



**FICHA DE ENQUADRAMENTO: CONTRIBUIÇÕES NOS ARTIGOS**

Etapa 3 do processo de revisão: Produto das Reuniões de Trabalho  
Tarefa 03/05 das reuniões de trabalho:



Nº DA FICHA: GTIIID-01/49-ARTXA-F

**1. DADOS DO SUBTEMA**

GRUPO DE TRABALHO:

GT\_III

SUBTEMA:

° D. Instrumentos urbanísticos

FACILITADOR:

ÉRICA GUIMARÃES / CARLOS AUGUSTO F. MEDEIROS

**2. ARTIGO ORIGINAL DO PLANO 2007 FILTRADO POR SUBTEMA:**

Tipo:

Criar novo artigo

Nº do artigo:

XA - F

*\* quando for o caso de criar novo artigo, não enumerar.*

Art. XA. O Potencial Construtivo Básico cedente (PCBc) definido no Art. 68º poderá ser recebido nos bairros do município onde haja déficit de edificabilidade (DEb) que é medido pela diferença entre o Potencial Construtivo Prudencial do bairro (PCPb) e o Potencial Construtivo Verificado no bairro (PCVb).

§ 1º O Potencial Construtivo Prudencial do bairro (PCPb) será determinado tomando-se 80% do Potencial Construtivo Total do bairro (PCTb) atendendo ao § 3º do Art. 28 da Lei Federal no 10.257 de 10 de julho de 2001.

§ 2º O Deficit de Edificabilidade do bairro (DEb), medido em metros quadrados, é determinado pela seguinte expressão:

$$DEb = PCPb - PCVb$$

DEb – Deficit de Edificabilidade do bairro

PCPb – Potencial Construtivo Prudencial do bairro

PCVb – Potencial Construtivo Verificado do bairro

§ 3º O Potencial Construtivo Total do bairro (PCTb) é determinado pelo somatório das áreas dos lotes do bairro multiplicado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo do bairro (CAMb), no computo do somatório total das áreas dos lotes do bairro será fixado para glebas, áreas ainda não parceladas, o percentual de 65% (sessenta e cinco por cento) da referida área; nos bairros onde não esteja verificado, pelo poder público, o somatório da Área Total dos lotes inseridos, será tomado calculando-se o percentual de 65% (sessenta e cinco por cento) de sua área total, determinado pela seguinte expressão:

$$PCTb = (ATLb + 65\% \times ATg) \times CAMb$$

PCTb – Potencial Construtivo Total do bairro

ATLb – Área Total dos Lotes inseridos no bairro

ATg – Área Total da gleba

CAMb – Coeficiente de Aproveitamento Máximo do bairro

§ 4º O Potencial Construtivo Verificado do bairro (PCVb), em metros quadrados, será determinado tomando como referência a ocupação média das moradias da cidade (hab/domicilio) e o tamanho médio das moradias da cidade (m2/domicilio) verificados pelo IBGE, salvo nos casos onde esses dados estejam disponibilizados pela municipalidade para os bairros e será determinado pela seguinte expressão:

$$PCVb = (Pb/OMMc) \times TMMc \times Ec$$

$$PCVb = (Pb/OMMc) \times TMMc \times Fc$$

**PCVb - Potencial Construtivo Verificado do bairro**

**Pb – População do bairro (hab)**

**OMMc - Ocupação Média das Moradias da cidade (hab/domicilio)**

**TMMc - Tamanho Médio das Moradias da cidade (m2/domicilio)**

**Fc – Fator de correção igual a 1,25 (admitindo como privativa 80% das áreas construídas)**

**Art. XB** Verificada a existência de Deficit de Edificabilidade do bairro, o Potencial Construtivo Máximo do Lote (PCMLote) deste bairro é o limitado pelas prescrições urbanísticas definidas em Lei que incidam sobre o referido lote e deverá estar contido no Parecer Técnico definido no Art. 74o, podendo ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote.

**§ 1º** O Potencial Construtivo Máximo do Lote (PCMLote) é a soma do Potencial Construtivo Máximo Original do Lote Receptor (PCMOLR) mais o Potencial Construtivo Máximo Gerado (PCMGerado), determinado através da seguinte expressão:

$$PCMLote = PCMOLR + PCMGerado$$

**§ 2º** O Potencial Construtivo Máximo Original do Lote Receptor (PCMOLR) será determinado pela multiplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo do bairro (CAMb), onde o Lote está inserido, pela sua área respectiva, determinado através da seguinte expressão:

$$PCMOLR = \text{Área do Terreno} \times CAMb$$

**§ 3º** O Potencial Construtivo Máximo Gerado (PCMGerado) é a diferença entre o Potencial Construtivo Máximo do Lote (PCMLote) e o Potencial Construtivo Máximo Original do Lote Receptor (PCMOLR).

**Art. XC** Os lotes do município tem seus respectivos potenciais máximos limitados urbanisticamente definido pelo Potencial Construtivo Máximo do Lote (PCMLote) calculado pela soma do Potencial Construtivo Máximo Original do Lote Receptor (PCMOLR) com o Potencial Construtivo Máximo Gerado (PCMGerado).

**§ 1º** Para atingir o Potencial Construtivo Máximo Original do Lote Receptor (PCMOLR), o adicional de edificabilidade que ultrapassar o Potencial Construtivo Básico do Lote Receptor poderá ser obtido com Outorga Onerosa do Direito de Construir ou mediante transferência de potencial com a aquisição de Potencial Construtivo Receptor (PCR), definido no Art. 70º.

**§ 2º** Para atingir o Potencial Construtivo Máximo Gerado, medido em metros quadrados, é obrigatoriamente necessário a transferência de Potencial Construtivo, originado exclusivamente com a aquisição de Potencial Construtivo Receptor (PCR), definido no Art. 70º, calculado tomando o produto do Potencial Construtivo Máximo Gerado (PCMGerado) pelo fator encontrado entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico do bairro (CAb) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do bairro (CAMb), determinado através da seguinte expressão:

$$PCR = \frac{PCMGerado \times CAb}{CAMb}$$

**§ 3º** A diferença encontrada entre o Potencial Construtivo Máximo Gerado e o Potencial Construtivo Receptor poderá ser feita através de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou mediante transferência de potencial com a aquisição de novo Potencial Construtivo Receptor (PCR).

**§ 4º** Nos limites entre unidades de planejamento definidos por arruamentos com diferentes Coeficientes de Aproveitamento Máximo será tomado o maior deles.

**Art. XD** O Parecer Técnico sempre acompanhado de Memória de Cálculo, deverá ser emitido por profissional competente registrado no seu Conselho, Engenheiro ou Arquiteto, acompanhado também da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou equivalente, ou emitido ainda pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, definirá o Potencial Construtivo Básico Cedente (PCBc) e sua origem ou o Potencial Construtivo Receptor (PCR) e seu destino.

**§ 1º** Conteúdo mínimo do Parecer Técnico, previsto no Art. 67º, que originar o Potencial Construtivo Básico Cedente (PCBc):

• Ato do Poder Público que desapropriou, tombou ou cerceou, totalmente ou parcialmente, o direito de edificar o potencial construtivo básico do imóvel.

### 3. CONTRIBUIÇÕES PERTINENTES A ESTE ARTIGO:

Nº	FONTE DA CONTRIBUIÇÃO	LINHA	CONTRIBUIÇÃO
----	-----------------------	-------	--------------

1	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	178	Minuta anexada
2	4. Fichas de contribuição	183	O Ministério Público, por meio da 45ª Promotoria de Justiça e Defesa do Meio

#### 4. PROPOSTA DO GRUPO

Nº	Descrição da proposta
1	

#### 5. JUSTIFICATIVAS/EMBASAMENTOS TECNICOS:

Item	Descrição
1	<del>Obs. As propostas de inserção de 6 novos artigos para o CPC foram contribuições redigidas pelo Facilitador suplente, com base numa contribuição on line também de sua autoria. No entanto, não houve tempo hábil para o grupo discutir as proposições, testar as fórmulas e entender como se aplicariam no município. Diante disso, requer estudos técnicos de</del>
2	
3	