

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Trabalho Final da Oficina de Planejamento Urbano

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

Discentes:

André Luiz Cotting 13201910013 Danielle Andrade Angelo 11201720600 Karine da Silva Batista 21045914 Matheus Costa Bizerra 11201720944

Docentes:

Prof^a. Dr^a. Rosana Denaldi Prof^a. Dr^a. Guadalupe Almeida Prof^a. Rosana Yamaguti **INSTITUI** o novo Plano Diretor do município de Praia Grande, nos termos do artigo nº 182 da Constituição Federal e do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

- **Art. 1º.** Fica instituído o Plano Diretor do Município de Praia Grande em conformidade com o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município e na Lei Federal nº 10.257/2001 Estatuto da Cidade.
- Art. 2º. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e integra o processo de planejamento municipal que abrange a totalidade do território municipal.
- § 1º. Devem o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei.
- § 2º. O Plano Diretor é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município de Praia Grande.
- **Art. 3º.** O Plano Diretor do Município de Praia Grande deverá ser revisto a cada 10 anos, podendo ser revisado antes deste prazo, sempre que fatos emergentes ou os resultados de sua aplicação assim o determinarem.

TÍTULO I

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DE PLANEJAMENTO URBANO

- Art. 4º. São princípios fundamentais norteadores do Plano Diretor:
 - I. o desenvolvimento sustentável;
 - II. o direito ao meio ambiente equilibrado;
 - III. a função social da cidade;
 - IV. a função social da propriedade; e
 - V. a gestão democrática e participativa.
- **Art. 5º.** O princípio do desenvolvimento sustentável, entendido como o desenvolvimento que busca satisfazer as necessidades da geração atual sem comprometer a capacidade das gerações futuras atenderem suas próprias necessidades, estrutura-se em três vertentes:
 - I. sustentabilidade ambiental, ou a manutenção das funções e componentes dos ecossistemas;

- II. sustentabilidade econômica, ou o uso racional dos recursos naturais visando à geração de riqueza e oportunidades de trabalho;
- III. sustentabilidade sociopolítica, ou a consolidação de políticas sociais visando à satisfação das necessidades básicas da população, bem como a redução das desigualdades, da pobreza e da exclusão social.
- **Art. 6º.** A função social da cidade corresponde ao direito à cidade como direito difuso dos habitantes do município e tem como componentes, de acordo com o inciso I do artigo 2º do Estatuto da Cidade:
 - o direito à moradia digna;
 - II. o direito ao saneamento ambiental;
 - III. o direito à infraestrutura urbana;
 - IV. o direito à mobilidade e ao transporte coletivo e individual;
 - V. o direito ao acesso aos serviços públicos, especialmente de saúde e educação;
 - VI. o direito à informação e à participação política;
 - VII. o direito ao trabalho, à cultura, ao esporte e ao lazer.
- **Art. 7º.** A propriedade imobiliária urbana cumprirá a 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;
 - V. equipamentos públicos.
- **Art. 8º.** Não cumprem a função social da propriedade os imóveis não edificados, não utilizados, subutilizados ou abandonados, sendo que são:
 - imóveis subutilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento abaixo do mínimo estabelecido por zona, como delimitado no Anexo III - Parâmetros Urbanos, integrante desta Lei;
 - II. imóveis não edificados os terrenos e glebas nos quais o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero;
 - III. imóveis não utilizados aqueles que não se encontrem na posse de terceiros ou do proprietário há mais de 3 anos;

- IV. imóveis abandonados aqueles que não se encontrem na posse de terceiros ou do proprietário há mais de 3 anos, no qual o proprietário não tem objetivo de manter e conservar seu patrimônio.
- **Art. 9º.** A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, como atribui o título IV desta Lei.

Art. 10º. São objetivos do Plano Diretor:

- instituir incentivos fiscais e urbanísticos que estimulem o ordenamento do uso e ocupação do solo, promovendo de forma integrada o equilíbrio econômico, social e ambiental;
- II. ordenar e controlar o uso e ocupação do solo urbano, de forma a prover áreas para as diferentes atividades urbanas, sem que haja incompatibilidades de usos e efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- III. consolidar o município de Praia Grande como centro de atividades relacionadas ao ramo hoteleiro e correlatos -, estimulando a manutenção das empresas instaladas e atraindo novas que venham a diversificar e complementar o uso existente;
- IV. induzir à adequada utilização dos imóveis ociosos, mediante aplicação de instrumentos urbanísticos que façam cumprir a função social da propriedade;
- V. garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- VI. proteger o ambiente e os recursos naturais, em especial as áreas ambientalmente sensíveis e as unidades de conservação ambiental;
- VII. conter e fiscalizar o espraiamento da ocupação habitacional ao norte e noroeste da área urbanizada, garantindo a proteção ambiental;
- VIII. articular a esfera local às demais esferas de governo, visando ao desenvolvimento regional e metropolitano integrado.

TÍTULO II

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

- **Art. 11º.** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:
 - o direito de preempção;
 - II. a outorga onerosa do direito de construir OODC;

- III. a transferência do direito de construir;
- IV. o direito de superfície;
- V. operações urbanas consorciadas;
- VI. o estudo de impacto de vizinhança EIV;
- VII. o parcelamento, edificação ou utilização compulsória— PEUC —, do IPTU progressivo e da desapropriação com títulos da dívida pública
- VIII. a arrecadação de imóvel abandonado;

CAPÍTULO I

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

- Art. 12º. O Poder Público poderá exercer prioridade na compra de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto no Estatuto da Cidade.
- § 1º. Os imóveis sujeitos ao direito de preempção, quando colocados à venda, deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 5 anos, a contar da data de promulgação desta Lei, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.
- § 2º. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:
 - I. regularização fundiária sustentável;
 - II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - III. constituição de reserva fundiária;
 - IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou outras formas de proteção ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- **Art. 13º.** Os imóveis sujeitos ao direito de preempção deverão notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 dias, manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo.
- § 1º. À notificação mencionada no caput deste artigo, será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.
- § 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos:
 - I. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

- II. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- III. 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 executória.
- **Art. 14º.** O Município fará publicar, em órgão oficial de imprensa e, pelo menos, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo Único. A incidência de débitos tributários não impede o exercício do direito de preferência, hipótese em que os débitos serão subtraídos do valor pago pelo Município, resguardado o direito do vendedor quanto a diferenças sub judice.

- **Art. 15º.** Expirado o prazo de 30 dias, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal, de que pretende exercer o direito de preferência, é facultado ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.
- § 1º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário ficará obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo máximo de 30 dias, após sua assinatura.
- § 2º. O Município promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.
- § 3º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se esse for inferior àquele.
- **Art. 16º.** Os proprietários dos imóveis em que incidir o Direito de Preempção serão notificados no prazo de 60 dias, a partir da data de publicação desta Lei, independentemente de sua obrigação de comunicar ao Poder Público Municipal a intenção de alienação do imóvel nos termos do art. 13º desta Lei.
- **Art. 17º.** O Direito de Preempção será exercido em todos os imóveis delimitados como Zona Especial de Interesse Social II ZEIS 2.

Parágrafo Único. Lei municipal poderá delimitar outras áreas em que incidirá o direito de preempção ou preferência.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- **Art. 18º.** As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir situam-se na Macrozona Urbana e nas áreas definidas para as Operações Urbanas Consorciadas, com base nos índices delimitado no **Anexo III Parâmetros Urbanos**, integrante desta Lei, mediante análise e aprovação do Conselho Municipal.
- Art. 19º. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pela Prefeitura e pelo Conselho Municipal caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.
- **Art. 20º.** Lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir determinando:
 - I. o cálculo para a cobrança da contrapartida financeira, bem como os meios para a sua efetivação;
 - II. os casos passíveis de isenção do pagamento da contrapartida financeira;
 - III. as formas de pagamento da contrapartida financeira;
 - IV. o prazo para sua utilização.
- **Art. 21º.** Ficam dispensados de pagamento da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir as Habitações de Interesse Social (HIS).

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- **Art. 22º.** O proprietário de imóvel localizado em qualquer macrozona poderá exercer na potencial construtivo de imóvel receptor localizado na Macrozona Urbana, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, até o coeficiente máximo permitido na zona em que se insere, quando tratar-se de imóvel:
 - I. de interesse do patrimônio cultural, definido pelo órgão competente;
 - II. que esteja servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
 - III. para implantação de equipamentos públicos e comunitários;
 - IV. para habitações de interesse social.

Parágrafo Único. A transferência de potencial construtivo prevista nos incisos II, III e IV deste artigo também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art. 23º. Lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para a transferência do direito de construir determinando o cálculo para potencial construtivo a ser transferido.

CAPÍTULO IV DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

- **Art. 24º.** O proprietário de solo urbano público ou privado poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.
- § 1º. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendidas às normas urbanísticas constantes da legislação municipal.
- § 2º. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.
- § 3º. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente, à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.
- § 4º. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.
- § 5º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.
- § 6º. O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território do Município.
- **Art. 25º.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 26º. Extingue-se o direito de superfície:

- I. pelo advento do termo; ou
- II. pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.
- § 1º. Extinto o direito de superfície, o proprietário recupera o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.
- § 2º. Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.
- § 3º. A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 27º. Considera-se operação urbana consorciada, o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados, municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista e o Estado de São Paulo com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 28º. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I. promover intervenções urbanas, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais no Município;
- II. alterar a realidade urbana mediante parcerias entre o Poder Público e o setor privado;
- III. promover melhorias sociais e de valorização ambiental;
- IV. promover a implantação de novos equipamentos públicos estratégicos ao desenvolvimento local;
- V. implantar programas de habitação de interesse social;
- VI. melhorar e ampliar a infraestrutura e redes viárias locais;
- VII. melhorar a implantação ou a ampliação das redes de transporte público;
- VIII. implantar espaços públicos;
- IX. valorizar a criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.
- **Art. 29º.** Ficam permitidas operações urbanas consorciadas em todo território municipal.
- **Art. 30º.** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade e conterá, no mínimo:
 - finalidades da operação;
 - II. definição do perímetro da área de abrangência da operação;
 - III. programa básico de ocupação da área e definição de todas as intervenções previstas;
 - IV. o estoque de potencial construtivo adicional, especificando os critérios adotados em sua determinação;
 - v. eventual modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alteração de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
 - VI. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

- VII. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de reassentamento de moradores de habitações precárias, favelas e cortiços;
- VIII. plano de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental protegidos por tombamento ou lei;
 - IX. o valor da contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos IV e VI, deste artigo;
 - X. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- § 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.
- § 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso X deste artigo serão mantidos em conta bancária própria e aplicados na porção do território municipal e entornos e no programa de intervenções definido na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.
- Art. 31º. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição terreno para a construção de Habitação de Interesse Social HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.
- § 1º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.
- **§ 2º.** A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.
- § 3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPACs, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.
- § 4º. A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:
 - I. a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção
 CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
 - II. o valor mínimo do CEPAC;
 - III. as formas de cálculo das contrapartidas;

IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional.

CAPÍTULO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 32º. Considera-se impacto à vizinhança empreendimentos e atividades que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em áreas públicas ou privadas, residenciais ou não-residenciais.

Art. 33º. São considerados, independentemente da área construída, empreendimentos causadores de impacto à vizinhança:

- I. terminais de transportes rodoviário, ferroviário, aeroviário e hidroviário;
- II. antenas transmissoras de telefonia celular;
- III. casas de espetáculos, boates e locais com música ao vivo;
- IV. hospitais;
- V. casas de cultos religiosos;
- VI. oficinas mecânicas, funilaria e pintura, serralherias e marcenarias.

Parágrafo Único. Outros empreendimentos e atividades poderão ser considerados geradores de impacto, podendo o Poder Público Municipal, mediante justificativa, exigir o EIV.

Art. 34º. Os procedimentos de licenciamento para a instalação, a ampliação e o funcionamento de empreendimentos e atividades causadores de impacto à vizinhança são condicionados à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Estudo de Impacto Ambiental - EIA quando requerido pela legislação ambiental pertinente.

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA, DO IPTU PROGRESSIVO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 35º. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182, da Constituição Federal, e dos arts. 5º e 6º do Estatuto da Cidade, o imóvel urbano não edificado, subutilizado, não utilizado ou abandonado localizado na Macrozona Urbana, inclusive as zonas especiais de interesse social.

Parágrafo Único. Considera-se imóvel urbano não edificado, subutilizado, não utilizado e abandonado como definido no art. 8º desta Lei.

- Art. 36°. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 35 desta Lei, os imóveis:
 - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
 - II. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- **Art. 37º.** Para aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.
- § 1º. O laudo técnico, a ser elaborado por servidor do Município de São Bernardo do Campo ou terceirizado, na forma da lei, será embasado em vistoria técnica.
- § 2º. A notificação de que trata o caput deste artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:
 - I. por servidor do Município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou
 - II. por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, deste parágrafo.
- **Art. 38º.** Os prazos para que seja cumprida a obrigação de parcelar ou edificar serão os seguintes:
 - 1 ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Prefeitura Municipal de Praia Grande; e
 - II. 2 anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.
- Art. 39º. As edificações não utilizadas terão prazo de 1 ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.
- **Art. 40º.** 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 nesta Seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

SECÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

- **Art. 42º.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na Seção I, deste Capítulo, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 anos consecutivos.
- § 1º. Lei específica estabelecerá o escalonamento anual das alíquotas progressivas que não pode exceder duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota

máxima de 15%, conforme art. 7º do Estatuto da Cidade e a aplicação deste instrumento.

- § 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.
- § 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

- **Art. 43º.** Decorridos os 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, 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.
- **§ 1º.** Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano.
- § 2º. O valor real da indenização 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 prevista no art. 37º desta Lei, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
- § 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.
- § 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.
- § 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.
- § 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 35 desta Lei.

TÍTULO III

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

- **Art.** 44º. Como forma de disciplinar a densidade construtiva do Município, a presente Lei prevê, para cada subcategoria de zona que integra o zoneamento municipal, os seguintes conceitos de índices urbanísticos,:
 - Taxa de Ocupação TO;
 - II. Coeficiente de Aproveitamento CA:

III. Gabarito;

Parágrafo Único. Além de alicerçar o disciplinamento da densidade construtiva, os índices urbanísticos visam a garantir o mínimo de ventilação e insolação urbana.

Art. 45º. Os parâmetros urbanísticos estão delimitados no Anexo III - Parâmetros Urbanos, integrante desta Lei.

SEÇÃO I

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 46º. Considera-se Taxa de Ocupação, para efeito desta lei, a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação ou do conjunto de edificações e a área do respectivo lote.

Parágrafo Único. Para cada zona do perímetro urbano estabeleceu-se TO própria.

Art. 47º. Constituem o conceito de Taxa de Ocupação:

- I. Taxa de Ocupação Mínima:
- II. Taxa de Ocupação Básica: é a que resulta da ocupação gratuita, inerente aos lotes e glebas urbanos, e a partir da qual a Outorga Onerosa do Direito de Construir para a Taxa de Ocupação OODC-TO poderá incidir;
- III. Taxa de Ocupação Máxima TOm: é a que não pode ser ultrapassada.

SECÃO II

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO — CA

Art. 48º. Considera-se Coeficiente de Aproveitamento a relação entre a área edificada e a área do lote.

Art. 49º. Constituem o conceito de Coeficiente de Aproveitamento:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico CAb: é o que resulta do potencial gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos e a partir do qual a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC poderá incidir;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Máximo CAm: é o que não pode ser ultrapassado.

Parágrafo Único. Os termos e condições a serem observados para a concessão da OODC, a que alude o inciso I, serão estabelecidos por lei municipal específica.

SEÇÃO III

DO GABARITO - GAB

- **Art. 50º.** O Gabarito GAB é o instrumento ordenador da volumetria urbana, que visa a garantir minimamente o desenho harmônico da paisagem urbana.
- Art. 51º. Para efeito desta lei, considera-se Gabarito GAB a altura máxima da edificação, expressa em metros, em relação ao nível mediano do alinhamento do lote. Parágrafo Único. A altura máxima da edificação a que alude o caput deste artigo será medida do nível mediano do alinhamento do lote até a laje ocupada do último pavimento habitável, excetuando-se as caixas d'água, áticos, casa de máquina, elevadores, muretas e coberturas.

CAPÍTULO II

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 52º. A Taxa de Permeabilidade - TP, estabelecida com o intuito de garantir permeabilidade urbana mínima e a manutenção do lençol freático, trata do percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições originais, ou seja, permeável e obrigatoriamente tratadas com vegetação.

Parágrafo Único. A presente lei estabelece para cada subcategoria de zona Taxa de Permeabilidade - TP específica, conforme Anexo 6 - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- **Art. 53º.** Todos os parâmetros estabelecidos para as condições de ocupação do solo da presente lei, que são os Índices Urbanísticos, a Taxa de Permeabilidade e a Dimensão dos Lotes, deverão ser atendidos, sem que haja prejuízo entre os mesmos.
- **Art. 54º.** É obrigatório que 20% (vinte por cento) da área destinada como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no Recuo do Alinhamento Predial Rap.
- § 1º. Para os imóveis isentos da obrigatoriedade de atendimento ao Recuo do Alinhamento Predial Rap, o disposto neste artigo deverá ser transferido para o Recuo da Divisa Lateral Rdl e/ou para o Recuo da Divisa de Fundo Rdf.
- § 2º. Para os casos em que a faixa destinada ao Recuo do Alinhamento Predial Rap, comprovadamente não absorva o percentual estabelecido no caput deste artigo, o mesmo poderá ser transferido para outras áreas livres do imóvel.

TÍTULO IV

ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 55º. O ordenamento territorial é orientado pelo equilíbrio entre os fatores sociais, econômicos, ambientais, culturais e imobiliários e ainda, os princípios e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor.

Parágrafo Único. Para direcionar o ordenamento territorial do município, ficam definidas macrozonas e zonas, além dos perímetros rural e urbano.

Art. 56º. É perímetro rural a porção de território correspondente à Zona de Proteção Ambiental e à Zona de Amortecimento Ambiental.

Art. 57º. É perímetro urbano a porção de território correspondente à Macrozona Urbana e à Zona de Interesse Ecológico.

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 58º. O Macrozoneamento fixa as diretrizes fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 59º. O território do Município fica dividido em duas Macrozonas complementares, delimitadas no Mapa 1 - Macrozoneamento, integrante desta Lei:

- I. Macrozona de Proteção Ambiental;
- II. Macrozona Urbana.

Art. 60º. A Macrozona Urbana é caracterizada:

- I. pelo uso predominantemente voltado às funções urbanas;
- II. pela presença de infraestrutura urbana, tais como rede de esgoto, rede de iluminação e serviços;
- III. pela ocorrência de médio e alto adensamento populacional e construtivo.

Art. 61º. Os objetivos específicos da Macrozona Urbana são:

- I. estimular o adensamento construtivo de maneira ordenada;
- II. reduzir o déficit habitacional;

- III. desestimular o uso residencial não compatível em áreas próximas às áreas de proteção;
- IV. manter e proteger as áreas verdes significativas;
- V. ampliar a infraestrutura urbana.

Art. 62º. A Macrozona de Proteção Ambiental é caracterizada por compreender o Parque Estadual Xixová-Japuí e o Parque Estadual da Serra do Mar, bem como suas respectivas áreas de amortecimento;

Art. 63º. Os objetivos específicos da Macrozona de Proteção Ambiental são:

- I. proteger e conservar os sistemas ambientais;
- II. manter a qualidade ambiental e a diversidade biológica.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 64º. O zoneamento institui as diretrizes gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas.

Art. 65º. O zoneamento institui as diretrizes gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das nove Zonas e um Eixo que conformam as Macrozonas, delimitados no Mapa 2 - Zoneamento integrante desta Lei.

Art. 66º. O zoneamento obedecerá os parâmetros urbanísticos delimitados no Anexo III - Parâmetros Urbanos, integrante desta Lei.

Art. 67º. A Macrozona de Proteção Ambiental se subdivide em:

- Zona de Proteção Ambiental ZPA;
- II. Zona de Amortecimento Ambiental ZAA;
- III. Zona de Interesse Ecológico ZIE.

Art. 68º. A Macrozona Urbana se subdivide em:

- Zona de Recuperação Urbana ZRU;
- II. Zona de Expansão Ordenada I ZEO1;
- III. Zona de Expansão Ordenada II ZEO2;
- IV. Zona de Ocupação Especial ZOE;

- V. Zona Urbana Consolidada I ZUC1;
- VI. Zona Urbana Consolidada II ZUC2;
- VII. Eixo da Orla EDO.

SEÇÃO I

DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

SUBSEÇÃO I

DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL — ZPA

Art. 69º. A Zona de Proteção Ambiental é caracterizada:

- I. pela presença do Parque Estadual da Serra do Mar;
- II. pela ausência de ocupação;

Art. 70º. Os objetivos específicos da Zona de Proteção Ambiental são:

- I. proteger os ecossistemas naturais;
- II. manter intocada a área correspondente ao Parque Estadual da Serra do Mar;
- III. promover a qualidade ambiental;
- IV. promover programas de educação ambiental, pesquisa científica e turismo ecológico.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA DE AMORTECIMENTO AMBIENTAL — ZAA

Art. 71º. A Zona de Amortecimento Ambiental é caracterizada:

- I. por estar delimitada entre o Parque Estadual da Serra do Mar e a Macrozona Urbana;
- II. pela presença rarefeita de ocupações.

Art. 72º. Os objetivos específicos da Zona de Amortecimento Ambiental são:

- I. promover a conservação dos ecossistemas;
- II. recuperar a vegetação nativa;
- III. promover programas de educação ambiental, pesquisa científica e turismo ecológico;
- IV. promover a ocupação controlada e sustentável.

SUBSEÇÃO III

DA ZONA DE INTERESSE ECOLÓGICO — ZIE

Art. 73º. A Zona de Interesse Ecológico é caracterizada:

- I. por conter o Parque Estadual Xixová-Japuí;
- II. pela presença de remanescentes de Mata Atlântica;
- III. por abrigar pontos de pouso, reprodução e alimentação de aves migratórias;
- IV. pela presença de assentamentos precários.

Art. 74º. Os objetivos específicos da Zona de Interesse Ecológico são:

- I. controlar e ordenar a ocupação urbana;
- II. garantir o desenvolvimento das potencialidades turísticas e paisagísticas;
- III. minimizar os impactos da ocupação humana perante a fauna, a flora e os corpos hídricos;
- IV. desenvolver atividades de educação ambiental;
- V. ampliar a infraestrutura urbana e equipamentos públicos;
- VI. promover o turismo ecológico.

SECÃO II

DA MACROZONA URBANA

SUBSEÇÃO I

DA ZONA DE RECUPERAÇÃO URBANA — ZRU

Art. 75º. A Zona de Recuperação Urbana é caracterizada:

- pela existência de usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais;
- II. pela presença de população de média e baixa renda com alta vulnerabilidade social;
- III. pela presença de assentamentos precários e irregulares;
- IV. pela rede de saneamento básico;
- V. pelo alto adensamento populacional.

Art. 76º. Os objetivos específicos da Zona de Recuperação Urbana são:

- I. ampliar a disponibilidade de espaços verdes e de lazer;
- II. promover a regularização fundiária dos assentamentos precários;
- III. impedir a expansão das manchas urbanas existentes;
- IV. promover a qualificação urbanística;
- V. minimizar os impactos que afetem a Zona de Interesse Ecológico;

Art. 77º. São instrumentos aplicáveis à Zona de Recuperação Urbana:

- I. Direito de Preempção na aquisição de imóvel urbano;
- II. Zona Especial de Interesse Social;

III. Desenvolvimento de um Plano de Recuperação Ambiental envolvendo a participação e capacitação da população local para o desenvolvimento para a **Zona de Interesse Ecológico** e a **Zona de Recuperação Urbana**.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA DE EXPANSÃO ORDENADA I — ZEO1

Art. 78º. A Zona de Expansão Ordenada I é caracterizada:

- I. pelo predomínio do uso residencial;
- II. pela baixa densidade populacional e construtiva;
- III. pela predominância da população de renda média;
- IV. pela presença de áreas vazias e ocupação fragmentada;
- V. pela infraestrutura básica não consolidada

Art. 79º. Os objetivos específicos da Zona de Expansão Ordenada I são:

- controlar o processo de adensamento construtivo e da geração de pólos geradores de tráfego, por meio da contenção da verticalização e da limitação de parâmetros de ocupação;
- II. aumentar a oferta de de infraestrutura e equipamentos públicos;
- III. assegurar a proteção da paisagem e conservação do meio natural;
- IV. promover regularização fundiária dos assentamentos precários;
- V. urbanizar as áreas não consolidadas;
- VI. assegurar a mobilidade urbana e a integração no território, adotando condições adequadas de acessibilidade e incentivo ao transporte ativo.

Art. 80º. São instrumentos aplicáveis à Zona de Expansão Ordenada I:

- I. Direito de Preempção na aquisição de imóvel urbano;
- II. Zona Especial de Interesse Social;

SUBSECÃO III

DA ZONA DE EXPANSÃO ORDENADA II — ZEO2

Art. 81º. A Zona de Expansão Ordenada II é caracterizada:

- I. pela média densidade populacional;
- II. pela presença de residências unifamiliar e multifamiliar, tanto de uso ocasional como permanente;
- III. pela presença de pequenos comércios;

Art. 82º. Os objetivos específicos do Zona de Expansão Ordenada II são:

- I. controlar o adensamento populacional;
- II. intensificar o turismo;

Art. 83º. São instrumentos aplicáveis à Zona de Expansão Ordenada II:

Direito de Preempção na aquisição de imóvel urbano.

SUBSEÇÃO IV

DA ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL — ZOE

Art. 84º. A Zona de Ocupação Especial é caracterizada:

- I. por estar prevista para abrigar atividades aeroportuárias e logísticas;
- II. por abrigar o Centro de Detenção Provisória;
- III. pela ausência de ocupação residencial.

Art. 85º. Os objetivos específicos da Zona de Ocupação Especial são:

- I. manter o uso penitenciário vigente;
- II. conter a ocupação urbana nas áreas de preservação;
- III. promover usos do setor logístico de forma compatível com a preservação do meio ambiente;
- IV. impedir o uso habitacional;

Art. 86º. São instrumentos aplicáveis à Zona de Ocupação Especial:

- I. Estudo de Impacto à Vizinhança;
- II. a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cuja contrapartida financeira a ser aferida será destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

SUBSEÇÃO V

DA ZONA DE URBANA CONSOLIDADA I — ZUC1

Art 87º. A Zona Urbana Consolidada I é caracterizada:

- I. por concentrar domicílios permanentes e de uso ocasional;
- II. pela predominância de usos residencial e comercial;
- III. pela disponibilidade de infraestrutura e serviços;
- IV. pela alta densidade demográfica, sobretudo em períodos de veraneio;
- V. pela alta densidade construtiva;
- VI. pela alta taxa de verticalização próximo à orla da praia;
- VII. pela concentração de renda per capita média e alta.

Art 88º. Os objetivos específicos da Zona Urbana Consolidada I são:

- I. garantir a permeabilidade do solo;
- II. incentivar o uso plurifamiliar de tipologia vertical, o serviço e o comércio diversificados de âmbito local e regional, conformando usos mistos;

- III. facilitar o acesso de residentes e turistas à praia e à sua paisagem;
- IV. apoiar e fomentar a diversificação e a qualificação de atividades de turismo e lazer;
- V. adensar construtivamente;
- VI. evitar a saturação do sistema viário.

Art. 89º. São instrumentos aplicáveis à Zona Urbana Consolidada I:

- a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cuja contrapartida financeira a ser aferida será destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU);
- II. O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com títulos da dívida pública.

SUBSEÇÃO VI

DA ZONA DE URBANA CONSOLIDADA II — ZUC2

Art. 90º. A Zona Urbana Consolidada II é caracterizada:

- I. pela presença de uso misto;
- II. pelo médio adensamento populacional e construtivo;
- III. pela proximidade à orla;
- IV. pelas conexões com a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Avenida Presidente Kennedy.

Art. 91º. Os objetivos específicos da Zona Urbana Consolidada II são:

- I. Incentivar o uso plurifamiliar de tipologia vertical;
- Incentivar serviços e comércios diversificados, de âmbito local e regional, conformando usos mistos;
- III. promover a articulação entre os espaços públicos e privados, por meio do incentivo à implantação e à manutenção de espaços abertos para fruição pública;
- IV. garantir a acessibilidade e qualificação dos espaços públicos;
- V. facilitar o acesso de residentes e turistas à praia e à sua paisagem;
- VI. garantir a integração entre os diferentes modais de transporte, com a priorização do transporte ativo.

Art. 92º. São instrumentos aplicáveis à Zona Urbana Consolidada II:

- a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cuja contrapartida financeira a ser aferida será destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU);
- II. o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC);

SUBSEÇÃO I

DA EIXO DA ORLA — EDO

Art. 93º. O Eixo da Orla é caracterizado:

- pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso permanente ou de temporada;
- II. pela presença de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial.

Art. 94º. Os objetivos específicos do Eixo da Orla são:

- I. controlar o adensamento construtivo e verticalização;
- II. apoiar e fomentar as atividades de diversificação, especialização e qualificação das atividades de turismo e lazer;
- III. minimizar os impactos da ocupação humana.

Art. 95º. São instrumentos aplicáveis ao Eixo da Orla:

- a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cuja contrapartida financeira a ser aferida será destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU);
- II. O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública;
- III. Estudo de Impacto à Vizinhança (EIV).

CAPÍTULO III

DAS ZONAS ESPECIAIS, HABITAÇÕES DE INTERESSE ESPECIAL E HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR

Art 96º. As Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS — compreendem porções do território destinadas à produção de moradia para a população de baixa renda por meio de melhoramentos urbanísticos, regularização de assentamentos fundiários, e produção habitacional por meio de novas Habitações de Interesse Social (HIS).

Parágrafo Único. Para efeito de regulação de parcelamento, uso e ocupação do solo, os regramentos de ZEIS se sobrepõem sobre a determinada para qualquer outra zona incidente.

Art. 97º. As ZEIS se classificam em duas categorias:

I. ZEIS de vazio — Áreas públicas ou privadas não edificadas ou não utilizadas ou subutilizadas que, por sua localização e características, sejam de interesse para a implantação de programas habitacionais de interesse social; II. ZEIS ocupadas — Porções do território ocupadas por assentamentos precários e população de baixa renda, cuja delimitação visa a regularização fundiária e a urbanização.

Art. 98º. Estabelece as Zona Especiais de Interesse Social I e II como instrumentos para esta lei, delimitadas no Mapa 3 - Zonas Especiais de Interesse Social integrante desta Lei, sendo:

- a Zona Especial de Interesse Social I uma Zona Especial de Interesse Social ocupada;
- II. a **Zona Especial de Interesse Social II** uma Zona Especial de Interesse Social de vazio;

Art. 99º. Nas Zona Especial de Interesse Social II será exigido que, no mínimo, 70% do potencial construtivo do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de HMP, comércio e serviços de caráter local na fração restante.

Art. 100º. Os objetivos específicos da Zona Especial de Interesse Social são:

- I. promover a regularização fundiária nos assentamentos dentro da Zona Especial de Interesse Social I;
- II. prover moradia digna para a população de baixa renda;
- III. suprir a demanda de moradia, orientando-se pelo número de aglomerados subnormais identificados no município;
- IV. a provisão de novas Habitações de Interesse Social (HIS) por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e/ou irregulares;
- V. dotar de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e serviços urbanos próximos para o acesso dessa população;

SUBSEÇÃO I

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

- **Art. 101º.** Define-se como Habitação de Interesse Social HIS aquela produzida para atender às famílias ou pessoas nas seguinte situações:
 - com renda familiar mensal não superior a 2 salários mínimos mensais per capita;
 - II. removidas de assentamentos habitacionais irregulares e precários.
- § 1º. A definição da demanda a ser atendida é condição indispensável para o enquadramento do empreendimento como HIS.
- § 2º. HIS deverão apresentar para instrução do processo a relação dos beneficiários cadastrados no CadÚnico;

§ 3º. HIS são permitidas em todo território da Macrozona Urbana.

SUBSEÇÃO I

DAS HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR

Art. 102º. Define-se como Habitação de Mercado Popular — HMP — aquela destinada às famílias com renda familiar mensal na faixa de 2 até 4 salários mínimos mensais per capita.

Parágrafo Único. HMP são permitidas em todo território da Macrozona Urbana.

TÍTULO V

DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 103º. Com o objetivo de assegurar a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, tem-se dois Conselhos Municipais: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho Municipal de Política Urbana.

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 104º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano tem como finalidade:

- opinar e propor alterações às revisões sistemáticas e extraordinárias do Plano Diretor;
- II. opinar sobre planos e projetos decorrentes do Plano Diretor;
- III. zelar pelo cumprimento das prescrições desta Lei Complementar;
- IV. propor programas voltados ao aprimoramento do processo de planejamento e do desenvolvimento local.

Art. 105º. Cria-se o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU), de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas de desenvolvimento urbano e infraestrutura, principalmente para população mais precária.

Parágrafo Único. FDU é aplicável às Zonas:

- I. ZRU;
- II. ZIE;
- III. ZEO 1;
- IV. ZEO 2;
- V. ZEIS 1;
- VI. ZEIS 2.

Art. 106º. O FDU é constituído por:

- I. dotações do Orçamento Geral do estado ou município, classificadas na função de desenvolvimento urbano e/ou regional.
- II. outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FDU
- III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de infraestrutura, desenvolvimento econômico, urbano ou regional.
- IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- v. receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FHIS;
- VI. outros recursos que lhe forem destinados;
- VII. 50% de recursos recolhidos pela outorga onerosa do direito de construir.

Art. 107º. As aplicações dos recursos do FDU serão destinadas a ações vinculadas aos programas de desenvolvimento urbano/econômico que contemplem

- I. aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação e arrendamento de unidades para fins desenvolvimento econômico.
- II. urbanização, produção e ampliação de infraestrutura.
- III. implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares.
- IV. construção e ampliação de Mobilidade ativa e transporte público coletivo.

SUBSEÇÃO II DA FORMAÇÃO DO CONSELHO

Art. 108º. O Conselho é formado por:

- I. O FDU será gerido por um Conselho-Gestor;
- II. A Presidência do Conselho-Gestor do FHIS será exercida pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano/ Econômico.
- § 1. O Conselho Gestor é órgão de caráter deliberativo.
- § 2º. O Conselho é paritário, portanto os membros da Administração Pública serão definidos pelo Prefeito e os membros da sociedade civil, por eleição. Sendo que a composição será publicada em decreto.
- § 3. O Conselho tem a duração de 3 anos.

Art. 109º. Ao Conselho Gestor do FDU compete:

- estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FDU;
- II. aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FDU;

- III. fixar critérios para a priorização de linhas de ações;
- IV. deliberar sobre as contas do FDU;
- V. aprovar seu regimento interno.

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- **Art. 110º.** Da Composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano CMDU, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Urbanismo, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe o Estatuto da Cidade.
- § 1º. O CMDU será composto por 33 membros titulares e respectivos suplentes, representantes do Poder Público e da sociedade civil, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:
 - a. 2 membros da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB);
 - b. 2 membros da Secretaria de Transportes (SETRANSP);
 - c. 2 membros da Secretaria de Planejamento (SEPLAN);
 - d. 2 membros da Secretaria de Meio Ambiente (SEMA);
 - e. 2 membros da Secretaria de Transportes (SETRANSP);
 - f. 2 membros da Secretaria de Educação (SEDUC);
 - g. 2 membros Secretaria de Saúde Pública (SESAP);
 - h. 2 membros representantes dos movimentos de moradia;
 - i. 2 membros representantes de associações de bairros;
 - j. 2 membros representantes do setor empresarial, sendo no mínimo 1 da indústria, 1 do comércio e 1 de serviços;
 - k. 1 membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais;
 - 1 membro de ONGs;
 - m. 1 membro de entidades profissionais;
 - n. 2 membros de entidades acadêmicas e de pesquisa;
 - o. 2 membros representantes de movimentos ambientalistas;
 - p. 1 membro representante de movimentos de mobilidade urbana;
 - q. 1 membro representante de movimentos culturais;
 - r. 1 membro representante de entidades religiosas;
 - s. 1 membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal dos Direitos das Pessoas com Deficiência COMPED;
 - t. 1 membro eleito entre os representantes do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - CGFMHIS
- § 2º. O Prefeito indicará a Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- § 3º. No caso de empate nas deliberações, caberá ao Presidente o voto de qualidade.

- § 4º. O Executivo regulamentará por decreto o processo eleitoral para a eleição dos representantes da sociedade civil.
- § 5º. Os representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares mediante processo coordenado por comissão eleitoral paritária do CMDU.
- § 6º. Para eleição dos representantes relacionados nas alíneas "b" a "l" do inciso II deste artigo, será garantido direito a voto a todo e qualquer cidadão com título eleitoral, sem necessidade de pré-cadastramento.
- **Art. 111º.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano reunir-se-á ordinariamente a cada dois meses e extraordinariamente de acordo com a necessidade, sendo suas regras de funcionamento estabelecidas em Regimento Interno.
- § 1º. As reuniões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderão ser acompanhadas por qualquer munícipe e a documentação decorrente das reuniões deverá ser publicada no portal eletrônico da Prefeitura no prazo de 15 dias após a sua realização.
- § 2º. As datas, horários e pautas das reuniões serão disponibilizadas no portal eletrônico da Prefeitura para pleno acesso público com, no mínimo, 7 dias de antecedência de sua realização.

SUBSEÇÃO II

DAS ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

- **Art. 112º.** Competem ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, dentre outras, as seguintes atribuições:
 - acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Urbano do Município veiculada por intermédio do Plano Diretor;
 - II. debater e apresentar sugestões à proposta de alteração do Plano Diretor;
 - III. debater e elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta lei;
 - IV. apreciar relatório emitido pelo Executivo comachoq a indicação das ações prioritárias previstas no PDE e especialmente indicadas para execução no exercício do ano seguinte, identificando os programas passíveis de serem financiados pelo fundo e indicando a necessidade de fontes complementares;
 - V. encaminhar ao Executivo ao final de cada gestão, para subsidiar a elaboração do Programa de Metas do próximo Governo, memorial sugerindo prioridades no tocante à implantação do Plano Diretor Estratégico;
- VI. debater as diretrizes para áreas públicas municipais;
- VII. acompanhar a aplicação dos recursos arrecadados pelo fundo municipal de desenvolvimento urbano;
- VIII. acompanhar a prestação de contas do fundo municipal de desenvolvimento urbano;

- IX. encaminhar propostas e ações voltadas para o desenvolvimento urbano;
- X. encaminhar propostas aos Órgãos Municipais e Conselhos Gestores dos Fundos Públicos Municipais com o objetivo de estimular a implementação das ações prioritárias contidas nesta lei por meio da integração territorial dos investimentos setoriais;
- XI. debater e apresentar sugestões às propostas de Área de Intervenção Urbana e Operação Urbana;
- XII. debater e apresentar sugestões às Parcerias Público Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor Estratégico;
- XIII. aprovar relatório anual e debater plano de trabalho para o ano subsequente de implementação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, elaborado pelo Executivo;
- XIV. elaborar e aprovar regimento interno.

SUBSEÇÃO III

DOS OBJETIVOS

Art. 113º. Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

Art. 114º. O FMHIS é constituído por:

- I. dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;
- II. outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS;
- III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- V. receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FNHIS; e
- VI. outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

SUBSEÇÃO IV

O CONSELHO-GESTOR DO FMHIS

Art. 115º. O FMHIS será gerido por um Conselho-Gestor.

Art. 116º. O Conselho Gestor é órgão de caráter deliberativo e será composto ao menos pelas seguintes entidades:

- I. um representante da Associação Comercial e Industrial da Praia Grande (ACEPG)
- II. um representante da APAE;
- III. um representante da Associação de Pais e Mestres de uma das escolas municipais;
- IV. um representante do Poder Legislativo Municipal;
- V. um representante de ONG ambientalista
- VI. um representante de movimentos sociais habitacionais.
- VII. um representante da Secretaria de Obras Públicas (SEOP) e da Secretaria de Planejamento (SEPLAN)
- § 1º. A Presidência do Conselho-Gestor do FMHIS será exercida pelo Secretário Municipal de Habitação (SEHAB)
- § 2º. O presidente do Conselho-Gestor do FHIS exercerá o voto de qualidade.

SUBSEÇÃO V

DOS RECURSOS

- **Art. 117º.** As aplicações dos recursos do FMHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:
 - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento;
 - II. de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
 - III. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
 - IV. urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
 - V. implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos;
 - VI. complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- VII. aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VIII. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- IX. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho-Gestor do FMHIS.

Parágrafo Único. Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

SEÇÃO IV

DAS COMPETÊNCIAS DO CONSELHO GESTOR DO FMHIS

Art 118º. Ao Conselho Gestor do FMHIS compete:

 estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano (estadual ou municipal) de habitação;

- II. aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FMHIS;
- III. fixar critérios para a priorização de linhas de ações;
- IV. deliberar sobre as contas do FMHIS;
- V. dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência;
- VI. aprovar seu regimento interno.
- § 1º. As diretrizes e critérios previstos no inciso I do caput deste artigo deverão observar ainda as normas emanadas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de que trata no Estatuto da Cidade, nos casos em que o FMHIS vier a receber recursos federais.
- § 2º. O Conselho Gestor do FMHIS promoverá ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.
- § 3º. O Conselho Gestor do FMHIS promoverá audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes.

SUBSEÇÃO X

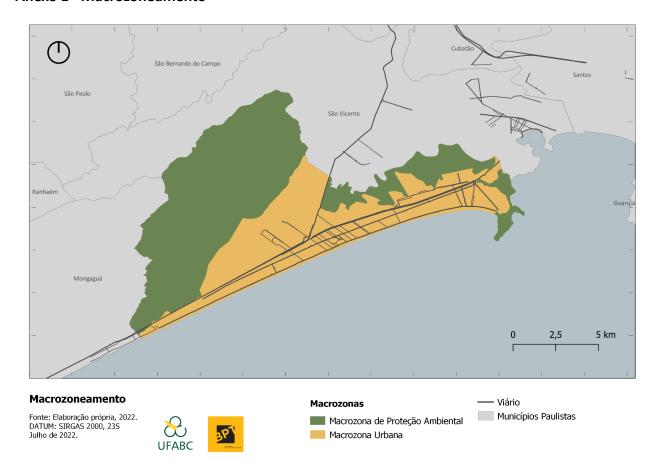
FINANCIAMENTO DO FMHIS.

Art. 119º. O FDU é constituído por:

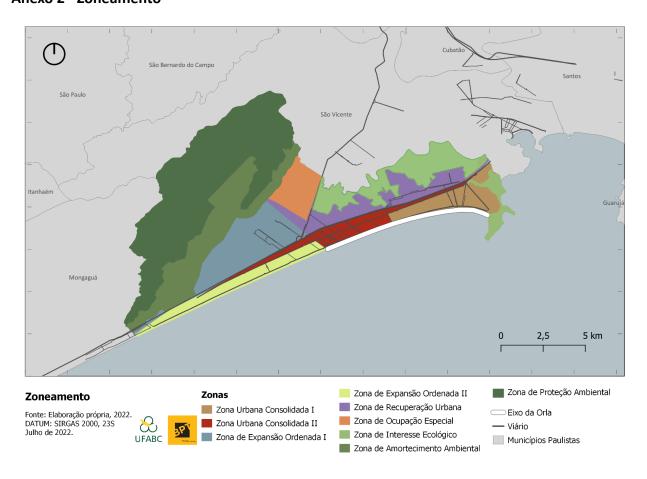
- dotações do Orçamento Geral do estado ou município, classificadas na função de desenvolvimento urbano ou/e regional.
- II. outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS
- III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de infraestrutura, desenvolvimento econômico, urbano ou regional.
- IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- v. receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS;
- VI. outros recursos que lhe vierem a ser destinados;
- VII. 50% de recursos recolhidos pela outorga onerosa do direito de construir.

ANEXOS

Anexo 1 - Macrozoneamento



Anexo 2 - Zoneamento



Anexo 3 - Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA						
	T.O. máxima	T.P. mínima	Gabarito máximo	C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo
Zona			(em metros)			
ZUC 1	75%	10%	63	1	9	15
ZUC 2	70%	10%	45	1	7	10
ZEO 1	75%	15%	15	0,5	3,5	Não aplicável
ZEO 2	85%	15%	30	0,5	8,5	Não aplicável
ZRU	85%	15%	15	0,5	4	Não aplicável
ZOE	80%	20%	15	1	2	3,5
ZIE	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
ZAA	50%	50%	6	0,2	0,5	Não aplicável
ZPA	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
EDO	85%	10%	42	2	7	9
ZEIS 2	80%	20%	21	0,5	5	Não aplicável

Anexo 4 - ZEIS

