



ADRIANÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL

2009 - 2012

CÓPIA

LEI Nº 756/2011, DE 05 DE OUTUBRO DE 2011

Súmula: "Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município."

JOÃO MANOEL PAMPANINI, Prefeito Municipal de Adrianópolis, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal, com base no Plano Diretor aprovou e decretou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. Fica instituída a Lei Municipal relativa à regulamentação da Transferência do Direito de Construir no Município de Adrianópolis, estabelecida nos termos do Plano Diretor municipal e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 2. A Transferência do Direito de Construir possibilita ao município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário existente, à instalação dos equipamentos públicos, à preservação do patrimônio histórico, bem como à preservação de áreas significativas e de relevante valor ambiental, a outras áreas.

Art. 3. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta Lei, para fins de:

- I. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II. regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. estabelecimento de praças e parques municipais.

Art. 4. Para os fins desta lei, a Transferência do Direito de Construir será admitida para os imóveis situados no perímetro urbano e para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados na Zona Residencial 1.

Art. 5. Os imóveis doados para o Município para fins de habitação de interesse social poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo departamento competente da Prefeitura.

Art. 6. Os proprietários particulares dos imóveis situados em áreas de preservação ambiental deverão garantir a preservação ambiental e a manutenção da área objeto da transferência, assegurando acesso público à sua utilização.

Art. 7. O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = Ca \times A$$

Onde:

Pc = Potencial Construtivo;

Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona ou setor onde está localizado o imóvel cedente;

A = Área total do terreno cedente.



ADRIANÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL

2009 - 2012

Art. 8. O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Pt = Pc \times (Vmc / Vmr) \times (Cc / Cr)$$

Onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível

Pc = Potencial Construtivo

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial

Cc = Coeficiente de aproveitamento básico da zona ou setor onde está localizado o imóvel que cede o potencial

Cr = Coeficiente de aproveitamento básico da zona ou setor onde está localizado o imóvel que recebe o potencial

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial será avaliado com base nos critérios definidos na Planta Genérica de Valores.

Art. 9. A Transferência do Direito de Construir, admitida para os imóveis situados na Zona Residencial 1 (ZR1), de acordo com Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, respeita o parâmetro de Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,5 (um e meio), considerado para os terrenos que recebem o potencial construtivo.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput* desse artigo, os imóveis que receberem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 10. O Coeficiente de Aproveitamento Máximo a ser concedido pela Transferência do Direito de Construir deverá ser periodicamente reavaliado, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

§ 1º. O estoque estabelecido nos termos das disposições do *caput* desse artigo, deste artigo, deverá valer para um período não inferior a 2 (dois) anos.

§ 2º. Toda e qualquer alteração a ser realizada no valor do Coeficiente de Aproveitamento Máximo deverá ser objeto de consulta pública.

TÍTULO II - DO CONTROLE DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 11. A Transferência do Direito de Construir será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria de Urbanismo, ouvidos órgãos competentes, através de:

- I. expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais;
- II. expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei e dos demais diplomas legais.

Art. 12. A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Parágrafo único. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter além do disposto no *caput* deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação estabelecidas.

TÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS



ADRIANÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL

2009 - 2012

Art. 13. O impacto gerado pela Transferência do Direito de Construir na infra-estrutura e no meio ambiente deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que deverá, periodicamente, tornar público os relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Parágrafo único. Caso o monitoramento a que se refere o *caput* deste artigo revele que a tendência de ocupação de determinada área do perímetro urbano a levará à saturação no período de um ano, a concessão da Transferência do Direito de Construir poderá ser suspensa por 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Executivo neste sentido.

Art. 14. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem Transferência do Direito de Construir, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal e mediante realização de consulta pública.

Art. 15. Esta lei entrará em vigor no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de sua publicação, ficam revogadas as disposições em contrário, leis e decretos anteriores.

Adrianópolis, 05 de outubro de 2011.


JOÃO MANOEL PAMPANINI
Prefeito Municipal