



Universidade Federal do ABC

Gabriele Guimarães dos Santos Diniz - RA: 11201922293

Joana Reis Frazão São Pedro - RA: 21022616

João Pedro Soares Ferreira - RA: 11201810230

Maíra Santos Pascon - RA: 11201811753

Victor Augusto Silva Albano - RA: 11201723043

**MINUTA DE PROJETO DE LEI:
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE**

São Bernardo do Campo

2022

TÍTULO I

DOS FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Praia Grande, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, em conformidade com o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 2º A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I. garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II. gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III. cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV. planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V. oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI. ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - h) a exposição da população a riscos de desastres.
- VII. integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII. adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X. adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI. recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII. proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII. audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV. regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

- XV. simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XVI. isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendendo o interesse social;
- XVII. estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais;
- XVIII. tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;
- XIX. garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

Art. 3º Este Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Praia Grande, determinante para todas as instituições e agentes públicos e privados que atuam em seu território.

Art. 4º Este Plano Diretor deve se articular com o planejamento metropolitano.

Art. 5º Os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor devem ser alcançados até 2032.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 6º Ficam instituídas as seguintes Macrozonas do Município de Praia Grande, delimitadas no ANEXO I, parte integrante desta lei:

- I. Macrozona de Preservação Ambiental;
- II. Macrozona de Contenção;
- III. Macrozona de Expansão Controlada;
- IV. Macrozona de Ocupação Litorânea.

Parágrafo único. Fica instituído o perímetro rural compreendido como a área correspondente à Macrozona de Preservação Ambiental e o perímetro urbano compreendido como as áreas correspondentes à: Macrozona de Contenção, Macrozona de Expansão Controlada e Macrozona de Ocupação Litorânea.

Art. 7º A Macrozona de Preservação Ambiental é caracterizada:

- I. por compreender a porção municipal com menor densidade populacional;
- II. por apresentar a área com maior cobertura vegetal, e principalmente florestal, do município, além de abranger áreas ambientais destinadas à conservação integral e outras resignadas para preservação das características naturais;
- III. por abrigar o maior parque estadual de São Paulo: o Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), considerado também como a maior unidade de conservação de toda a Mata Atlântica e que ocupa 30,61% da área total do município.

Art. 8º A Macrozona de Preservação Ambiental tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. preservar a integridade do território do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), garantindo a conservação do ecossistema local;
- II. definir e regularizar o uso sustentável dos recursos encontrados nas áreas destinadas à preservação.

Art. 9º A Macrozona de Contenção é caracterizada:

- I. pela presença de vegetação significativa de floresta atlântica;
- II. pela existência de áreas de mangue, restinga e várzeas;
- III. pela presença do Parque Estadual Xixová-Japuí;

- IV. pela presença de aldeia indígena denominada aldeia Paranapuã no interior da área do Parque Estadual Xixová-Japuí;
- V. pela presença do Parque Municipal do Piaçabuçu;
- VI. pela presença de ocupações irregulares e de aglomerados subnormais;
- VII. pela presença de pesca, caça e turismo predatórios nas áreas dos Parques;
- VIII. pela degradação das áreas ambientalmente frágeis;
- IX. pela ocupação de média densidade populacional e construtiva;
- X. pela tendência de expansão e pressão imobiliária sobre as áreas de proteção ambiental.

Art. 10. A Macrozona de Contenção tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover a regularização fundiária sustentável nas ocupações irregulares nas áreas dos parques;
- II. promover o controle da pressão antrópica (pesca, caça e turismo predatórios) sobre os parques;
- III. promover requalificação urbana e regularização fundiária sustentável de ocupações nos entornos dos parques, compatibilizando a ocupação urbana com a preservação ambiental;
- IV. promover o controle da poluição ambiental e execução de projetos de saneamento básico adequado às características ambientais especiais da Macrozona;
- V. promover a integração social, econômica e espacial da população com maior vulnerabilidade social;
- VI. promover o acesso aos serviços públicos necessários para a manutenção e permanência da vida do povo guarani na aldeia Paranapuã e a compatibilização entre seu modo de vida e a preservação ambiental do Parque Estadual Xixová-Japuí .

Art. 11. A Macrozona de Expansão Controlada é caracterizada:

- I. pela presença de territórios com média e alta densidade populacional;
- II. pela concentração de ocupações irregulares;
- III. por um processo de expansão e pressão imobiliária voltada aos usos habitacionais e comerciais;

- IV. pela pressão antrópica de expansão das ocupações irregulares sobre áreas ambientais, tais como: mangues, restingas, várzeas, o Parque Estadual Xixová-Japuí, o Parque Municipal do Piaçabuçu e a Serra do Mar;
- V. pelo predomínio de imóveis de uso habitacional e comercial;
- VI. pela futura instalação do Complexo Empresarial e Aeroportuário Andaraguá.

Art. 12. A Macrozona de Expansão Controlada tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover requalificação urbana e regularização fundiária dos territórios de ocupação irregular presentes na Macrozona;
- II. conter o andamento de construções de imóveis irregulares em regiões de mangue, restinga, várzeas, do Parque Estadual Xixová-Japuí, do Parque Municipal do Piaçabuçu e da Serra do Mar;
- III. realocar a população anteriormente da desocupação gradual dos imóveis irregulares para locais próximos;
- IV. controlar e ordenar o adensamento construtivo e demográfico, considerando as restrições ambientais presentes na Macrozona.

Art. 13. A Macrozona de Ocupação Litorânea é caracterizada:

- I. Pela concentração dos principais núcleos de urbanização consolidada no município;
- II. Pela presença do Centro Administrativo Municipal, que reúne os serviços da administração pública nos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário;
- III. Pela presença da maior parte dos domicílios de uso ocasional no município;
- IV. Pela presença da faixa de praia e dos mais relevantes atrativos turísticos do município;
- V. Pela ocupação por faixas de renda mais altas que a média do município.

Art. 14. A Macrozona de Ocupação Litorânea tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Regulamentar o processo de verticalização, adensamento e pressão pelo uso da terra;
- II. Incentivar a conversão de domicílios de uso ocasional em domicílios de uso permanente;

- III. Garantir o acesso a equipamentos e serviços públicos;
- IV. Adequar a atividade construtiva à preservação da paisagem litorânea.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 15. Ficam instituídas as seguintes Zonas Especiais do Município de Praia Grande, delimitadas no ANEXO II, parte integrante desta lei:

- I. Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM);
- II. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

SEÇÃO I

Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM)

Art. 16. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são áreas do território destinadas à preservação e proteção ambiental por conter remanescentes da fauna e flora do bioma Mata Atlântica.

Parágrafo único. Ficam delimitadas as seguintes ZEPAMs, indicadas no ANEXO II:

- I. Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Serra do Mar - ZEPAM Serra do Mar;
- I. Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Municipal do Piaçabuçu - ZEPAM Piaçabuçu;
- II. Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Xixová Japuí - ZEPAM Xixová Japuí.

SUBSEÇÃO I

Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Serra Do Mar

Art. 17. A Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Serra do Mar corresponde ao Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), a maior unidade de conservação da Mata Atlântica.

Parágrafo único. A Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Serra do Mar tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. garantir a conservação dos ecossistemas naturais;
- II. assegurar os direitos das populações tradicionais instaladas;
- III. integrar os órgãos coordenadores do PESH com a prefeitura municipal de Praia Grande.

Art. 18. Na Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual da Serra do Mar o uso do solo será destinado à proteção e recuperação dos ecossistemas locais.

SUBSEÇÃO II

Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Municipal Do Piaçabuçu

Art. 19. A Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Municipal do Piaçabuçu corresponde a área do Parque Municipal do Piaçabuçu, caracterizada pelo expressivo agrupamento de espécies de fauna e flora do bioma Mata Atlântica, pela presença de mangues, cursos d'água e por assentamentos irregulares e aglomerados subnormais.

Art. 20. A Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Municipal do Piaçabuçu tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover o controle da pressão antrópica (pesca, caça e turismo predatórios) sobre o respectivo parque;
- II. promover o controle da poluição ambiental e execução de projetos de saneamento básico adequado.

Art. 21. Na Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Municipal do Piaçabuçu o uso do solo será destinado à proteção e recuperação dos ecossistemas locais.

SUBSEÇÃO III

Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Xixová-Japuí

Art. 22. A Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Xixová-Japuí é caracterizada pelo expressivo agrupamento de espécies de fauna e flora do bioma Mata Atlântica, pela presença de restinga, cursos d'água e faixa litorânea.

Art. 23. São integrantes desta zona:

- I. Parque Estadual Xixová-Japuí;
- II. Aldeia Paranapuã no interior do perímetro do Parque Estadual Xixová-Japuí, e;
- III. Praia de Itaquitanduva.

Art. 24. A Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Xixová-Japuí tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover o controle da pressão antrópica (pesca, caça e turismo predatórios) sobre o respectivo parque;
- II. promover o acesso aos serviços públicos necessários para a manutenção e conservação da vida do povo Guarani Mbya na aldeia Paranapuã e a compatibilização entre seu modo de vida e a preservação ambiental do Parque Estadual.

Art. 25. Na Zona Especial de Proteção Ambiental do Parque Estadual Xixová-Japuí o uso do solo será destinado à proteção e recuperação dos ecossistemas locais.

SEÇÃO II

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão distribuídas em duas categorias: ZEIS I e ZEIS II, delimitadas no Mapa 2 (Anexo 2) na parte integrante desta lei.

Art. 27. As ZEIS I são áreas públicas ou particulares, com terrenos não edificados, destinados, prioritariamente, à produção de HIS. Será exigido que, no mínimo, 70% do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

Art. 28. São previstos nas ZEIS I e ZEIS II a necessidade da promoção de residência digna para famílias de baixa renda por meio da implementação de Habitação de Interesse Social (HIS). As HIS classificam-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até 2 salários mínimos;

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal entre 2 e 4 salários mínimos.

Art. 29. As ZEIS II caracterizam-se por possuírem núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizadas na Macrozona de Expansão Controlada e na Macrozona de Contenção, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 30. Ficam instituídas as seguintes Zonas do Município de Praia Grande, delimitadas no parte integrante desta lei:

- I. Zona de Manutenção Ambiental;
- II. Zona de Amortecimento;
- III. Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS Santa Marina;
- IV. Zona Andaraguá;
- V. Zona de Expansão e Qualificação Urbana;
- VI. Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão - ZCL Boqueirão;
- VII. Zona de Ocupação Litorânea Norte - ZCL Norte;
- VIII. Zona de Centralidade Administrativa - ZCL Administrativa;
- IX. Zona de Ocupação Litorânea Sul - ZCL Sul.

SEÇÃO I Zona de Manutenção Ambiental

Art. 31. A Zona de Manutenção Ambiental tem como característica determinante o encontro entre a Macrozona de Expansão Controlada com a Macrozona de Preservação Ambiental que representa o embate entre o avanço dos empreendimentos imobiliários e da ação antrópica com a preservação da cobertura vegetal encontrada na zona.

Art. 32. A Zona de Manutenção Ambiental tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Promover atividades econômicas de baixo impacto ambiental;
- II. Controlar e ordenar a expansão de novos loteamento de uso residencial e comercial;
- III. Conter a expansão de ocupações irregulares em direção à Serra do Mar.

Art. 33. Na Zona de Manutenção Ambiental o uso do solo será destinado a:

- I. uso ambientalmente compatível com o equilíbrio, preservação e recuperação ambiental;
- II. uso residencial, comercial e misto compatíveis com a preservação ambiental.

Art. 34. Para os fins propostos no Art. 32, na Zona de Manutenção Ambiental aplicam-se legislações referentes ao Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) e o seguinte instrumento:

- I. Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA).

Art. 35. O instrumento será aplicado através da seguinte determinação:

- I. O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) obriga à elaboração, por parte de equipe técnica multidisciplinar, e apresentação de diagnóstico do impacto socioambiental gerado pela implementação de construções e execução de atividades no território.

SEÇÃO II

Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

Art. 36. A Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável é caracterizada pela presença de vegetação significativa de Mata Atlântica, pela existência de áreas de mangue e várzeas e pela presença de aglomerados subnormais.

Art. 37. A Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover requalificação urbana e regularização fundiária sustentável, compatibilizando a ocupação urbana com a preservação ambiental;
- II. promover atividades econômicas de baixo impacto ambiental;
- III. promover o controle da poluição ambiental e execução de projetos de saneamento básico adequado.

Art. 38. Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável o uso do solo será destinado ao uso residencial, comercial e misto, compatíveis com a preservação ambiental.

Art. 39. Para os fins propostos no Art. 37, na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável aplica-se legislação relacionada à Regularização Fundiária e reurbanização e seguinte instrumento:

- I. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Art. 40. O instrumento será aplicado através da seguinte determinação:

- I. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) obriga a apresentação, por parte dos proprietários a partir da contratação de corpo técnico especializado, de um diagnóstico do impacto socioambiental e de incomodidade gerado pela implementação do Complexo Empresarial e Aeroportuário Andaraguá.

SEÇÃO III

Zona de Expansão e Qualificação Urbana

Art. 41. A Zona de Expansão e Qualificação Urbana é caracterizada pela predominância de imóveis de uso habitacional e comercial, pela concentração de ocupações irregulares e por territórios com média e alta densidade populacional.

Art. 42. A Zona de Expansão e Qualificação Urbana tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Qualificar e regularizar os territórios de ocupação irregular;
- II. Regular a expansão de novos loteamentos e ordenar o uso do solo e o adensamento construtivo.

Art. 43. Na Zona de Expansão e Qualificação Urbana o uso do solo será destinado aos usos residencial, de serviços e comércio, em consonância com legislação específica da Prefeitura.

Art. 44. Para os fins propostos no Art. 42, na Zona de Expansão e Qualificação Urbana aplica-se às legislações de Regularização Fundiária.

SEÇÃO IV

Zona Andaraguá

Art. 45. A Zona Andaraguá é caracterizada pela futura instalação do empreendimento Complexo Empresarial e Aeroportuário Andaraguá.

Art. 46. A Zona Andaraguá tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Controlar e ordenar a expansão do empreendimento, assegurando a preservação ambiental do entorno, além da manutenção da população residente no local.

Art. 47. O uso do solo será destinado ao:

- I. Complexo Empresarial e Aeroportuário Andaraguá;
- II. uso residencial, de serviços e comércio, em consonância com legislação específica da Prefeitura.

Art. 48. Para os fins propostos no Art. 46, na Zona Andaraguá aplica-se o seguinte instrumento:

- I. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Art. 49. O instrumento será aplicado através da seguinte determinação:

- I. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) obriga a apresentação, por parte dos proprietários a partir da contratação de corpo técnico especializado, de um diagnóstico do impacto socioambiental e de incomodidade gerado pela implementação do Complexo Empresarial e Aeroportuário Andaraguá.

SEÇÃO V

Zona de Amortecimento

Art. 50º A Zona de Amortecimento é caracterizada pela alta densidade populacional, pela predominância de imóveis de uso habitacional e pela pressão antrópica de expansão das ocupações irregulares para áreas ambientais.

Art. 51. A Zona de Amortecimento tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Controlar e ordenar a expansão de novos loteamento de uso residencial e comercial;
- II. Conter a expansão de ocupações irregulares para as regiões de mangue, restinga, várzeas, do Parque Estadual Xixová-Japuí e do Parque Municipal do Piaçabuçu;
- III. Promover a desocupação gradual dos imóveis irregulares construídos em regiões de mangue, restinga, várzeas, do Parque Estadual Xixová-Japuí e do Parque Municipal do Piaçabuçu e realocar a população presente nessas áreas;
- IV. promover regularização fundiária sustentável de loteamentos no entorno do Parque Municipal Piaçabuçu, compatibilizando a ocupação urbana com a preservação ambiental;

Art. 52. O uso do solo será destinado a:

- I. uso residencial, misto, comercial e de serviços, em observância à legislação específica de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 53. Para os fins propostos no Art. 51, na Zona de Amortecimento aplica-se legislações de Transferência de Potencial Construtivo e o instrumento:

- I. Direito de Preempção.

Art. 54. O instrumento será aplicado através da seguinte determinação:

- I. Na Zona de Amortecimento o Executivo poderá exercer o Direito de Preempção nos termos da Lei Federal nº 10.257/01, para a finalidade de regularização fundiária sustentável de loteamentos no entorno do Parque Municipal Piaçabuçu (PMP), respeitando uma faixa “non aedificandi” de 100 (cem) metros de largura ao longo do perímetro do PMP.

SEÇÃO VI

Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão

Art. 55. A Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão é caracterizada pela:

- I. Pela presença da maior centralidade comercial e de serviços do município;
- II. Pela presença da maior densidade construtiva do município;
- III. Pela existência de ocupação litorânea consolidada, sendo a zona litorânea com maior percentual de domicílios de uso permanente;
- IV. Pela concentração de rotas de transporte público e de transporte ativo;
- V. Pela existência de corredores comerciais e de serviços de relevante interesse turístico.

Art. 56. A Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Controlar a verticalização de modo a assegurar o conforto térmico e lumínico das vias públicas, e a preservar a paisagem da faixa de praia;
- II. Incentivar o uso misto de edificações, unindo funções comerciais às residenciais.

Art. 57. O uso do solo será destinado à:

- I. uso residencial, misto, comercial e de serviços, em observância à legislação específica de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 58. Para os fins propostos no Art. 56, na Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 59. Os instrumentos serão aplicados através das seguintes determinações:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado para lotes acima de 500 m² que não atinjam o CA mínimo determinado no ANEXO IV.
- II. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo será aplicado a partir das determinações contidas na seção III do capítulo IV da presente lei.
- III. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será aplicada através do pagamento de uma contrapartida financeira para o direito de se construir acima do permitido pelo CA básico até o limite do CA máximo conforme determinado no ANEXO IV.
 - a) Com a finalidade de incentivar o uso misto do solo urbano, os índices urbanísticos desta zona poderão ser incrementados a partir de estudo a ser realizado, acompanhado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), que fornecerá insumos para elaboração de projeto de lei específica a ser encaminhado ao poder legislativo conforme previsto no art. 103º da presente lei.

SEÇÃO VII

Zona de Ocupação Litorânea Norte

Art. 60. A Zona de Ocupação Litorânea Norte é caracterizada:

- I. Por sua ocupação majoritariamente residencial;

- II. Pela existência de ocupação litorânea consolidada, porém com menor densidades construtiva e populacional quando comparado à Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão;
- III. Pela presença de centralidades comerciais imediatas, com concentração de verticalização na função residencial.

Art. 61. A Zona de Ocupação Litorânea Norte tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Controlar o adensamento construtivo, sobretudo nas imediações das centralidades presentes na Zona, e a verticalização, de modo a assegurar o conforto térmico e lumínico das vias públicas, e a preservar a paisagem da faixa de praia;
- II. Fomentar as centralidades locais presentes na Zona;
- III. Incentivar a consolidação das habitações de caráter permanente.

Art. 62. O uso do solo será destinado a:

- I. uso residencial, misto, comercial e de serviços, em observância à legislação específica de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 63. Para os fins propostos no Art. 61, na Zona de Ocupação Litorânea Norte aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- II. Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- III. Direito de Preempção.

Art. 64. Os instrumentos serão aplicados através das seguintes determinações:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado para lotes acima de 500 m² que não atinjam o CA mínimo determinado no ANEXO IV.
- II. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo será aplicado a partir das determinações contidas na seção III do capítulo IV da presente lei.

- III. O Direito de Preempção será aplicado a partir das determinações contidas na seção I do capítulo IV da presente lei.

SEÇÃO VIII

Zona de Centralidade Administrativa

Art. 65. A Zona de Centralidade Administrativa é caracterizada:

- I. Pela presença do Centro Administrativo Municipal, em processo de implementação, que reúne serviços da administração pública nos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, a destacar a Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Praia Grande, a Câmara Municipal de Praia Grande, e o Fórum da Comarca de Praia Grande;
- II. Pela existência de áreas litorâneas não edificadas;
- III. Pela presença do Terminal Urbano e Rodoviário Tático e de demais equipamentos de interesse público.

Art. 66. A Zona de Centralidade Administrativa tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Fazer cumprir, a partir da implementação do Centro Administrativo, a Função Social da Propriedade Urbana;
- II. Garantir a aplicação das normas de acessibilidade nas edificações do Centro Administrativo;
- III. Incentivar o uso misto do solo urbano, ensejando uma centralidade com atividades para além da administração pública.

Art. 67. O uso do solo será destinado a:

- I. uso residencial, misto, comercial e de serviços, em observância à legislação específica de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 68. Para os fins propostos no Art. 66, na Zona de Centralidade Administrativa aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 69. Os instrumentos serão aplicados através das seguintes determinações:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado para lotes acima de 500 m² que não atinjam o CA mínimo determinado no ANEXO IV.
- II. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo será aplicado a partir das determinações contidas na seção III do capítulo IV da presente lei.
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será aplicada através do pagamento de uma contrapartida financeira para o direito de se construir acima do permitido pelo CA básico até o limite do CA máximo conforme determinado no ANEXO IV.
 - a) Com a finalidade de incentivar o uso misto do solo urbano, os índices urbanísticos desta zona poderão ser incrementados a partir de estudo a ser realizado, acompanhado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), deliberando estes incentivos por meio de projeto de lei a ser encaminhado ao poder legislativo municipal.

SEÇÃO IX

Zona de Ocupação Litorânea Sul

Art. 70. A Zona de Ocupação Litorânea Sul é caracterizada:

- I. Pela área litorânea ao sul do município, compreendendo desde o Centro Administrativo Municipal até a divisa com o município vizinho de Mongaguá;
- II. Pela maior concentração de domicílios de uso ocasional do município, ou seja, pela relevante presença de imóveis de veraneio;
- III. Pela ocupação do território ainda não consolidada, se comparada à porção norte do litoral do município;
- IV. Pela menor presença de serviços públicos, em decorrência do contraste entre sua baixa densidade populacional e média densidade construtiva.

Art. 71. A Zona de Ocupação Litorânea Sul tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Incentivar a conversão de domicílios de uso ocasional em uso permanente;

- II. Dar condições à expansão dos serviços públicos na região;
- III. Qualificar as estruturas de potencial turístico;
- IV. Ordenar a ocupação do território de modo a garantir a sustentabilidade ambiental da zona.

Art. 72. O uso do solo será destinado à:

- I. uso residencial, misto, comercial e de serviços, em observância à legislação específica de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 73. Para os fins propostos no Art. 71, na Zona de Ocupação Litorânea Sul aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

Art. 74. Os instrumentos serão aplicados através das seguintes determinações:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado para lotes acima de 500 m² que não atinjam o CA mínimo determinado no ANEXO IV;
- II. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo será aplicado a partir das determinações contidas na seção III do capítulo IV da presente lei.

SEÇÃO X

Eixo da Orla

Art. 75. O Eixo da Orla é caracterizado:

- I. pelo território correspondente às quadras adjacentes à faixa de praia e à Avenida Castelo Branco.

Art. 76. O Eixo da Orla tem como objetivo mínimo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Definir índices, parâmetros e padrões ambientais e urbanísticos compatíveis com as fragilidades do ecossistema e da paisagem costeiras, não permitindo, na área fronteira às praias, na orla marítima de todo o Município, a qualquer

título, construção de qualquer natureza com gabarito capaz de projetar sombras sobre a Avenida Castelo Branco e a faixa de areia.

Art. 77. O uso do solo será destinado à:

- I. uso residencial, misto, comercial e de serviços, em observância à legislação específica de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 78. Para os fins propostos no Art. 76, no Eixo da Orla aplica-se o instrumento:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 79. Os instrumentos serão aplicados através das seguintes determinações:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado para lotes acima de 500 m² que não atinjam o CA mínimo determinado no ANEXO IV.
- II. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo será aplicado a partir das determinações contidas na seção III do capítulo IV da presente lei.
- III. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será aplicada através do pagamento de uma contrapartida financeira para o direito de se construir acima do permitido pelo CA básico até o limite do CA máximo conforme determinado no ANEXO IV.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 80. Os instrumentos utilizados para a implementação da Política Urbana em sua completude são:

- I. Direito de Preempção;
- II. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

- IV. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- V. Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA);

SEÇÃO I

Do Direito de Preempção

Art. 81. O Direito de Preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, 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.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 82. O Executivo poderá exercer o Direito de Preempção nos termos da Lei Federal nº 10.257/01, para as seguintes finalidades:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- III. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

SEÇÃO II

Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC

Art. 83. Nos termos dos artigos 5º e 6º da Seção II da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, fica instituído o parcelamento, edificação e utilização compulsórios das áreas pertencentes ao solo urbano que se encontram não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas a fim de garantir e respeitar a função social da propriedade e da cidade.

§ 1º Exercer-se-ão os instrumentos urbanísticos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo:

- I. na Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão;
- II. na Zona de Ocupação Litorânea Norte;
- III. na Zona de Centralidade Administrativa;
- IV. na Zona de Ocupação Litorânea Sul.

§ 2º Os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados localizados na Macrozona de Ocupação Litorânea são sujeitos de Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória.

- I. são considerados subutilizados os imóveis de 500m² ou mais cujo coeficiente de aproveitamento seja menor que o mínimo estabelecido nas zonas de Centralidade Litorânea Boqueirão, de Ocupação Litorânea Norte, de Centralidade Administrativa e de Ocupação Litorânea Sul, conforme Quadro 1;
- II. são considerados não edificados os imóveis nos quais o coeficiente de aproveitamento seja igual a zero;
- III. são considerados não utilizados os imóveis urbanos (cessados os atos de posse do proprietário) que estejam em situação fiscal irregular há mais de três anos;

§ 3º O proprietário do imóvel que se enquadrar nas condições listadas no parágrafo anterior será notificado pelo poder municipal para o cumprimento da obrigação.

§ 4º 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, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 5º Os proprietários que receberem notificação terão o prazo máximo de um ano para pedir a aprovação e execução de parcelamento ou edificação. Esse prazo será de dois anos para dar início às obras aprovadas.

§ 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas lei municipal específica, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO III

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 84. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no art. 83 desta Lei, o poder municipal procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, cujo valor não excederá a duas vezes o valor do ano anterior e ano ultrapassará a alíquota máxima de quinze por cento, como definido na Seção III do Estatuto da Cidade.

Art. 85. Na hipótese de a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não repercutir efeito ao longo de cinco anos, a cobrança pela alíquota máxima será perpetuada até que o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios forem atendidos.

Art. 86. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 87. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 88. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

Art. 89. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde

o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º do Estatuto da Cidade;

- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 1º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 3º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art. 5º do Estatuto da Cidade.

SEÇÃO IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 90. Conforme estabelecido na Seção IX do Estatuto da Cidade, o Poder Municipal poderá conceder de forma onerosa o direito de construir perante requerimento e contrapartida financeira de proprietário do imóvel ainda que a área supere o coeficiente de aproveitamento básico mas respeite o coeficiente de aproveitamento máximo definido por esta Lei.

Art. 91. O direito de construir, perante solicitação do favorecido, poderá ser aprovado mesmo que o coeficiente de aproveitamento básico seja excedido:

- I. na Zona de Centralidade Litorânea Boqueirão;
- II. na Zona de Centralidade Administrativa;
- III. no Eixo da Orla.

Art. 92. O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

§ 1º A outorga onerosa será avaliada apenas em caso da arrecadação de contrapartida financeira proveniente do beneficiário, salvo em situações de criação de HIS, nesse caso o pagamento da outorga será dispensado.

§ 2º Os recursos financeiros obtidos a partir do pagamento da contrapartida financeira aqui estabelecida serão destinados:

- I. a produção de habitações de interesse social;
- II. ao desenvolvimento e melhoria de locais públicos destinados à promoção de lazer e cultura;
- III. à expansão urbana ordenada;
- IV. criação de reserva fundiária.

Art. 93. A Outorga Onerosa do Direito de Construir não será concedida caso seja verificada probabilidade de a infra-estrutura não suportar tais impactos e comprometer o ambiente urbano, prevalecendo o interesse público.

SEÇÃO V

Do Estudo de Impacto de Vizinhança e Do Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 94. Serão definidos mediante lei específica os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 95. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 96. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO VI

Do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto ao Meio Ambiente

Art. 97. Nos termos da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, do inciso IV do Art. 225 da Constituição Federal e da Resolução da CONAMA nº 1 de 23 de janeiro de 1986 fica estabelecida a elaboração do Estudo Prévio de Impacto Ambiental para avaliar o impacto de atividades que possam ocasionar uma degradação considerável do meio ambiente.

Art. 98. O Estudo Prévio de Impacto Ambiental será aplicado:

- I. na Zona de Manutenção Ambiental.

Art. 99. O estudo contemplará:

- I. alternativas de implementação do projeto assim como a justificativa de escolha de sua localização;
- II. diagnóstico ambiental da área pretendida;
- III. definição de medidas mitigatórias dos impactos negativos e instrumentos de monitoramento dos resultados alcançados ao longo do desenvolvimento da atividade.

Art. 100. As conclusões do Estudo de Impacto Ambiental estarão compreendidas no Relatório de Impacto Ambiental que deverão ser apresentadas de forma clara e objetiva.

CAPÍTULO V

DA GESTÃO PARTICIPATIVA E DEMOCRÁTICA

Art. 101. A gestão participativa e democrática deste Plano Diretor e da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano será realizada mediante processo permanente, integrado e participativo de planejamento, controle e avaliação.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto por:

- I. Órgãos da administração municipal encarregados de implementar a política urbana, no que inclui o Sistema de Informações para o Planejamento;
- II. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), suas instâncias e instrumentos participativos.

Art. 102. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), órgão colegiado consultivo e deliberativo integrante da estrutura da administração municipal, tem por finalidades as dispostas nos incisos:

- I. estudar, debater, propor e aprovar diretrizes para a formulação e implementação da Política de Desenvolvimento Urbano regida por esta Lei Complementar;
- II. acompanhar, monitorar, avaliar e deliberar sobre a execução deste Plano Diretor, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- III. assessorar o poder público no processo de planejamento e desenvolvimento urbano, bem como unificar as propostas a constarem no planejamento municipal;
- IV. acompanhar a aplicação dos recursos arrecadados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), previsto pelo Art. 145 da Lei Complementar nº 727, de 16 de dezembro de 2016, a ser regulamentado mediante lei específica, bem como acompanhar a prestação de contas do Fundo.
- V. elaborar e encaminhar ações e propostas voltadas para o desenvolvimento urbano, inclusive em conjunto com demais órgãos e conselhos municipais.

Art. 103. A composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) deverá garantir representação paritária do poder público e da sociedade civil atuante no Município de Praia Grande, organizados por segmentos e com direito a voz e voto, seguindo, no mínimo, a seguinte conformidade:

- I. 13 membros representantes do poder público, indicados pelo Prefeito;

- II. 13 membros representantes da sociedade civil, devendo contar, no mínimo, com:
- a) 4 (quatro) membros representantes de associações de moradores e bairros e movimentos sociais;
 - b) 4 (quatro) membros representantes de setores empresariais e entidades profissionais ligados ao desenvolvimento urbano e ambiental;
 - c) 1 (um) membro representante de entidades acadêmicas e de pesquisa ligadas ao desenvolvimento urbano e ambiental;
 - d) 1 (um) membro representante de organizações não governamentais ligadas ao desenvolvimento urbano e ambiental.

Art. 104. Deverão integrar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) com direito a voz, porém sem direito a voto, representantes indicados pelos seguintes órgãos e entidades:

- I. Governo do Estado de São Paulo, preferencialmente de órgão ligado ao desenvolvimento regional;
- II. Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM).

Art. 105. Poderão ser convidadas demais entidades ligadas ao desenvolvimento urbano e ambiental atuantes no Município de Praia Grande, não cabendo a elas o direito a voto.

Parágrafo único. Poderão ser constituídos comitês internos, permanentes ou temporários, para o melhor andamento dos trabalhos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e de suas instâncias participativas.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 106. Os processos referentes ao parcelamento do solo e outras alternativas de urbanização e construção, com diretrizes emitidas e em validade, até a data da publicação desta Lei Complementar, e que se encontrem em pleno andamento, poderão, a requerimento do interessado, ser decididos de acordo com a legislação anterior. No caso de opção pela legislação anterior, não serão admitidas quaisquer

mudanças, alterações ou modificações no projeto apresentado, exceto aquelas determinadas pelo setor técnico competente.

Parágrafo único. A possibilidade de escolha descrita no caput, poderá ser aplicada até o prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data de publicação da presente Lei Complementar.

Art. 107. Em até 120 (cento e vinte) dias deverá ser realizado processo de renovação de toda a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, atendendo às disposições estatuídas nesta lei.

Art. 108. O Poder Executivo Municipal encaminhará, até 360 dias após a aprovação desta Lei Complementar, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal os seguintes projetos de lei:

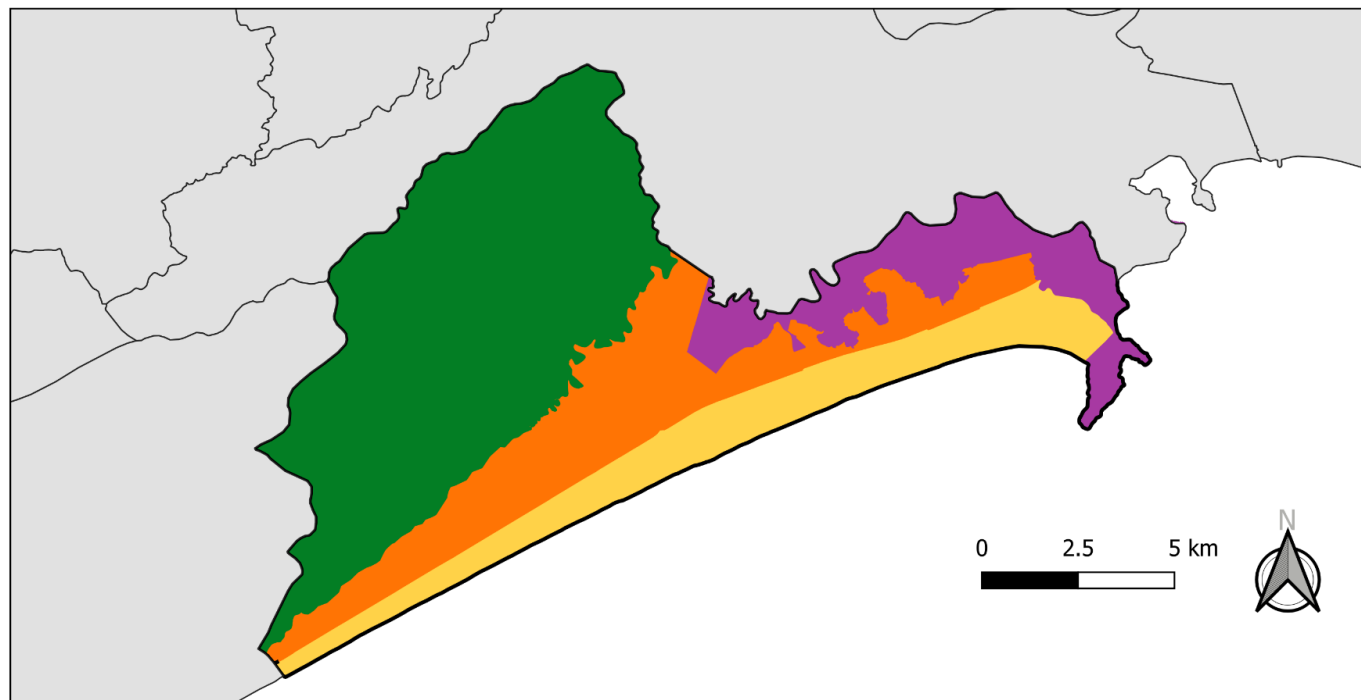
- I. Lei de Parcelamento do Solo;
- II. Lei de Regulamentação dos Condomínios Horizontais e Verticalizados;
- III. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Lei de Regulamentação do Fundo do Conselho Municipal de Política Urbana;
- V. Lei de Incentivo ao Uso Misto do Solo.

Art. 109. O Poder Executivo Municipal deverá encaminhar à Câmara Municipal, nos prazos estabelecidos:

- I. adequação do Sistema Municipal de Planejamento para o cumprimento das obrigações e objetivos descritos nesta lei, em até 360 (trezentos e sessenta) dias;
- II. revisão do Código de Obras do Município de Praia Grande, em até 720 (setecentos e vinte) dias corridos contados a partir da publicação desta lei;
- III. revisão do Código de Posturas de Praia Grande, em até 720 (setecentos e vinte) dias corridos contados a partir da publicação desta lei;
- IV. elaboração de um estudo, com o objetivo de instituir medidas para cooperação federativa para apreciação de demarcação do território da população originária atualmente residente na ZEPAM do Parque Estadual Xixová-Japuí, em até 720 (setecentos e vinte) dias corridos contados a partir da publicação desta lei.

ANEXO I

PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO PARA PRAIA GRANDE



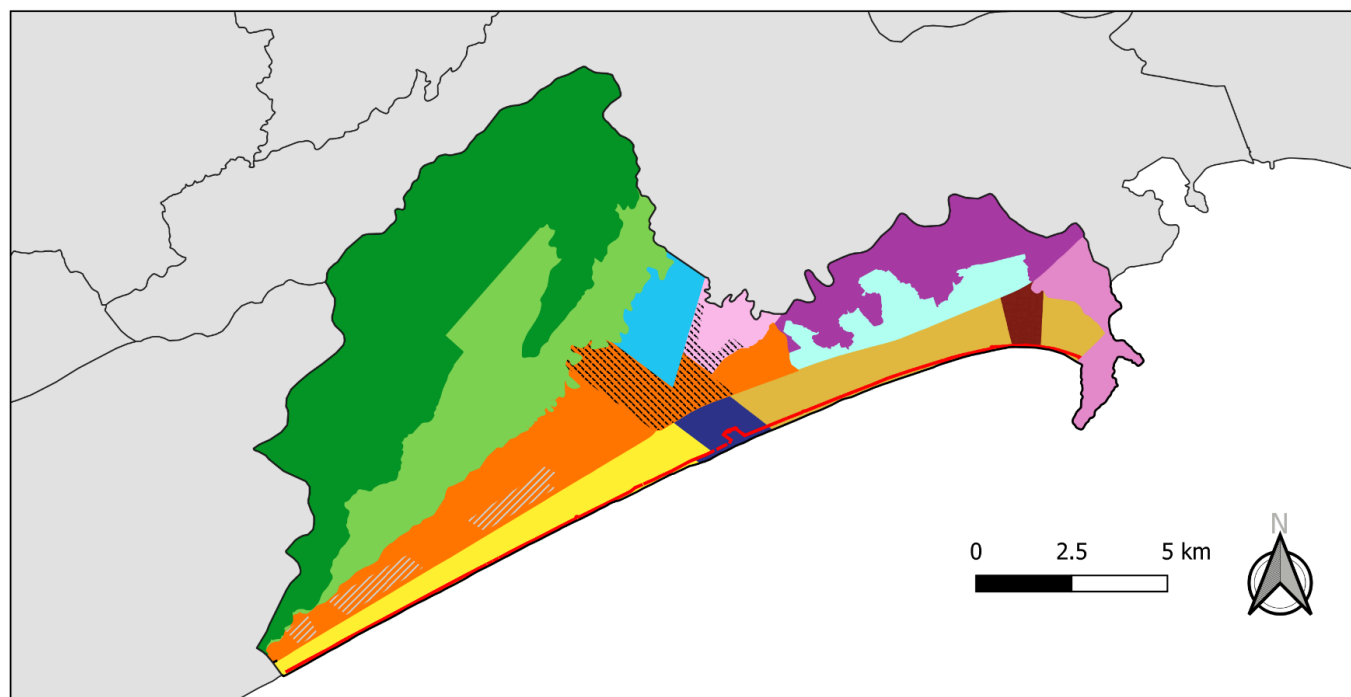
LEGENDA

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Municípios do Estado de SP | Macrozona de Expansão Controlada |
| Limite municipal | Macrozona de Ocupação Litorânea |
| Macrozona de Preservação Ambiental | Macrozona de Contenção |

Escala: 1:140000
Projeção: UTM Fuso 23S
Datum SIRGAS 2000
Fonte: ANA, DataGEO SAP, IBGE, MMA, SEADE
Elaboração: Gabriele Guimarães dos Santos Diniz, Joana Reis Frazão
São Pedro, João Pedro Soares Ferreira, Maira Santos Pascon, Victor
Augusto Silva Albano
Ano de elaboração: 2022

ANEXO II

PROPOSTA DE ZONEAMENTO PARA PRAIA GRANDE



LEGENDA

Municípios do Estado de SP	ZEPAM Piaçabuçu	ZCL Boqueirão
Limite municipal	ZEPAM Xixová-Japuí	Zona de Amortecimento
ZEPAM Serra do Mar	ZPDS Santa Marina	ZEQU Urbana
Zona de Manutenção Ambiental	ZCL Administrativa	Eixo da Orla
ZOL Norte	Zona Andaraguá	ZEIS 1
	ZOL Sul	ZEIS 2

0 2.5 5 km

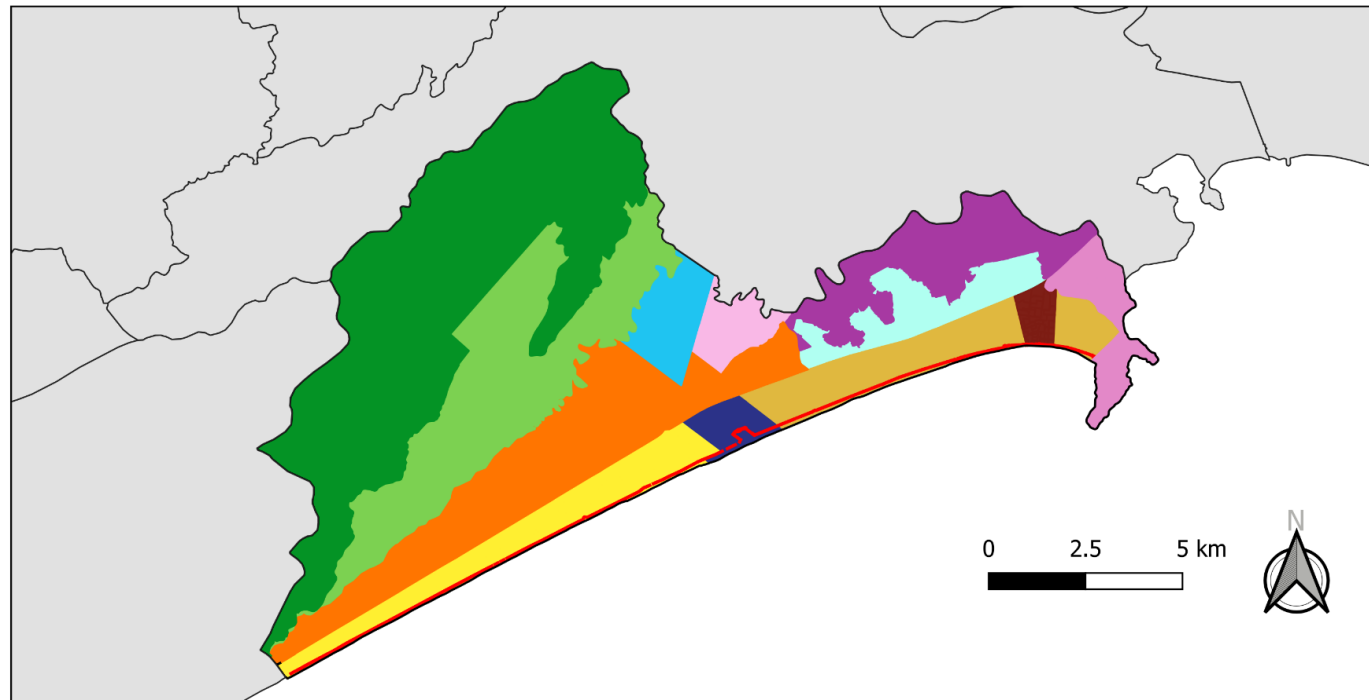


Escala: 1:140000
Projeção: UTM Fuso 23S
Datum SIRGAS 2000

Fonte: ANA, DataGEO SAP, IBGE, MMA, SEADE
Elaboração: Gabriele Guimarães dos Santos Diniz, Joana Reis Frazão São Pedro, João Pedro Soares Ferreira, Maira Santos Pascon, Victor Augusto Silva Albano
Ano de elaboração: 2022

ANEXO III

PROPOSTA DE ZONEAMENTO PARA PRAIA GRANDE



LEGENDA

Municípios do Estado de SP	ZEPAM Piaçabuçu	ZOL Sul
Limite municipal	ZEPAM Xixová-Japuí	Zona Andaraguá
ZEPAM Serra do Mar	ZPDS Santa Marina	Zona de Amortecimento
Zona de Manutenção Ambiental	ZCL Boqueirão	ZEQU Urbana
ZOL Norte	ZCL Administrativa	Eixo da Orla

Escala: 1:140000
Projeção: UTM Fuso 23S
Datum SIRGAS 2000
Fonte: ANA, DataGEO SAP, IBGE, MMA, SEADE
Elaboração: Gabriele Guimarães dos Santos Diniz, Joana Reis Frazão São Pedro, João Pedro Soares Ferreira, Maira Santos Pascon, Victor Augusto Silva Albano
Ano de elaboração: 2022

ANEXO IV

QUADRO I

Zonas e Eixo (lotes menores ou iguais a 500m ²)	Coeficiente de aproveitamento			Gabarito de altura (m)	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)
	Mínimo	Básico	Máximo			
Zona de Manutenção Ambiental	-	0,75	NA	6	0,5	0,5
ZPDS Santa Marina	-	1,25	NA	6	0,75	0,25
ZOL Norte	-	6,75	NA	27	0,8	0,2
ZOL Sul	-	5,75	NA	24	0,8	0,2
ZCL Boqueirão	-	6,5	9	36	0,8	0,2
ZCL Administrativa	-	7,5	9	36	0,8	0,2
ZEQ Urbana	-	4,5	NA	18	0,85	0,15
Zona Andaraguá	-	2,5	NA	9	0,85	0,15
Zona de Amortecimento	-	3,5	NA	15	0,85	0,15
Eixo da Orla	-	3,5	6	24	0,85	0,15

QUADRO II

Zonas e Eixo (lotes maiores que 500m ²)	Coeficiente de aproveitamento			Gabarito de altura (m)	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)
	Mínimo	Básico	Máximo			
Zona de Manutenção Ambiental	-	0,65	NA	6	0,35	0,65
ZPDS Santa Marina	-	1	NA	6	0,5	0,5
ZOL Norte	0,25	7	NA	36	0,6	0,4
ZOL Sul	0,25	6	NA	30	0,6	0,4
ZCL Boqueirão	0,7	7	10	45	0,7	0,3
ZCL Administrativa	1	8	10	45	0,7	0,3
ZEQ Urbana	-	5	NA	24	0,65	0,35
Zona Andaraguá	-	3	NA	12	0,85	0,15
Zona de Amortecimento	-	4	NA	18	0,7	0,3
Eixo da Orla	0,5	4	6	24	0,8	0,2