**PROJETO DE LEI Nº 30, DE 20 DE MAIO DE 2019.**

Outorga o direito de construir, através de Índices de Aproveitamento - IA, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA**, RS, no uso das atribuições que lhe confere Lei, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, mediante requerimento, o direito de construir, através de Índices de Aproveitamento - IA, aos proprietários dos imóveis adquiridos anteriormente a 26 de novembro de 2015, localizados no trecho da Rua Júlio de Castilhos, no qual os lotes das Quadras nºs 19, 20, 27 e 28, enquadrados em Zona Ambiental K - ZAK (Zona de interesse especial do patrimônio histórico, cultural e ambiental), fazem confrontação com o Calçadão.

Art. 2º O potencial de outorga é constituído pela área do terreno constante na matrícula ou na transcrição do imóvel multiplicada pelo Índice de Aproveitamento permitido na Zona Ambiental BC - ZABC. O potencial construtivo resultante de outorga será subtraído da multiplicação da área do terreno pela Taxa de Ocupação - TO permitida e após multiplicada por dois (número de pavimentos permitidos):

**O = (A x IA\*) – (A x TO x 2)**

\* Índices de ZABC

O = outorga (m²)

A = área do lote

IA = índice de aproveitamento

TO = taxa de ocupação

Art. 3º  Farão jus à outorga de potencial construtivo de que trata esta Lei, os imóveis que na data do requerimento apresentarem projeto de reforma ou de edificação nova, e/ou ainda mantiverem a fachada da edificação existente, marquise e elementos de comunicação visual em boas condições visuais e estruturais, bem como o passeio público que deverá seguir projeto de pavimentação implantado pelo poder público e atender as normas técnicas de acessibilidade no que couber.

Art. 4º A solicitação será de iniciativa do proprietário do imóvel, mediante requerimento endereçado à Secretaria Municipal de Planejamento, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Cópia de RG e CPF do proprietário;

II - Matrícula ou Transcrição do imóvel objeto do pedido, emitida pelo Registro de Imóveis a menos de 180 dias da data do requerimento;

III -  Documento que comprove a regularidade da edificação(s), caso existente(s).

Art. 5º O beneficiário de índices de potencial construtivo receberá do Município um Certificado de Potencial Construtivo - CPC, que deverá ser averbado no Registro de Imóveis no prazo de até cinco anos, sob pena de se tornar inválido.

Art. 6º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento operacionalizar as ações preparatórias ao processo de outorga de potencial construtivo.

Art. 7º Compete à Secretaria Municipal de Finanças a emissão e o controle dos Certificados de Potencial Construtivo – CPC.

Art. 8º O potencial construtivo concedido poderá ser utilizado ou transferido, uma única vez, em até cinco anos contados da aquisição, para um ou mais imóveis localizados nas Zonas Ambientais A, BC, D e E.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, a presente Lei.

Art. 10. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 20 de maio de 2019.

CLAITON GONÇALVES  
Prefeito Municipal

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Saudamos os eminentes Parlamentares, oportunidade em que submetemos à elevada apreciação de Vossas Excelências, Projeto de Lei que outorga o direito de construir, através de Índices de Aproveitamento - IA, e dá outras providências.

A Lei Municipal nº 1.843/1991, que instituiu o novo Plano Diretor, não fazia distinção de zoneamentos entre a Rua Júlio de Castilhos no trecho do Calçadão e seu entorno.

A partir do Plano Diretor de 2008, Lei Municipal nº 3.464, o trecho da Rua Júlio de Castilhos, onde os lotes das Quadras nºs 19, 20, 27 e 28 fazem confrontação com o calçadão, passou a ser caraterizado como Zona Ambiental K - ZAK (Zona de Interesse Especial do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental).

Ademais, por ocasião da entrada em vigor da Lei Municipal nº 4.176/2015, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha - PDDTI, ficou definido que os índices construtivos para a Zona Ambiental K – ZAK, são os mesmos da Zona Ambiental A – ZAA, quando preservadas as edificações inventariadas (IA=5, TO=80 e 65%), e nos demais lotes, sem edificações inventariadas, são aplicados índices da Zona Ambiental BC - ZABC (IA=4, TO=80 e 65%).

Ambos os casos, acima expostos, com isenção de recuo de ajardinamento, devendo ser respeitado o alinhamento original, e edificados apenas dois pavimentos, perfazendo a altura máxima de 9,50 metros.

Os demais lotes do entorno, que não confrontam com o Calçadão, a limitação de altura é imposta pelo IA – Índice de Aproveitamento do lote.

Desta forma, através desta lei, será concedida a Transferência do Direito de Construir, através de Índices de Aproveitamento – IA, com o intuito de conferir isonomia a estes imóveis por não desfrutarem de todo o potencial construtivo permitido pelos índices urbanísticos, em função da altura máxima permitida, trazida pela Lei Municipal nº 4.176/2015.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dos Senhores Vereadores, solicitando sua aprovação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 20 de maio de 2019.

CLAITON GONÇALVES  
Prefeito Municipal