



BACHARELADO
EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC
BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Minuta de Lei do Plano Diretor do Município de Praia Grande - SP

Daniel de Andrade Fontoura - 11201811970

Fernanda Donegá Martins - 11201810701

Gabriel Ancilotto Idú - 11201811793

Gabriel Machado Araujo - 13201812192

Tiago Andrade da Silva - 11201721490

Profª. Drª. Rosana Denaldi

Profª. Drª. Guadalupe Almeida

Docente Colaboradora: Rosana Yamaguti

Oficina de Planejamento Urbano

São Bernardo do Campo

2022

Título I - Dos Fundamentos e Objetivos Gerais

Capítulo I - Princípios Básicos

Art. 1º. A presente Lei Complementar institui o Plano Diretor de Praia Grande e define os princípios, objetivos, estratégias e instrumentos para a realização das ações de planejamento e ordenamento territorial no Município.

Art. 2º. Atendendo as disposições do Art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e da Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 - Estatuto da Metrópole, o Plano Diretor de Praia Grande estabelece como principais objetivos a Função Social da Cidade e da Propriedade.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, do bem-estar e do equilíbrio ambiental.

Art. 3º. O Plano Diretor será utilizado como instrumento primordial para a promoção do ordenamento territorial, abarcando todas as especificidades das regiões do Município, sendo determinante para os atores públicos e privados.

Art. 4º. O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município e define:

- I. A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- II. A Função Social da Cidade e a Função Social da Propriedade;
- III. O Ordenamento Territorial;
- IV. A Gestão Democrática e Participativa.

Art. 5º. As funções sociais da cidade no município de Praia Grande correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Art. 6º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I. Habitação;
- II. Atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. Proteção do meio ambiente;
- IV. Preservação do patrimônio cultural.

Art. 7º. A propriedade rural cumpre sua função social quando utilizada de acordo com os seguintes usos dispostos no Art. 186 da Constituição Federal de 1988:

- I. Aproveitamento racional e adequado;

- II. Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III. Observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV. Exploração que favorece o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Art. 8º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I. A 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;
- II. A cooperação entre o Poder Público, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- III. O 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;
- IV. A 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 infraestrutura urbana;
 - D) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - E) A poluição e a degradação ambiental;
- V. A integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VI. A adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com a sustentabilidade ambiental, social e do território sob sua área de influência;
- VII. A 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;
- VIII. A proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente natural e construído e do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- IX. A 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;
- X. A 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;

- XI. A isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao desenvolvimento urbano do Município, visando atender o interesse social.

Art. 9º. O Poder Público Municipal se pautará pelas seguintes Ações Estratégicas para atender a política de Ordenamento Territorial no município:

- I. Criar e delimitar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) voltadas à provisão de moradia para a população de baixa renda e à regularização fundiária de assentamentos precários;
- II. Promover a cooperação e a articulação com a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) e os demais municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), fortalecendo a gestão integrada;
- III. Estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a orientar as dinâmicas de produção imobiliária, com adensamento sustentável e diversidade de usos;

Art. 10º. Promover a regularização fundiária, na forma da legislação aplicável, que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de ocupações irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao uso e ocupação do solo.

§1º A regularização fundiária em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação pertinente.

§2º Cabe ao Poder Público Municipal garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda.

Capítulo II - Das Definições

Art. 11. Para efeito desta Lei, entendem-se as seguintes definições:

- I. Ruralidade multifuncional como um espaço rural articulado com as dinâmicas do uso do solo do resto da cidade, guiado por uma visão territorializada, ao invés de setorial, e que seja capaz de contemplar diferentes funções, como a produção de alimentos através da agricultura familiar, produção de água e a conservação dos sistemas ecológicos e uso social dos recursos naturais, tal como a preservação do patrimônio natural e sociocultural, em acordos firmados com habitantes locais;
- II. Ecoturismo como um segmento da atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o patrimônio natural e cultural, buscando gerar renda e incentivar a conservação ambiental, assim como promover a sensibilização e conscientização da população sobre a importância do cuidado do meio-ambiente.
- III. Assentamentos precários equivalem aos núcleos urbanos informais dispostos na Lei Federal 13.465/2017. São conjuntos de assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda, com precariedade infraestrutural, insalubridade, adensamento excessivo, irregularidades fundiárias e devido à carência de sistemas de saneamento básico, geram um alto impacto ambiental.

Título II - Dos Instrumentos para o Desenvolvimento Territorial

Art. 12. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados os seguintes instrumentos de ordenamento territorial:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- II. Direito de Preempção;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- IV. Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
- V. Transferência do Direito de Construir.
- VI. Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. Cota de Solidariedade;
- VIII. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Capítulo I - Instrumentos Urbanos

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 13. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

Art. 14. Entende-se por subutilizado o imóvel urbano com área de terreno igual ou superior à 400 m² (quatrocentos metros quadrados) cuja área construída corresponda a um coeficiente de aproveitamento inferior a 0,2.

Art. 15. Entende-se por não utilizada a edificação que tenha, pelo menos, 60% da sua área construída comprovadamente desocupada há 3 anos ininterruptos, referente ao Art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406 que institui o código civil, que define os parâmetros de imóveis não edificadas e abandonados.

Parágrafo único. A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, mediante consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás, tal como pela elaboração de levantamentos técnicos pela equipe de servidores do Poder Público Municipal.

Art. 16. Ficam excluídos da categoria de Subutilizados e Não utilizados os imóveis que:

- I. Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos, depósitos a céu aberto, pátios industriais;

- II. Integrem o conjunto de áreas protegidas pelo município ou demais instâncias federativas;
- III. Constituem áreas delimitadas exclusivamente para a passagem de gasodutos.

Art. 17. O Poder Público Municipal deve prever as atividades que não necessitem de edificações em lei específica, para que a isenção seja garantida.

Art. 18. Entende-se por não edificado o imóvel urbano com área de terreno igual ou superior à 400 m² (quatrocentos metros quadrados) que não apresente área edificada, resultando em um coeficiente de aproveitamento igual a zero.

Art. 19. Os imóveis que se enquadrem no disposto pelos artigos 14, 15 e 18 poderão ser objeto de notificação pela Prefeitura devido ao não cumprimento de sua função social da propriedade urbana e rural.

Parágrafo único. A notificação de que trata o “caput” poderá ser feita:

- I. Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel;
- II. Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Art. 20. Os prazos para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios são de:

- I. Um ano, a partir do recebimento da notificação pelo proprietário do imóvel vazio ou subutilizado, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente, ou para que seja dado ao imóvel um uso compatível com os índices de incomodidade vigente na lei atual;
- II. Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;
- III. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.
- IV. Caso seja deferido o protocolo do segundo projeto, o proprietário terá um período de dois anos para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 21. O Parcelamento, Edificação e a Utilização Compulsórios poderão ser aplicados nas seguintes Zonas:

- I. Zona de Reestruturação Urbana;
- II. Zona de Urbanização Diversificada 1;
- III. Zona de Urbanização Diversificada 2.

Subseção I

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação Mediante Pagamentos em Títulos da Dívida Pública

Art. 22. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no Art. 20 do Plano Diretor, o Poder Público Municipal procederá à aplicação de alíquotas progressivas do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos, até atingir o limite de 15%, nos termos estabelecidos no artigo 7º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida no prazo máximo de 5 (cinco) anos, o Poder Público Municipal manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantindo a aplicação da medida prevista no Art. 22 deste Plano Diretor.

§ 2º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 23. 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, mediante pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 24. O Poder Público Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 25. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

Art. 26. Ficam mantidos para o adquirente de imóvel, nos termos do Art. 23, os prazos previstos nesta Lei, a contar da concessão ou alienação do imóvel, tal como as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Capítulo I - Seção I deste Plano Diretor.

Seção II

Do Direito de Preempção

Art. 27. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal, nos termos da legislação federal, preferência na aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. O Direito de Preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;

- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social (HIS);
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Criação de espaços institucionais ou áreas verdes;
- VI. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 28. O Direito de Preempção poderá ser aplicado nas seguintes Zonas:

- I. Zona de Reestruturação Urbana;
- II. Zona de Expansão Urbana;
- III. Zona de Urbanização Diversificada 1;
- IV. Zona de Urbanização Diversificada 2;
- V. Nas áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2.

Art. 29. Serão definidos em lei específica os imóveis que estarão sujeitos à incidência do Direito de Preempção.

§ 1º. O Poder Público Municipal terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

Art. 30. O Poder Público Municipal dará publicidade à incidência do Direito de Preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1º. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente do Poder Público Municipal em até 30 (trinta) dias, contados a partir da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e os terceiros interessados.

§ 2º. A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificações e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória

Seção III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 31. Entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, obtenha um potencial construtivo adicional ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico, de acordo com os critérios estabelecidos na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º. Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento;

§ 2º. Os recursos obtidos através deste instrumento configuram bem Municipal e serão destinados para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados de acordo com deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

§3º. Não será cobrada Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 32. O cálculo da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será feito de acordo com a seguinte equação:

$Ct = At \times Vt \times Cp$, onde:

Ct = contrapartida financeira;

At = área total do terreno;

Vt = Valor do m² do terreno listado em uma Tabela de Valores, produzida pelo Município especificamente para fins de Outorga Onerosa;

Cp = Diferença entre o Coeficiente Construtivo Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico determinado nesta Lei;

Art. 33. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) serão aplicados com as finalidades previstas nesses incisos:

- I. Implantação e melhoria de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Regularização fundiária;
- III. Execução de programas Habitacionais de Interesse Social (HIS);
- IV. Constituição de reserva fundiária;
- V. Proteção de áreas e bens de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VI. Criação e recuperação ambiental de espaços institucionais e áreas verdes;
- VII. Investimentos em bens e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano e rural do Município.

Seção IV

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 34. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) constitui uma contraprestação devida ao Poder Público Municipal diante da valorização de unidade imobiliária em razão de eventual alteração de uso do imóvel.

Art. 35. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso determina:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. A contrapartida do beneficiário.

Art. 36. Os recursos auferidos com a alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nesses incisos:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas Habitacionais de Interesse Social (HIS);
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Proteção de áreas e bens de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VI. Criação e recuperação ambiental de espaços institucionais e áreas verdes.

Art. 37. O cálculo da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), assim como as sanções às quais estará sujeito o proprietário que não cumprir com o pagamento da outorga deverão ser instituídos mediante lei específica.

Seção V

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 38. A Transferência do Direito de Construir (TDC) configura instrumento que permite que o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exerça seu direito de construir em outro local, ou que o direito seja alienado mediante escritura pública, quando o imóvel em questão for considerado necessário para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação do patrimônio histórico, paisagístico ou ambiental.

Art. 39. O valor do potencial construtivo a ser transferido será calculado de acordo com a seguinte equação:

$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$, onde:

ACr = Área construída a ser recebida;

VTc = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente;
CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente;
CAr = Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno receptor;
VTr = Valor venal do m² do terreno receptor;
ATc = Área total do terreno cedente.

Seção VI

Operações Urbanas Consorciadas

Art. 40. O Poder Público Municipal poderá coordenar a realização de Operações Urbanas Consorciadas para promover a reestruturação, recuperação e melhoria ambiental de setores da cidade visando efeitos positivos na qualidade de vida.

Art. 41. As Operações Urbanas Consorciadas atenderão às disposições da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e serão criadas por leis específicas, tendo como principais objetivos:

- I. Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. Implantação de programas de habitação de interesse social;
- III. Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo público;
- IV. Implantação de novos espaços institucionais;
- V. Valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VI. Melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema viário estrutural;
- VII. Desenvolvimento econômico e dinamização de áreas visando geração de empregos.

Seção VII

Da Cota de Solidariedade

Art. 42. Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários com área igual ou maior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social (HIS) pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Poder Público Municipal para fins de produção de HIS e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Parágrafo único. A doação prevista no “caput” não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

Art. 43. Os empreendimentos com área construída superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída para Habitação de Interesse Social (HIS), voltada a atender famílias com renda de 0 a **3,5** salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta Lei.

§ 1º. A área construída destinada à Habitação de Interesse Social (HIS) no empreendimento referido no “caput” deste artigo será considerada não computável.

§ 2º. Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no “caput” deste artigo, o empreendedor poderá:

- I. Produzir empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) com no mínimo a mesma área construída exigida no “caput” deste artigo, em outro terreno, desde que localizado na mesma Zona do empreendimento;
- II. Doar terreno de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, desde que localizado na mesma Zona do empreendimento;
- III. Depositar no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano do Município de Praia Grande o equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de Habitação de Interesse Social (HIS), preferencialmente em ZEIS 2.

§ 3º. A legislação específica poderá prever a concessão de incentivos à doação prevista no “caput”, bem como a possibilidade de custeio, pelo empreendedor privado, da desapropriação de áreas para produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS).

§ 4º. O Poder Público Municipal deverá fiscalizar a destinação das unidades, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no “caput” deste artigo.

§ 5º. A doação de área prevista do inciso II do §. 2º deste artigo só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

Seção VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 44. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é condicionante para a fins de obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento dos empreendimentos com área construída igual ou superior a 20.000 m², (vinte mil metros quadrados) em área urbana.

Art. 45. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar as externalidades positivas e negativas do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise sobre:

- I. O adensamento populacional;
- II. Os equipamentos urbanos e comunitários;

- III. O uso e ocupação do solo;
- IV. A valorização imobiliária;
- V. A geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. A ventilação e iluminação;
- VII. A poluição sonora, atmosférica, hídrica e resíduos sólidos;
- VIII. A paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Os documentos que compõem o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão ser disponibilizados para fins de consulta no órgão competente do Poder Público Municipal.

Título III - Do Ordenamento Territorial

Capítulo I - Do Macrozoneamento

Art. 46. O Macrozoneamento, delimitado no **Anexo 1 - Proposta de Macrozoneamento** para o Município de Praia Grande, tem como objetivo fixar as diretrizes para o planejamento do território, considerando as heterogeneidades e homogeneidades presentes no município.

Art. 47. O macrozoneamento do Município de Praia Grande é subdividido em:

- I. Macrozona Urbana;
- II. Macrozona Rural.

Seção I

Da Macrozona Urbana

Art. 48. A Macrozona Urbana é caracterizada:

- I. Pela totalidade dos bairros localizados no perímetro urbano;
- II. Pelo predomínio de uso residencial;
- III. Por significativa taxa de residências ocasionais;
- IV. Pela presença de ocupações de média e alta densidades;
- V. Pela presença de diferentes graus de urbanização ao longo do tecido urbano;
- VI. Pela presença de vazios urbanos;
- VII. Pela significativa quantidade de assentamentos precários;
- VIII. Pela pressão à ocupação de áreas ambientalmente frágeis;
- IX. Pela presença do Parque Municipal Piaçabuçu;
- X. Pela presença do Parque Estadual Xixová Japuí.

Art. 49. A Macrozona Urbana tem como principais objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. Garantir a função social da propriedade urbana;
- II. Promover a regularização fundiária de assentamentos precários;
- III. Promover a expansão do atendimento e acesso aos equipamentos públicos, saneamento básico, áreas institucionais e espaços culturais;
- IV. Promover o ordenamento controlado do processo de urbanização em áreas de expansão da mancha urbana;
- V. Promover a preservação ambiental dos parques localizados em perímetro urbano;
- VI. Regular a verticalização na orla da praia;
- VII. Promover a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;
- VIII. Ampliar e reestruturar a rede de mobilidade ativa em todo o perímetro.

Seção II
Da Macrozona Rural

Art. 50. A Macrozona Rural é caracterizada por:

- I. Compreender a Unidade de Conservação de Proteção Integral do Parque Estadual Serra do Mar;
- II. Abrigar floresta ombrófila densa montana e altomontana na Unidade de Conservação de Proteção Integral do Parque da Serra do Mar, e floresta ombrófila densa de terras baixas com Mangues e Restingas na zona de amortecimento da Unidade de Conservação (UC);
- III. Preservar os usos e atividades existentes, e incentivar a entrada de novas atividades compatíveis com o rural multifuncional;
- IV. Abrigar assentamentos precários irregulares.

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

- I. Proteger a Unidade de Conservação de Proteção Integral do Parque da Serra do Mar;
- II. Promover usos e atividades diversificadas compatíveis com sua preservação;
- III. Coibir a expansão e ocupação de assentamentos precários;
- IV. Recuperar a qualidade ambiental da sub-bacia dos rios Boturoca e Aguapeú;
- V. Promover a Educação Ambiental no município, seguindo as diretrizes da Política Nacional de Educação Ambiental;
- VI. Fomentar atividades de ecoturismo, aquicultura, assim como o comércio de produtos decorrentes da bioeconomia e atividades de subsistência;
- VII. Promover estudos de viabilidade morfológica produtiva;
- VIII. Promover estudos tendo em vista a criação de uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável, Área de Proteção Ambiental (APA), lindeira à zona da Unidade de Conservação.

Art. 52. O Poder Público instituirá o Plano de Proteção ao Meio Ambiente, prescrevendo as medidas necessárias para assegurar o equilíbrio ecológico.

Art. 53. O Município incentivará o associativismo e participará de ações integradas para o estabelecimento de zoneamento agrícola que oriente o desenvolvimento de programas regionais de produção, armazenamento e abastecimento, bem como de preservação do meio ambiente.

Capítulo II - Do Zoneamento

Art. 54. Ficam estabelecidas as seguintes zonas, delimitadas conforme **Anexo 2 - Proposta de Zoneamento para o Município de Praia Grande**, caracterizadas como:

- I. Zona de Polos Produtivos (ZPP);
- II. Zona de Reestruturação Urbana (ZRU);
- III. Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- IV. Zona de Urbanização Diversificada 1 (ZUD 1);
- V. Zona de Urbanização Diversificada 2 (ZUD 2);
- VI. Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA);
- VII. Zona de Interesse Ecológico (ZIE);
- VIII. Zona de Conservação Ambiental (ZCA).

Seção I

Zona de Polos Produtivos

Art. 55. A Zona de Polos Produtivos é caracterizada:

- I. Pela presença de vazios urbanos;
- II. Pela presença de fragmentos da vegetação de restinga;
- III. Pela ausência de infraestrutura urbana básica previamente instalada;
- IV. Pela previsão de instalação de empreendimentos de logística, distribuição e atividades retroportuárias;
- V. Pela presença de comunidade tradicional na Área de Influência Indireta das atividades produtivas a serem implementadas.
- VI. Pela presença do Centro de Detenção Provisória de Praia Grande;

Art. 56. A Zona de Polos Produtivos possui como objetivos específicos:

- I. Facilitar a implementação de empreendimentos que gerem empregos, renda e dinamização econômica para o município e Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS);
- II. Dotar a zona de infraestrutura urbana básica necessária para que atividades produtivas possam ser desenvolvidas;
- III. Conciliar a geração de empregos com a sustentabilidade ambiental e com a permanência de comunidades tradicionais na Área de Influência Indireta (AII) dos empreendimentos a serem implementados na zona;
- IV. Exigir dos empreendedores a implementação de sistema viário que atenda ao fluxo gerado pelos novos empreendimentos, de maneira a atender os regulamentos de parcelamento do solo determinados no **Anexo 4 - Parâmetros Urbanísticos**.

Art. 57. Na Zona de Pólos Produtivos aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Seção II

Zona de Reestruturação Urbana

Art. 58. A Zona de Reestruturação Urbana é caracterizada:

- I. Pelo predomínio de uso residencial;
- II. Pela presença de conjuntos habitacionais;
- III. Pela presença de vazios urbanos;
- IV. Pela existência de áreas de ocupação irregular, incluindo assentamentos precários;
- V. Pela presença de centralidades comerciais lineares.

Art. 59. A Zona de Reestruturação Urbana possui como objetivos específicos:

- I. Promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários;
- II. Garantir o maior número de ligações viárias entre os principais eixos rodoviários, garantindo a travessia segura de pedestres e ciclistas;
- III. Ampliar a rede de infraestrutura de saneamento básico;
- IV. Impedir a ocupação dos loteamentos irregulares sobre áreas ambientalmente frágeis.

Art. 60. Na Zona de Reestruturação Urbana aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III. Direito de Preempção;
- IV. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Seção III

Zona de Expansão Urbana

Art. 61. A Zona de Expansão Urbana é caracterizada:

- I. Pela baixa densidade populacional;
- II. Pela presença de vegetação em alto estágio de conservação;
- III. Pela presença de vazios urbanos ou glebas não edificadas;
 - I. Pela falta de infraestrutura de saneamento básico;
- IV. Pela presença de conjuntos habitacionais;
- V. Pela presença de ocupações em áreas ambientalmente frágeis.

Art. 62. A Zona de Expansão Urbana possui como objetivos específicos:

- I. Garantir a destinação de áreas públicas nos novos loteamentos para implementação de equipamentos públicos e infraestrutura básica.
- II. Integrar os novos loteamentos e parcelamentos ao sistema viário existente.
- III. Incentivar a implementação de um polo de ciência, tecnologia e ensino superior mediante destinação de áreas públicas para este fim.
- IV. Permitir a utilização do uso do solo obedecendo a legislação incidente das Zonas de Amortecimento da Unidade de Conservação Serra do Mar;
- V. Garantir o uso e ocupação do solo em consonância com as condições físicas e bióticas.

Parágrafo Único: Fica estabelecida a exigência de demarcação para a implementação de empreendimentos específicos, incentivando a criação de um polo de ciência e tecnologia na expansão do perímetro urbano, obedecendo ao regramento do Art. 42-B do Estatuto da Cidade, alterado por meio da Lei nº 12.608, de 2012.

Art. 63. Na zona de expansão urbana aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Direito de Preempção;
- II. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Seção IV

Zona de Urbanização Diversificada 1

Art. 64. A Zona de Urbanização Diversificada 1 é caracterizada:

- I. Pela disponibilidade de equipamentos de serviços urbanos;
- II. Pela presença de infraestrutura urbana;
- III. Pela predominância de residências de veraneio;
- IV. Pela menor verticalização da orla.

Art. 65. A Zona de Urbanização Diversificada 1 possui como objetivos específicos:

- I. Incentivar o adensamento construtivo e populacional, com diversidade de grupos sociais;
- II. Promover transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana;
- III. Incentivar a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, tais como comércio, serviços públicos e privados e equipamentos culturais, preferencialmente em empreendimentos mistos.
- IV. Fomentar a dinamização de atividades econômicas;

- V. Cumprir os parâmetros de permissão para atendimento da oferta habitacional com Habitação de Interesse Popular (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);

Art. 66. Na Zona de Urbanização Diversificada 1 aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- II. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III. Direito de Preempção.

Seção V

Zona de Urbanização Diversificada 2

Art. 67. A Zona de Urbanização Diversificada 2 é caracterizada:

- I. Pela presença de loteamentos residenciais de alto e médio padrão;
- II. Pela predominância de atividades relacionadas ao turismo e lazer;
- III. Pela presença de habitações de caráter sazonal;
- IV. Presença de infraestrutura e serviços públicos urbanos;
- V. Pela presença de centralidades comerciais;
- VI. Pela presença de alta densidade construtiva, concentrada em edifícios residenciais verticais de alto padrão;
- VII. Pela ocorrência de sombreamento na orla da praia, causado pela verticalização construtiva;
- VIII. Pelo alto alcance de atendimento do sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Art. 68. A Zona de Urbanização Diversificada 2 possui como objetivos específicos:

- I. Incentivar a diversificação de usos e tipologias residenciais, incluindo grupos de alta, média e baixa renda;
- II. Exigir compensação e adequação de usos do solo de acordo com os impactos gerados pelos empreendimentos à estrutura urbana;
- III. Incentivar a integração dos espaços públicos e privados ampliando as possibilidades de mobilidade ativa.

Art. 69. Na Zona de Urbanização Diversificada 2 aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II. IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- IV. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

- V. Direito de preempção;
- VI. Cota de solidariedade.

Seção VI

Zona Urbana de Proteção Ambiental

Art. 70. A Zona Urbana de Proteção Ambiental é caracterizada:

- I. Pela presença do Parque Municipal Piaçabuçu;
- II. Pela presença do Parque Estadual Xixová Japuí;
- III. Pela presença de Ocupação Militar;
- IV. Pela pressão de ocupação de assentamentos precários nas bordas dos parques municipais.

Art. 71. A Zona Urbana de Proteção Ambiental possui como objetivos específicos:

- I. Assegurar a proteção da paisagem e conservação do meio natural;
- II. Impedir a formação de assentamentos precários;
- III. Demarcação de espaços para programas de educação ambiental e ecoturismo;
- IV. Assegurar a qualidade e manutenção dos recursos hídrico e naturais;
- V. Assegurar a manutenção das práticas das comunidades tradicionais e caiçaras.

Seção VII

Zona de Conservação Ambiental

Art. 72. A Zona de Conservação Ambiental é caracterizada:

- I. Pela presença de vegetação significativa de remanescentes de Mata Atlântica;
- II. Pela presença da Unidade de Conservação de Proteção Integral do Parque Estadual Serra do Mar.

Art. 73. A Zona de Conservação Ambiental possui como objetivos específicos:

- I. A conformidade às diretrizes do Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Mar;
- II. Proteger e conservar os recursos naturais;
- III. Impedir a formação de ocupações irregulares e assentamentos precários.

Seção VIII

Zona de Interesse Ecológico

Art. 74. A Zona de Interesse Ecológico é caracterizada:

- I. Pela presença de Terra Índigena;
- II. Pela existência de áreas de mangue, restinga e várzeas;
- III. Pela presença de atividades rurais com uso racional dos recursos naturais, compatíveis com a preservação do meio ambiente, especialmente quanto à proteção e à conservação do solo, dos mananciais, córregos e rios;
- IV. Pela existência de áreas com presença significativa de vegetação;
- V. Pela existência de áreas de potencial interesse ecoturístico.

Art. 75. A Zona de Interesse Ecológico possui como objetivos específicos:

- I. Promover a manutenção da qualidade ambiental na área de transição entre a Unidade de Conservação de Proteção Integral do Parque Estadual Serra do Mar e os rios Boturoca e Aguapeú;
- II. Impedir a ocupação de áreas ambientalmente frágeis e mangues;
- III. Incentivar as atividades da categoria analítica rural multifuncional litorâneo, que abrange estabelecimentos agropecuários e segundas residências atribuídas às características das atividades de ecoturismo, sítios, chácaras de recreio, produção de hortifrutigranjeiros e pesqueiros relacionadas com os sistemas ecológicos e culturais pertencentes à região litorânea.

Art. 76. Na Zona de Interesse Ecológico, aplicam-se os seguintes instrumentos:

- I. Demarcação de Zonas Especiais de Interesse Indígena;
- II. Plano de Desenvolvimento Econômico-Ecológico da Zona de Interesse Ecológico.

Capítulo III - Do Zoneamento Especial

Seção I

Das Zonas-Eixo

Art. 77. As Zonas-Eixo delimitam porções do território que devem ser submetidas a parâmetros urbanísticos diferenciados das Zonas de Urbanização Diversificada I e II nas quais estão inseridas, cumprindo como objetivo estratégico orientar a produção imobiliária.

Art. 78. Ficam instituídas no território municipal a Zona-Eixo da Orla 1 e a Zona-Eixo da Orla 2.

§ 1º. A Zona-Eixo da Orla 1 constitui um eixo com menor densidade construtiva e verticalização menos avançada quando comparada ao resto da extensão total da área costeira, contando com número significativo de habitações de veraneio. Sua extensão abrange uma faixa de 100 metros a partir do eixo de logradouro da Avenida Presidente Castelo Branco desde o bairro Canto do Forte até o bairro Mirim.

§ 2º. A Zona-Eixo da Orla 2 constitui um eixo que possui maior densidade construtiva em comparação à Zona-Eixo Orla 1, caracterizado por um processo de verticalização avançado. Na Zona-Eixo da Orla 2 prevalece uma dinâmica aquecida do mercado imobiliário. Sua extensão abrange uma faixa de 100 metros a partir do eixo de logradouro da Avenida Presidente Castelo Branco desde o bairro Maracanã até o bairro Solemar.

Art. 79. As Zonas-Eixo possuem como objetivos comuns:

- I. Maior controle dos índices de gabarito, visando garantir o controle da verticalização e evitar o sombreamento na orla da praia;
- II. A implementação de usos diversificados.

Parágrafo único. Os parâmetros definidos no **Anexo 4 - Parâmetros Urbanísticos** para as Zonas-Eixo visam evitar o sombreamento da orla da praia preservando a paisagem local e a biodiversidade marítima.

Seção II

Das Zonas Especiais de Interesse Indígena

Art. 80. As Zonas Especiais de Interesse Indígena objetivam estabelecer áreas nas quais o Poder Público Municipal identifica a existência de ocupação de população indígena, garantindo a proteção de seus direitos.

Parágrafo único. Caberá ao Conselho Gestor de Zonas Especiais de Interesse Indígena definir junto ao Poder Público Municipal e à comunidade guarani, atualmente localizada na Zona de Interesse Ecológico, a definição do perímetro da Zona Especial, mediante realização de um estudo específico em colaboração com o órgão federal responsável pela demarcação de terras indígenas.

Seção III

Das Zonas Especiais de Interesse Social, da Habitação de Interesse Social e da Habitação de Mercado Popular

Art. 81. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território prioritariamente destinadas à habitação para famílias de baixa renda, assegurando o direito à moradia digna, por meio da regularização fundiária de assentamentos habitacionais, requalificação urbanística e socioambiental, produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP) em áreas vazias, não utilizadas ou subutilizadas a serem dotadas de infraestrutura urbana e áreas verdes.

§1º Nos imóveis demarcados como ZEIS, no mínimo 60% do potencial construtivo decorrente da aplicação do coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo zoneamento ordinário deverá ser destinado à Habitação de Interesse Social.

§2º A obrigatoriedade de destinação de área para HIS prevista no §1º somente atingirá terrenos acima de 250 m², com exceção dos terrenos utilizados para produção de equipamentos públicos.

§3º Caso sejam demarcados como ZEIS imóveis localizados na Zona de Urbanização Diversificada 2, eles devem ser isentos da cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 82. As ZEIS classificam-se em duas tipologias, sendo:

- I. ZEIS 1 - Áreas caracterizadas pela presença de assentamentos precários nas quais devem ser implementadas a regularização fundiária e recuperação ambiental, de acordo com a demarcação no **Anexo 3 - Zoneamento Especial** deste Plano Diretor.
- II. ZEIS 2 - Áreas caracterizadas pela ocorrência de glebas, lotes vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e empreendimentos habitacionais de Mercado Popular (HMP), de acordo com a demarcação no **Anexo 3 - Zoneamento Especial** deste Plano Diretor.

Art. 83. Para efeito deste Plano Diretor, considera-se:

- I. Habitação de Interesse Social (HIS) - Destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, atendendo aos seguintes parâmetros aplicáveis em qualquer Zona permitida:
 - A) Área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e mínima de 30m² (vinte e quatro metros quadrados);
 - B) Máximo de 01 (um) sanitário;
 - C) Pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada compartimento;
 - D) Máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.
- II. Habitação de Mercado Popular (HMP) - Destinada a famílias com renda bruta de até 08 salários mínimos, podendo ser de promoção pública ou privada, atendendo aos seguintes parâmetros aplicáveis em qualquer Zona permitida:
 - A) Área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e mínima de 30m² (vinte e quatro metros quadrados);
 - B) Máximo de 01 (um) sanitário;
 - C) Pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada compartimento;
 - D) Máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Parágrafo único. O acesso à Habitação de Interesse Popular e Habitação de Mercado Popular serão determinados por faixas de salário mínimo por família, sendo estes:

- I. Para Habitação de Interesse Social o valor atualizado não poderá ultrapassar **3,5** salários mínimos por família;

- II. Para Habitação de Mercado Popular o valor atualizado não poderá ultrapassar 8 salários mínimos por família.

Capítulo IV - Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 84. Para efeito deste Plano Diretor, ficam instituídas as seguintes categorias de uso do solo, de acordo com o **Anexo 5 - Uso e Ocupação do Solo**:

- I. Uso Residencial - Entende-se as edificações destinadas à habitação, com ou sem relação as atividades de uso misto permanente ou transitória, englobando habitações unifamiliares, habitações coletivas e habitações de uso institucional;
- II. Uso Não Residencial - Dos espaços de ocupação reservados para atividades industriais, comerciais, produtivas, prestação de serviços, institucionais e áreas verdes.

Parágrafo único. Para áreas que não estão delimitadas dentro das categorias citadas, devem ser qualificadas mediante estudos específicos complementares via contato ao Poder Público Municipal.

Art. 85. Os Usos Residenciais ficam divididos em:

- I. R1 - Uma Unidade Habitacional por Lote;
- II. R2 - Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio;
- III. RV1 - Conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
- IV. RV2 - conjunto residencial de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e área construída superior à 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- V. Empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS);
- VI. Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (HMP).

Art. 86. Os Usos Não Residenciais ficam divididos em:

- I. NRA - Uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, de manejo sustentável, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural;
- II. NR1 - Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;
- III. NR2 - Uso não residencial tolerável à vizinhança residencial;
- IV. NR3 - Uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial;
- V. IND1 - Atividade industrial compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de

tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

- VI. IND2 - Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;
- VII. Ecoturismo - Segmento da atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o patrimônio natural e cultural, incentivando a conservação e busca a formação de uma consciência ambientalista pela interação entre os indivíduos e o meio ambiente;
- VIII. Atividades de Manejo Sustentável - Segmento de atividades que permitem a exploração racional dos produtos madeireiros e não madeireiros com técnicas de mínimo impacto ambiental sobre os elementos da natureza.
- IX. Áreas Institucional - são aquelas destinadas à implantação de empreendimentos pelo Poder Público municipal, de equipamentos comunitários e públicos.
- X. Área Verde.

§1º Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando-se a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes

Capítulo V - Das Distribuições do Uso por Incomodidade

Art. 87. Para fins de localização, os usos e atividades são classificados por fator de incomodidade, nos níveis constantes no **Anexo 6 - Fatores de Incomodidade**, que estabelece os padrões de incomodidade admissíveis:

- I. Não-incômodos – O uso residencial e as categorias de uso não-residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente;
- II. Incômodos Nível I – Categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;
- III. Incômodos Nível II – Ao uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial;
- IV. Incômodos Nível III - Ao uso industrial e correlato cujas atividades apresentam níveis compatíveis com vizinhança residencial;
- V. Incômodos Nível IV – Ao uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Art. 88. Os padrões de incomodidade definem-se na seguinte conformidade:

- I. Emissão de Ruído - Propagação sonora para fora dos limites do lote causada pelo uso de máquinas, equipamentos ou aparelhos ruidosos;
- II. Emissão Atmosférica - Lançamento, na atmosfera, de matéria, poeira ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

- III. Poluição Hídrica - Toda e qualquer forma de matéria ou energia lançada ou liberada nas águas que venha a alterar as propriedades dessa água, afetando a saúde das espécies animais ou vegetais;
- IV. Periculosidade - Atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde, em função da comercialização ou estocagem de materiais perigosos, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas que tratam do assunto.

Parágrafo único. Atividades referentes à geração de resíduos sólidos, como produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública, e vibrações geradas pelo impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, e assim, incomodidade e estado de desacordo de uso com os condicionantes locais, tendo em vista suas estruturas físico-ambientais e suas vivências sociais, devem ser qualificadas mediante estudos específicos complementares via regramento estadual.

Título V - Da Gestão Democrática da Cidade
Capítulo I - Dos Instrumentos de Gestão Participativa

Art. 89. A fim de garantir a gestão democrática, serão utilizados os seguintes instrumentos:

- I. Debates, audiências, consultas públicas, referendos e plebiscitos municipais;
- II. Conselhos municipais que integrem o planejamento urbano e rural;
- III. Conselhos setoriais responsáveis pela fiscalização, monitoramento e avaliação de políticas públicas;
- IV. Conselhos gestores das Zonas Especiais de Interesse Social e das Zonas Especiais de Interesse Indígena.

Parágrafo único. Fica garantido o acompanhamento e controle social das atividades de planejamento e gestão urbana e rural através do amplo acesso às informações e da participação da população e de associações representativas em todas as etapas do processo de planejamento municipal, regional ou local.

Seção I
Dos Conselhos Municipais
Subseção I
Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 90. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, instituído na Lei Complementar 152/1996, passa a ter as seguintes atribuições:

- I. Deliberar sobre as revisões sistemáticas e extraordinárias deste Plano Diretor;
- II. Deliberar sobre planos e projetos decorrentes deste Plano Diretor;
- III. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das prescrições deste Plano Diretor;
- IV. Propor medidas voltadas ao aprimoramento e integração do processo de planejamento e do desenvolvimento local;
- V. Gerir os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI. Aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);
- VII. Fixar critérios para a priorização de linhas de ações;
- VIII. Deliberar sobre as contas do FMHIS;
- IX. Levantar dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência;
- X. Aprovar seu regimento interno;
- XI. Destino dos imóveis do direito de preempção.

Art. 91. Participarão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I. Representantes do Poder Público Municipal;

- II. Representantes da Sociedade Civil;
- III. Representantes dos conselhos setoriais do Município;
- IV. Representantes da Região Metropolitana da Baixada Santista.
- V. Representantes dos Conselhos Gestores das Zonas Especiais.

Art. 92. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos de acordo com deliberações internas.

Art. 93. O Poder Público Municipal deverá assegurar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano o status permanente de órgão deliberativo.

Subseção II

Dos Conselhos Gestores das Zonas Especiais

Art. 94. Os Conselhos Gestores das Zonas Especiais possuem como atribuição:

- I. Participar da formulação e implementação de intervenções nas ZEIS e ZEII;
- II. Demarcar novas ZEIS e ZEII;
- III. Solicitar ao Poder Público Municipal a realização de audiências públicas para prestar esclarecimentos à população.

Art. 95. Participarão dos Conselhos Gestores das Zonas Especiais:

- I. Representantes do Poder Público Municipal;
- II. Representantes das associações de bairros;
- III. Representantes dos moradores das ZEIS;
- IV. Representantes dos moradores das ZEIS.

Art. 96. Moradores de Zonas Especiais já ocupadas, poderão solicitar ao Poder Público Municipal a criação de Conselhos Gestores, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.

Seção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 97. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), com finalidade de apoiar e realizar investimentos necessários para resolução dos objetivos, diretrizes, planos, programas urbanísticos, rurais e ambientais integrantes deste Plano Diretor.

Art. 98. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído de recursos provenientes de:

- I. Recursos próprios do orçamento municipal;
- II. Transferências intergovernamentais;
- III. Contribuições de pessoas físicas ou jurídicas;
- IV. Contribuições de organizações internacionais;
- V. Receitas oriundas da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VI. Receitas oriundas da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);

- VII. Rendimentos provenientes da aplicação deste próprio fundo;
- VIII. Outras legislações específicas que direcionam recursos para este fundo;
- IX. Outras receitas eventuais;
- X. Receitas oriundas do Direito de Preempção;
- XI. ICMS (Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte interestadual e intermunicipal e de Comunicação) segundo a lei 17.348, de 12 de março de 2021.

Art. 99. Fica extinto o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), instituído pela Lei n. 1.326 de 29 de Setembro de 2006, cujas atribuições passam a ser competência do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 100. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, cuja constituição e atribuições estão definidas pelo Art. 90 deste Plano Diretor.

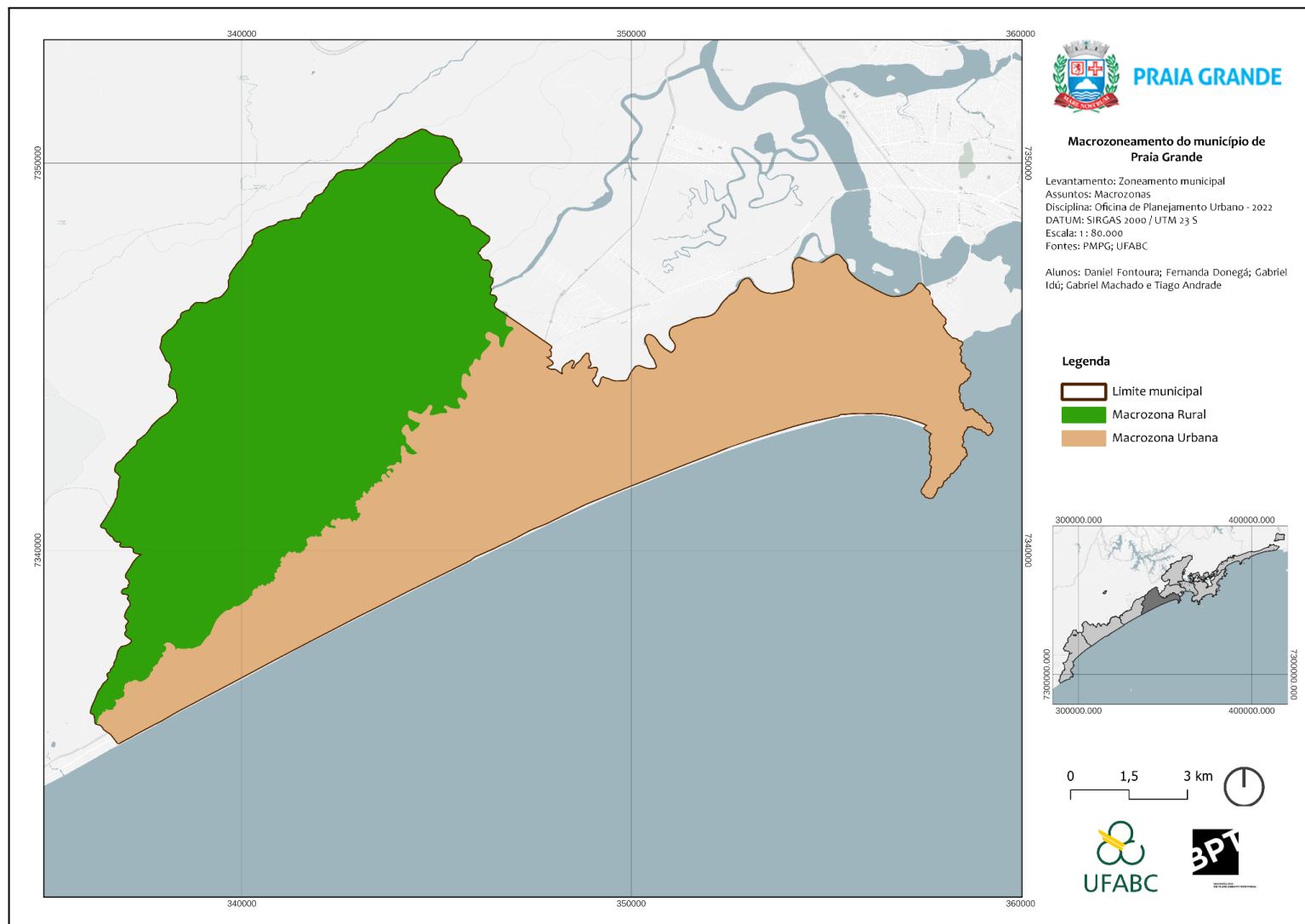
Art. 101. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor de Praia Grande, conforme as seguintes prioridades:

- I. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária, produção de lotes urbanizados para fins habitacionais e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo implantação e manutenção de infraestrutura, pavimentação, escoamento de águas pluviais e saneamento básico, exceto em loteamentos privados localizados fora de ZEIS;
- III. Implementação do sistema de transporte coletivo público, do sistema ciclovitário e do sistema de circulação de pedestres;
- IV. Implantação e manutenção de equipamentos urbanos e comunitários, espaços institucionais e áreas verdes.

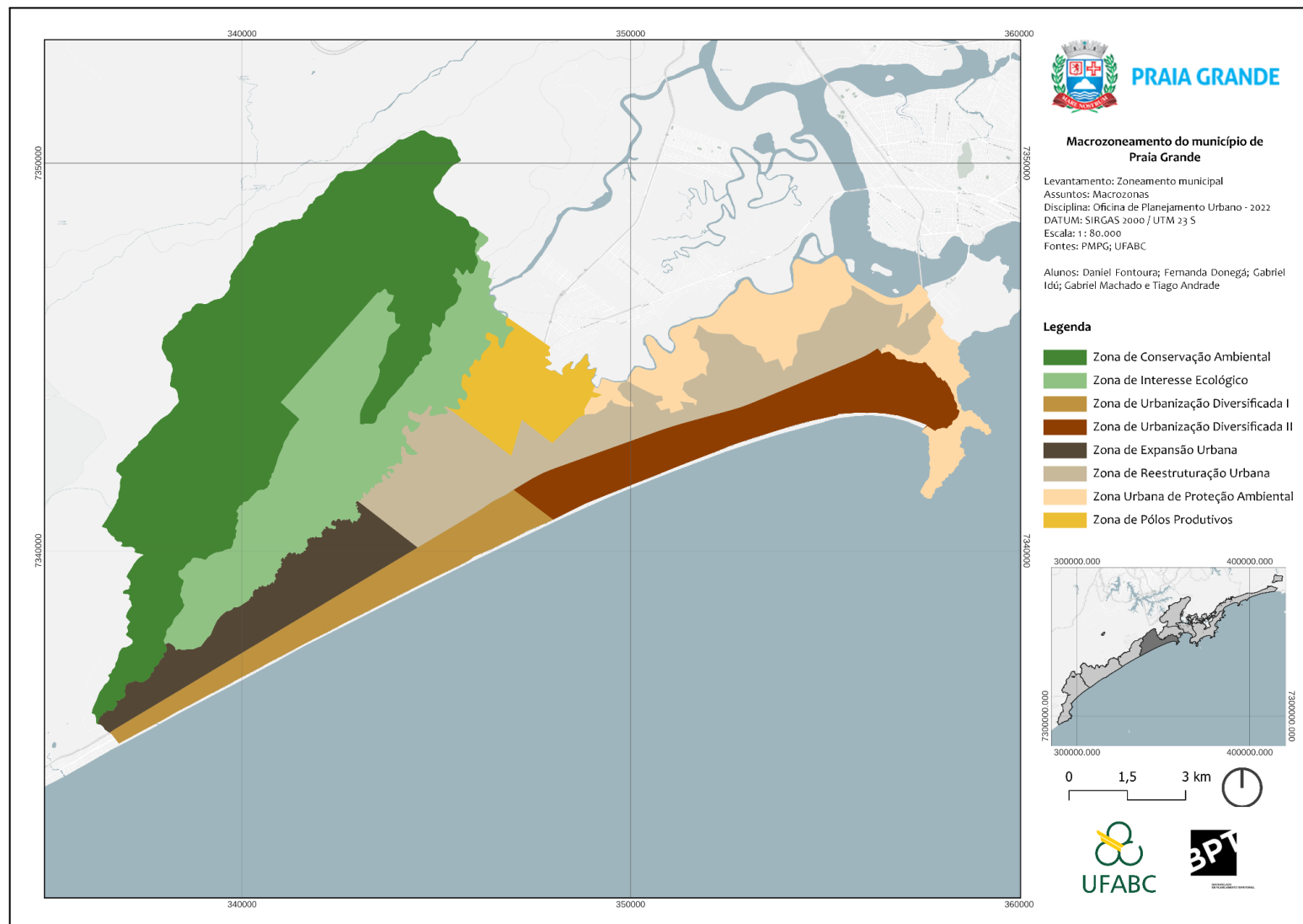
§ 1º. Fica garantido, entre objetivos, diretrizes e ações de mesmo grau de prioridade, a preferência por aqueles localizados dentro de Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 2º. É vedada a utilização de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano em despesas de custeio ou elaboração de projetos, ressalvadas a elaboração de projetos de elaboração e acompanhamento de obras e intervenções descritas no caput deste artigo, desde que não exceda 10% do valor total destinado ao projeto.

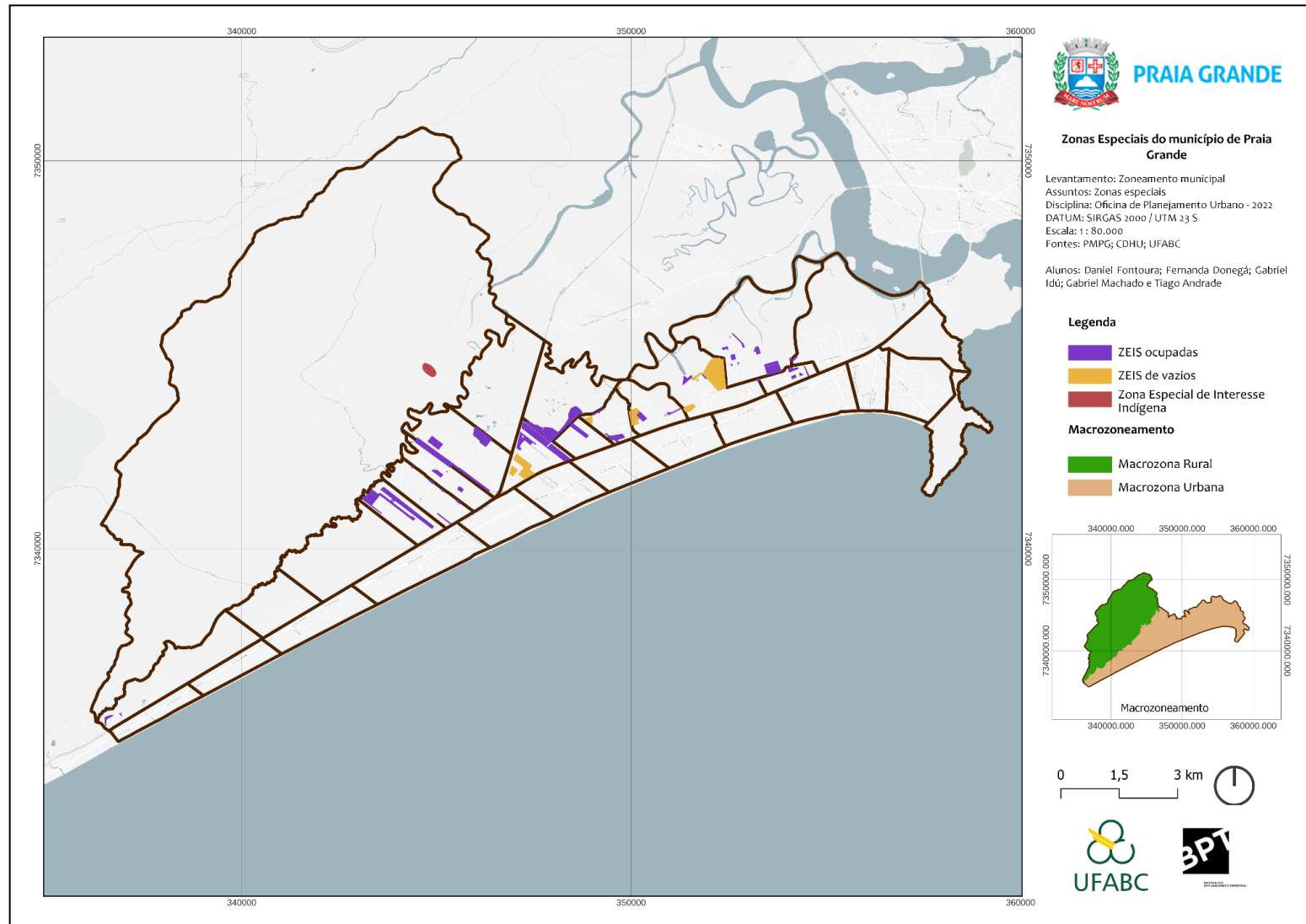
Anexo 1 - Proposta de Macrozoneamento para o Município de Praia Grande



Anexo 2 - Proposta de Zoneamento para o Município de Praia Grande



Anexo 3 - Zoneamento Especial



Anexo 4 - Parâmetros Urbanísticos

Zoneamento	Tipologia	Descrição	CA			Gabarito (m)	Taxa de Ocupação	Taxa de permeabilidade
			Min	Básico	Max			
Zona de Polos Produtivos	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	0.2	1,5	-	9	0.5	0.15
Zona de Reestruturação Urbana	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	0.2	1,5	-	9	0.7	0.15
	Vertical	Múltiplos pavimentos	0.2	3,5	-	21	0.7	0.15
Zona de Expansão Urbana	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	0.2	1,5	-	9	0.7	0.15
	Vertical	Múltiplos pavimentos	0.2	2,5	-	15	0.7	0.15
Zona de Urbanização Diversificada 1	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	0.2	1,5	-	9	0.7	0.15
	Vertical	Múltiplos pavimentos	0.2	8	-	51	0.7	0.15
Zona de Urbanização Diversificada 2	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	0.2	1,5	1,5	9	0.7	0.15
	Vertical	Múltiplos pavimentos	0.2	6	12	75	0.7	0.15
Zona Urbana de Proteção Ambiental	Pequeno porte	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas	0.2	0,1	-	5	0.20	0.50
Zona de Conservação Ambiental	-	NA	NA	NA	-	NA	NA	NA
Zona de Interesse Ecológica	-	Categoria analítica - rural multifuncional litorâneo	-	0,2	-	5	0.20	0.50
Zona-Eixo da Orla 1	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	-	-	-	-	-	-
	Vertical	Múltiplos pavimentos	-	-	-	27	-	-
Zona-Eixo da Orla 2	Horizontal	Unidades isoladas, justapostas ou geminadas + sobrados	-	-	-	-	-	-
	Vertical	Múltiplos pavimentos	-	-	-	45	-	-

Anexo 5 - Uso e Ocupação do Solo

Categoria de Uso	Subcategoria de Uso	Zonas						
		ZPP	ZRU	ZEU	ZUD 1	ZUD 2	ZUPA	ZIE
Residencial	Empreendimento de HIS	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	Empreendimento de HMP	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	R1	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
	R2	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	RV-1	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	RV-2	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
Não Residencial	NRA	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	NR1	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	NR2	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
	NR3	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não
	IND-1	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
	IND-2	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não
	Ecoturismo	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim
	Atividades de Manejo Sustentável	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
	Uso Institucional	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim

Anexo 6 - Fatores de Incomodidade

FATORES DE INCOMODIDADE - NÍVEL DE INCOMODIDADE	Localização	Usos	Emissão de Ruído	Emissão Atmosféricas	Poluição Hídrica
Não-incômoda	Macrozona Urbana / ZUPA / ZIE	Empreendimento de HIS / Empreendimento de HMP / R1 / R2 / RV-1 / RV-2 / NRA / NR1 / NR2 / NR3 / IND-1 / IND-2 / Ecoturismo / Atividades de Manejo Susentável / Uso Institucional	Diurna 50 db / Noturna 45 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera - Emissão de fumaça (Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 31)	Inócuo
Incômodo I	Macrozona Urbana / ZIE	Empreendimento de HIS / Empreendimento de HMP / R1 / R2 / RV-1 / RV-2 / NRA / NR1 / NR2 / IND-1 / IND-2	Diurna 55 db / Noturna 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera	Inócuo
Incômodo II	ZRU / ZEU / ZUD 1 / ZUD 2	Empreendimento de HIS / Empreendimento de HMP / R1 / IND-1 / IND-2	Diurna 60 db / Noturna 55 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera (Decreto Estadual 8.468/76 - Art.33)	Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 17, 18 e 19
Incômodo III	ZPP / ZRU	IND-1 / IND-2	Diurna 65 db / Noturna 60 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera (Decreto Estadual 8.468/76 - Art.33)	Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 17, 18 e 19
Incômodo IV	ZPP	IND-2	70 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera (Decreto Estadual 8.468/76 - Art.33)	Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 17, 18 e 19

