneamento;
- II – meio ambiente;
- III – trânsito, Transporte e Mobilidade;
- IV – planejamento Territorial;
- V – turismo.

Art. 185. Cada membro do Conselho integrará uma câmara, onde poderá requisitar técnicos da área de abrangência para discutir e exercer assuntos de sua câmara especializada.

Art. 186. O regimento interno será aprovado no prazo de 60 dias a contar da data de sua instalação.

Art. 187. Cabe ao poder executivo promover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos, exercendo as atribuições da Secretaria do Executivo do Conselho e das Câmaras Temáticas.

Art. 188. As participações no Conselho da Cidade e da Habitação e nas Câmaras Temáticas serão consideradas funções relevantes não remuneradas.

CAPÍTULO III
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 189. As audiências públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do §4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e tem por objetivos:

- I – cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de Tibau do Sul;
- II – promover debates sobre temas de interesse da cidade, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

III – garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;

IV – possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

- a) organizações e movimentos populares;
- b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- c) entidades de classe;
- d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

Art. 190. As audiências públicas referentes a matérias contidas no plano diretor participativo, ou que dele sejam derivadas:

I – são obrigatórias no processo de sua elaboração, avaliação e revisão;

II – serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre.

Parágrafo único. Independente da fase do processo em que se encontre, a não realização de audiências públicas pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração do plano diretor configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, passível de adoção das medidas judiciais pertinentes.

Art. 191. Ressalvados casos excepcionais, devidamente autorizados pelo Conselho da Cidade e da Habitação de Tibau do Sul, as audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

§1º As audiências públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza.

§2º As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§3º Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros meios, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação de leitura no Município e/ ou a divulgação por meio de carros de som e faixas nas ruas.

§4º As audiências públicas ocorrerão, preferencialmente, fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

§5º As propostas que motivarem a realização de audiência pública serão apresentadas com base em estudos, que serão disponibilizados a qualquer interessado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no caput.

§6º Os estudos referidos no parágrafo anterior deverão compor o relatório da audiência pública.

§7º Serão obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de audiência pública, na forma do parágrafo segundo do presente artigo.

§8º Quando a audiência pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações na legislação urbanística, no todo ou em parte, suas deliberações deverão ser apensadas ao projeto de lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

§9º O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, que será submetida à aprovação do Conselho da Cidade e da Habitação de Tibau do Sul.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**TÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 192. O uso e ocupação do solo em todo o Município de Tibau do Sul apenas será considerado legalizado quando obtida licença ou autorização do órgão licenciador competente vinculado à administração municipal.

Parágrafo único. Salvo disposições especiais, e sem prejuízo das sanções civis e penais, as infrações às disposições desta lei ficam sujeitas as seguintes penalidades:

- I – embargo de obra ou serviço;
 - II – multa;
 - III – cassação da licença;
 - IV – demolição;
- remoção de equipamentos.

Art. 193. O embargo da obra consiste na determinação imediata de paralisação da obra, serviço ou atividade, enquanto não sanada a falta que deu lugar a aplicação da penalidade e não for paga a multa imposta.

§1º. O embargo da obra será aplicado nos casos de:

- I – execução de obra ou serviço em desacordo com o projeto licenciado ou com normas urbanísticas ou edilícias, inclusive as disposições especiais desta lei;
- II – não atendimento à notificação que determine a adoção de providências para a regularização de obra, serviço, atividade ou parcelamento irregular;
- III – exposições de risco ou grave prejuízo ao meio ambiente, patrimônio público, interesse ou segurança pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§2º. Pode o poder público, quando assim entender, efetuar a remoção de equipamentos ou bens utilizados nas obras ou serviços embargados.

Art. 194. A pena de multa consiste no pagamento, pelo infrator, de valor estabelecido em moeda corrente nacional, no prazo que lhe for fixado, e em função da gravidade da infração, classificando-se da seguinte forma:

I – infrações leves:

II – infrações graves:

III – infrações muito graves:

§1º Na aplicação da multa, atender-se-á a natureza e gravidade da infração, a situação econômica do agente, ao prejuízo concreto que sua atividade tenha causado ao interesse público, bem como a natureza, valor e destinação da obra.

§2º A pena de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais penalidades descritas no artigo 192 cumulado com o artigo 193.

§3º A reincidência, específica (prática de infração da mesma espécie) ou genérica (prática de infração de espécie diversa), são causas de agravação da penalidade de multa. No caso de reincidência específica dentro do período de 1 (um) ano, a pena de multa será aplicada em dobro.

§4º Presume-se solidariamente responsáveis pela infração o proprietário da obra e ou o seu responsável técnico, bem como o construtor, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um.

§5º Na hipótese de infração envolvendo pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada a empresa e ou responsáveis técnicos.

§6º O Município representará ao órgão incumbido de fiscalização do exercício da engenharia e arquitetura contra os profissionais ou empresa contumazes na prática de infração a esta lei, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

§7º Em casos de prática contumaz de infração a dispositivos desta lei por parte de profissionais ou empresas de engenharia e de arquitetura, a administração pública poderá aplicar-lhe pena de suspensão de sua inscrição no cadastro municipal, por período de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, durante o qual não será aceito para apreciação qualquer projeto sob sua responsabilidade.

§8º Se após o decurso do prazo referido no parágrafo anterior, persistir, o profissional ou a empresa, na prática dos atos que deram lugar à aplicação da penalidade, o poder público declará-lo-á inidôneo.

§9º A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta lei não prejudica:

- I – o reconhecimento e conseqüente sanção de infrações a legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;
- II – a adoção de medidas judiciais cabíveis.

§10. As multas que não forem quitadas no prazo legal, sujeitarão o infrator a sua inscrição na dívida ativa do Município.

Art. 195. A cassação da licença implica no cancelamento do alvará ou autorização concedidos para execução da obra, serviço ou funcionamento de atividade, os quais só poderão prosseguir após novo processo de licenciamento, aplicando-se nos casos de:

- I – uso incorreto da licença;
- II – não cumprimento das restrições, condicionantes ou recomendações especificadas na licença concedida;
- III – infringência da legislação;
- IV – erro ou vício no processo de licenciamento.

Art. 196. Demolição é a determinação administrativa para que o agente, proprietário, responsável ou infrator, promova, às suas expensas, a demolição total ou parcial da obra executada em desacordo com a legislação urbanísticas ou edíficias, inclusive



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

com as disposições desta Lei, quando constatada a impossibilidade de legalização ou permanência da mesma.

§1º A aplicação da penalidade de demolição implica na obrigação de restaurar a situação existente anteriormente ao fato que deu lugar á sua aplicação, sempre que possível.

§2º Recusando-se o infrator a executar a demolição, a admistração pública poderá fazê-lo, cobrando por via executiva o custo do serviço.

Seção I
Das infrações leves

Art. 197. São consideradas infrações leves:

- I – construir em loteamento não aprovado ou em lote em desacordo com as disposições desta lei;
- II – executar obra com a finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa;
- III – deixar de construir, quando regularmente notificados com edificação em ruínas;
- IV – modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias às disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas;
- V – promover a criação de coletores de água, concentrando ou produzindo umidade;
- VI – assumir responsabilidade pela execução de projeto entregando-o a pessoa não habilitada;
- VII – não atender a intimação conseqüente de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina;
- VIII – colocar cartazes, letreiros, anúncios e placas, tabuletas, quadros luminosos ou qualquer forma de publicidade, sem licença da autoridade administrativa ou em desacordo com a legislação aplicável.

Parágrafo único. Como penalidade para os casos em que a infração leve acarretar prejuízos para o Município ou para terceiros, os danos deverão ser reparados sob as expensas do infrator.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

Seção II
Das infrações graves

Art. 198. São consideradas infrações graves:

- I – falsear cálculo de projeto ou elementos de memorial justificativo, viciar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias á legislação em vigor;
- II – deixar o proprietário ou loteador de cumprir as obrigações estipuladas em Lei, regulamento ou projeto licenciado;
- III – promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa;
- IV – deixar de observar as regras relativas a alinhamento, índices de ocupação, de utilização e de conforto, recuos, gabaritos, acessos ou vedar divisas;
- V – apresentar projeto em flagrante desacordo com o local onde devam ser executados os serviços ou obras;
- VI – iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa;
- VII – executar obra ou serviço em desacordo com projeto licenciado.

Art. 199. Para as infrações graves imputam-se as seguintes penalidades:

- I – às infrações descritas nos incisos I a III, do artigo 198, serão aplicadas as penas de embargo e multa;
- II – às infrações descritas nos incisos IV, do artigo 198, serão aplicadas as penas de embargo, multa e de demolição;
- III – no caso do inciso V do artigo 198, se a obra não puder ser regularizada, aplicar-se-á a pena de multa;
- IV – à infração descrita nos incisos VI e VII do artigo 196, serão aplicadas às penas de embargo, multa, e não sendo passível de regularização, a pena de demolição;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**Seção III
Das infrações muito graves**

Art. 200. São consideradas infrações muito graves:

I – acelerar o processo de erosão das terras, comprometendo-lhes a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando-lhe a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem;

II – promover o ressecamento do solo;

III – concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos de água;

IV – concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil dos lençóis freáticos e profundos;

V – alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfícies de subsolo;

VI – atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e espécies urbanas remanescente de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade;

VII – promover uso proibido do imóvel;

VIII – promover loteamento ou qualquer forma de parcelamento do solo sem prévia licença da autoridade administrativa, sem cumprimento de formalidade legal ou regulamentar ou em desacordo com a licença concedida;

IX – exercer atividade nociva ou perigosa sem licença ou sem observar disposições de lei ou regulamento;

X – deixar o proprietário de loteamento de realizar obras de infra-estrutura.

**CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 201. Na apuração das infrações e aplicação das penalidades previstas nos dispositivos desta lei, ou em seu regulamento específico, aplicar-se-á as disposições



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

constantes neste Capítulo, e, no que couber, o procedimento estabelecido no Código Tributário do Município.

Parágrafo único. Constatado o fato expedir-se-á notificação ao proprietário ou responsável pela obra ou serviço, para que apresente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, os documentos necessários, exigidos pelo órgão municipal.

Art. 202. Constatada a infração, expedir-se-á intimação ao proprietário ou responsável pela obra ou serviço concedendo-lhe prazo para apresentação de defesa, prosseguindo-se nos demais trâmites do processo, na forma estabelecida no Código Tributário do Município (Lei Complementar Municipal nº 05 do ano de 2002).

§1º Quando aplicável a determinação de embargo da obra, da intimação deverá constar que o mesmo deverá ser realizado imediatamente.

§2º Da intimação constará o auto de infração, e além da identificação do autuado e endereço da obra ou atividade fiscalizada, as seguintes informações:

- I – data da ocorrência;
- II – descrição da infração constatada;
- III – indicação dos dispositivos de lei ou regulamento infringidos;
- IV – nome do proprietário e, quando possível, do construtor e do responsável técnico pela obra ou serviço;
- V – endereço ou determinação do local da infração;
- VI – dispositivos em que a penalidade esteja cominada;
- VII – valor da multa estipulada para o caso
- VIII – providencias a serem tomadas evitando a regularização
- IX – prazo concedido para regularização, quando cabível;
- X – determinação de paralisação do serviço ou obra, quando aplicável;
- XI – prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deve ser apresentada.

Art. 203. Comparecendo o autuado, no prazo estabelecido, para proceder à regularização da obra ou serviço, deverá ser providenciada a abertura do processo



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

administrativo, podendo ser estabelecida a ampliação do prazo para complementação dos documentos exigidos, não podendo ultrapassar a 30 (trinta) dias.

Art. 204. O Município disporá do prazo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a aceitação ou não do pedido de regularização, devendo exigir o enquadramento da obra ou serviço aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 205. Atendidos os procedimentos estabelecidos nesta Lei, e a critério do órgão fiscalizador, poderá ser dispensada a multa correspondente, caso os agentes responsabilizados não sejam enquadrados como reincidentes, mediante consulta ao cadastro de infratores.

Art. 206. O não atendimento da determinação especificada na intimação ou dos prazos estabelecidos durante o processo, enseja o julgamento da infração, determinando-se a cobrança da multa estabelecida e demais providências cabíveis.

Art. 207. O Município deve proceder à remessa de correspondência, ao infrator, informando sobre o resultado do julgamento, bem como as penalidades aplicadas e prazos para cumprimento das determinações.

Art. 208. O proprietário preposto e responsável técnico, observando os prazos estabelecidos na intimação, poderão recorrer da decisão do titular da Secretaria Municipal responsável por operacionalizar o Plano Diretor, tendo o Município o prazo de 60 (sessenta) dias para se pronunciar sobre o recurso.

§1º Do julgamento de primeira instância, poderá o proprietário, preposto ou responsável técnico, observando os prazos estabelecidos, recorrer para o Chefe do Executivo Municipal, tendo o município o prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre o recurso.

§2º O recurso será recebido com efeito suspensivo apenas em relação a aplicação da multa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

**TÍTULO VII
DOS PROJETOS ESTRUTURANTES E DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 209. As edificações já construídas e não regularizadas até o início da vigência desta Lei, para que sejam regularizadas, deverão comprovar junto ao órgão competente do Município, sua construção anterior.

Art. 210. Os projetos de reformas e ampliação em lotes conformes serão aprovados desde que a parte ampliada ou reformada atenda as prescrições urbanísticas previstas para o lote conforme, permitindo a parte existente permanecer com as características ora ocupada até a aprovação desta Lei.

Art. 211. São parte integrante desta Lei os Anexos 1 (Glossário), 2 (Quadros) e 3 (Mapas).

Art. 212. Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2009, e revogam-se todas as disposições em contrário.

Tibau do Sul/RN, 30 de dezembro de 2008.

VALMIR JOSÉ DA COSTA
Prefeito do Município de Tibau do Sul



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

ANEXO 1
GLOSSÁRIO

§1º Para os fins desta Lei, deverão ser considerados os seguintes termos e conceitos:

- I – área construída: a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- II – área permeável: é o índice que se obtém subtraindo a área projetada no solo da edificação e as áreas impermeabilizada(piscinas, lajes, calçadas) da área do terreno.
- III – área urbana: aquela que atende simultaneamente aos seguintes critérios:
 - a) definição legal pelo Poder Público delimitado pelo perímetro urbano;
 - b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana:
 - 1 – malha viária com canalização de águas pluviais;
 - 2 – rede de abastecimento de água;
 - 3 – rede de esgoto;
 - 4 – distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
 - 5 – recolhimento de resíduos sólidos urbanos;
 - 6 – tratamento de resíduos sólidos urbanos;
 - c) densidade demográfica superior cinqüenta habitantes por hectare.
- IV – áreas urbanizáveis: distritos ou aglomerados edifícios e humanos que disponham dos requisitos de áreas urbanas consolidadas.
- V – áreas verdes: são todas as áreas voltadas à melhoria da qualidade ambiental, originadas de loteamentos urbanos, obrigatoriamente contínuas no mesmo loteamento, cuja impermeabilização artificial do solo ou aquela mecanicamente resultante da ação humana, não exceda a 15% (quinze por cento) do total da área verde considerada as praças não pavimentadas, campo de futebol, jardins caramanchões são exemplo de áreas verdes;
- VI – coeficiente de aproveitamento máximo: indica um valor numérico que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima edificável permitida;
- VII – coeficiente de adensamento básico: coeficiente de aproveitamento do solo para usos não-residenciais estabelecidos para todos os terrenos da área urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

VIII – condomínio - edificação ou conjunto de edificações, destinadas ao uso residencial ou não, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum, dotado de instalações comuns, nos termos da lei específica;

IX – conservação ambiental: conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção a longo prazo das espécies, habitat e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais, mas permitindo o uso sustentável dos recursos ambientais de modo que as gerações futuras também possam utilizá-los;

X – densidade: a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada em hectare;

XI – desenvolvimento sustentável: desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, de forma a assegurar qualidade de vida para a presente e futuras gerações;

XII – densidade habitacional: expressa o número total de unidades habitacionais construídas, dividida pela área em hectare (unidades habitacionais/ha);

XIII – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou aplicação dos já existentes;

XIV – gabarito: altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação;

XV – imóvel rural: prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

XVI – infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XVII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

XVIII – lote padrão: o menor lote servido de infra-estrutura básica admitido para parcelamento, com exceção daqueles passíveis de intervenção em áreas especiais;

XIX – lotes subutilizados: áreas públicas ou particulares com edificação abandonada;

XX – módulo rural: a área fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

XXI – parcelamento: divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com objetivo de edificação, por iniciativa do titular do domínio, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetados, podendo ser realizado na forma de arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro do lote e o re-parcelamento e atenderá além das determinações contidas nesta Lei, as contidas na legislação federal específica;

XXII – potencial construtivo: é área permitida de construção que o lote permite em função do índice de utilização, sendo calculado multiplicando a área do terreno pelo índice previsto para a área ou zona onde o imóvel estiver inserido.

XXIII – preservação ambiental: conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem à proteção integral em longo prazo das espécies, habitat e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais;

XXIV – proteção integral: manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitindo apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;

XXV – recuo: a menor distância entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção em cada um dos seus pavimentos; denominando-se recuo frontal quando se referir aos limites com logradouros ou vias públicas e recuos de fundos e laterais, quando se referir às divisas com outros lotes.

XXVI – recuperação: restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original;

XXVII – recursos ambientais: a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo e os elementos da biosfera;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

XXVIII – restauração: restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada o mais próximo possível da sua condição original;

XXIX – restinga: depósito arenoso paralelo a linha da costa, de forma geralmente alongada, produzido por processos de sedimentação, onde se encontram diferentes comunidades que recebem influência marinha, também consideradas comunidades edáficas por dependerem mais da natureza do substrato do que do clima. Nas restingas a cobertura vegetal ocorre em mosaico e encontra-se em estuários, cordões arenosos e depressões, apresentando, de acordo com o estágio sucessional, estrato herbáceo, arbustivo e arbóreo, este último mais interiorizado;

XXX – sistema viário: o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinado à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego.

XXXI – sustentabilidade ambiental: uso das funções vitais do ambiente biofísico de maneira a permanecer disponível às gerações atuais e futuras.

XXXII – sustentabilidade urbana: desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para a presente e futuras gerações.

XXXIII – taxa de impermeabilização - o índice que se obtém dividindo-se a área que não permite a infiltração de água pluvial pela área total do lote.

XXXIV – taxa de ocupação - o índice que se obtém dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba. Indica a percentagem de área horizontal de terrenos urbanos passível de ser ocupada, segundo o plano diretor em vigência;

XXXV – unidades de conservação da natureza: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

XXXVI – uso direto: aquele que envolve coleta e uso, comercial ou não, dos recursos naturais;

XXXVII – uso indireto: aqueles que não envolvem consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais;

XXXVIII – uso sustentável: exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

XXXIX – usucapião especial de imóvel urbano: forma de aquisição do domínio de área ou edificação particular, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, na qual o ocupante a tenha possuído como sua, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural; nos termos dispostos do art. 183 da Constituição Federal;

XL – vazios urbanos: imóveis não edificados, de propriedade pública ou privada, existentes em zonas urbanas (com infra-estrutura básica) de todo município;

XLI – via pública: leito carroçável, destinado ao trânsito de veículos e ao escoamento de águas pluviais, e passeios, adjacentes ou não ao leito carroçável, destinadas ao trânsito de pedestres.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 2

QUADRO 1 - HIERARQUIA DO SISTEMA VIÁRIO NO MUNICÍPIO DE TIBAU DO SUL

VIAS	DIMENSÕES MÍNIMAS		USOS PERMITIDOS
	CAIXA CARROÇÁVEL	CALÇADAS	
Estruturais / Artérias	10,00	2,50	Todos os usos, exceto nos pólos geradores de tráfego
Articuladoras/ Coletoras	7,00	2,50	Todos os usos
Locais	5,00	2,50	Todos os usos

Vias Estruturais – são vias com grande capacidade de carga viária e de integração intermunicipal ou intra-regional, além de receber o fluxo das vias articuladoras/coletoras. Destina-se ao tráfego rápido e faz o transporte sem interferência com as demais vias.(RN 003-interligação e integração)

Vias Articuladoras – são vias de integração interna, responsáveis por receber o fluxo das vias locais. Distribui o tráfego das vias estruturais para os distritos ou povoados e vias locais. (A estrada que liga a Piau a RN – 003 com destino a Sibaúma e Pipa; Av. Três Poderes, Av.Baia Dos Golfinhos e R. do Chapadão).

Vias locais – são vias internas, de acesso lindeiro, com interseção não semaforizada, e resultantes de parcelamento, nas quais não é permitida a circulação de veículos pesados.(demais vias do município).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 2

QUADRO 2 - PRESCRIÇÕES PARA USOS AO LONGO DO ANEL VIÁRIO

Usos	Áreas mínima do lote (m ²)	Lote Padrão (m ²)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilização (%)	Recuos mínimos (m)		
						Frontal	Lateral	Fundos
Habitação de Interesse Social	80,00	125,00	1,0	80	20	1,5	1,0	1,0
Residencial	300,00	450,00	1,0	70	40	3,0	1,5	2,0
Não residencial	400,00	500,00	1,2	60	40	5,0	1,5	2,0
Misto	400,00	500,00	1,2	60	40	5,0	1,5	2,0
Institucional	500,00	800,00	1,2	70	40	5,0	1,5	2,0

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 2

QUADRO 3- ZONAS DE ADENSAMENTO BÁSICO – ÍNDICES PARA TODO O MUNICÍPIO EXCETO AS ÁREAS ESPECIAIS

USOS	Área do lote mínimo (m2)	Área do lote padrão (m2)	Testada mínima do lote (m)	Coefficiente de aproveitamento máximo	Recuos frontais mínimos (m)	Recuos laterais e de fundos (m)	Ocupação máxima (%)	Permeabilização mínima (%)	Gabarito (m)	Estacionamento
Unifamiliar	300,00	450,00	12,00	0,7	3,0	2,0	40	40	7,50	1 vaga a partir de 80 m2
Multifamiliar	500,00	600,00	15,00	0,7	3,0	2,0	40	40	7,50	1 vaga por unidade
Não Residencial	300,00	400,00	15,00	0,7	3,0	2,0	40	40	7,50	1 vaga por cada 100 m2
Misto	300,00	450,00	15,00	0,7	3,0	2,0	40	40	7,50	1 vaga por cada 50 m2
Proibidos	Indústrias e Indústrias de material pesado, atividade altamente poluente.									

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 2

**QUADRO 4- ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO INTENSA COM PREDOMINÂNCIA DE LOTES NÃO CONFORME (ÁREA 4)
AV. DOS GOLFINHOS, R. DOS SUCUPIRAS ATÉ A R. DAS PEDRINHAS (INCLUSIVE), SEDE DE TIBAU E RUA PRINCIPAL DE
SIBAÚMA (EXCETO LOTEAMENTO PRAIA DE SIBAÚMA)**

USOS	Área do lote mínimo (m ²)	Área do lote padrão (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coefficiente de aproveitamento básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Recuos frontais mínimos (m)	Recuos laterais e de fundos (m)	Recuos adicionais (m)	Ocupação máxima (%)	Permeabilização mínima (%)	Gabarito (m)	Estacionamento
Unifamiliar	300,00	-	12,00	0,5	1,00	1,00	1,50	1,50	70	20	7,50	1 vaga a partir de 80 m ²
Multifamiliar	500,00	-	15,00	0,5	1,00	1,00	1,50	1,50	60	20	7,50	1 vaga por unidade
Não Residencial	300,00	-	15,00	0,5	1,00	1,00	1,50	1,50	60	20	7,50	1 vaga por cada 50 m ² de área construída
Proibidos	Granjas, Indústrias e Indústrias de material pesado, atividade altamente poluente.											
Observações	1. Poderá colar nas laterais, exigido o recuo de 1,50 onde houver aberturas, conforme determina o Código Civil Brasileiro. 2. Caberá ao órgão municipal competente estabelecer critérios de recuos frontais diferentemente dos aqui estabelecidos, ouvido o Conselho da Cidade											

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 2

**QUADRO 5- AEIS- ÁREA ESPECIAL HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL CONSOLIDADA PARA FINS DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (ÁREA 5)**

USOS	Área do lote mínimo (m ²)	Área do lote padrão (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coefficiente de aproveitamento máximo	Recuos frontais mínimos (m)	Recuos laterais e de fundos (m)	Recuos adicionais (m)	Ocupação máxima (%)	Permeabilização mínima (%)	Gabarito (m)	Estacionamento
Unifamiliar	50,00	125,00	5,00	1,00	-	-	-	80	20	7,50	-
Multifamiliar	200,00	300,00	12,00	1,00	1,00	1,50	-	60	20	7,50	1 vaga por unidade
Não Residencial	80,00	125,00	8,00	1,00	-	-	-	80	20	7,50	-
Proibidos	Granjas, Indústrias e Indústrias de material pesado, atividade altamente poluente.										
Observações	Poderá colar nas laterais, exigido o recuo de 1,50 onde houver aberturas, conforme determina o Código Civil Brasileiro										

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 2

QUADRO 6- AEIS - ÁREA ESPECIAL HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL A SER OCUPADA (ÁREA 6)

USOS	Área do lote mínimo (m2)	Área do lote padrão (m2)	Testada mínima do lote (m)	Coefficiente de aproveitamento máximo	Recuos frontais mínimos (m)	Recuos laterais e de fundos (m)	Recuos adicionais (m)	Ocupação máxima (%)	Permeabilização mínima (%)	Gabarito (m)	Estacionamento
Unifamiliar	80,00	125,00	8,00	1,00	-	-	-	50	20	7,50	-
Multifamiliar	400,00	500,00	15,00	1,00	3,00	1,50	-	40	40	7,50	1 vaga por unidade
Não Residencial	80,00	125,00	8,00	1,00	-	-	-	40	20	7,50	-
Proibidos	Granjas, Indústrias e Indústrias de material pesado, atividade altamente poluente.										
Observações	Poderá colar nas laterais, exigido o recuo de 1,50 onde houver aberturas, conforme determina o Código Civil Brasileiro										

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL

ANEXO 2

QUADRO 7 - PRESCRIÇÕES PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Tipos de condomínios	Área mínima do lote	Lote padrão	Testada mínima	Coefficiente de Aproveitamento básico	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilização (%)	Zonas
Unifamiliar horizontal	400,00	450,00	15,00	0,7	1,2	60	35	Zona urbana
Multifamiliar vertical	500,00	600,00	15,00	0,6	1,0	40	40	Zona urbana
Unifamiliar	500,00	800,00	15,00	0,7	0,8	40	40	Zona de expansão urbana 2A
Multifamiliar	2.400,00	3.000,00	20,00	0,5	0,7	30	50	Zona de expansão urbana 2A
Unifamiliar	2.000,00	5.000,00	20,00	0,5	0,7	30	50	Zona de expansão urbana 2B
Multifamiliar	5.000,00	10.000,00	25,00	0,3	0,5	25	60	Zona de expansão urbana 2B

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIBAU DO SUL**

ANEXO 3

MAPAS 1, 2, 3, 4, 5 e 6

