

# PLANO DIRETOR DE RIO BRANCO - AC

## LEI 2.222 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2016

### **Arq. e Urb. Lucas Guerra**

- Sec. Adjunto de Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana – SEINFRA

# ○ QUE É O PLANO DIRETOR?

- O Plano Diretor Municipal é um instrumento de política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade, uma lei federal brasileira que regulamenta o capítulo da Constituição Federal referente à política urbana. Esse plano é elaborado e implementado pelos municípios brasileiros como forma de orientar o desenvolvimento e a expansão das cidades de maneira ordenada e sustentável.
- O plano diretor é uma lei municipal elaborada pelo Poder Executivo (prefeitura) e aprovada pelo Poder Legislativo (Câmara de Vereadores). Ele estabelece regras, parâmetros, incentivos e instrumentos para o desenvolvimento da cidade.
- Esse instrumento visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Em outras palavras, busca garantir que o uso do espaço urbano beneficie o bem coletivo, a segurança, o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental.



**Barcelona, Espanha**

# ○ QUE O PLANO DIRETOR INSTITUI E NORTEIA?

## Art. 3...

- Zoneamento e seus desdobramentos;
- A disciplina do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo.

## Art. 4...

- Zoneamento;
- Plano Plurianual;
- Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- Gestão Orçamentária;
- Gestão Orçamentária Participativa;
- Planos, Programas e Projetos.

## Art. 5....

- Igualdade Social;
- Função Social da cidade;
- Função social da propriedade;
- Desenvolvimento Sustentável;
- Participação Popular.



# O QUAIS OS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DE DESENVOLVIMENTO?

## Art. 13...

- Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA;
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- Direito de Preempção;
- Outorga Onerosa;
- Transferência do Direito de Construir;
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Direito de Superfície.



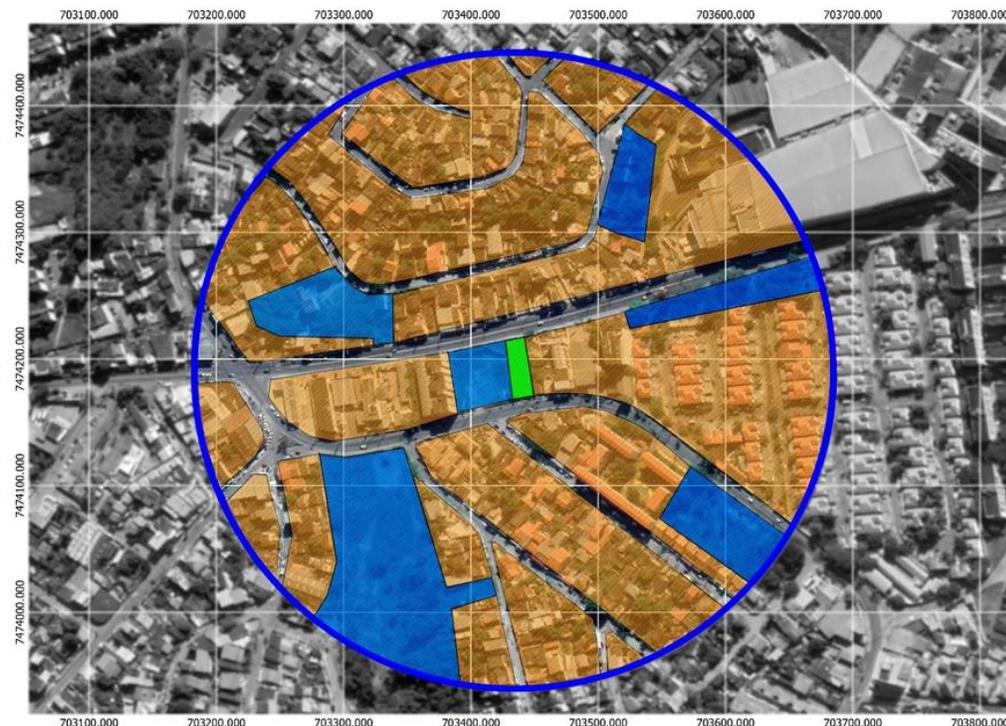
# ESTUDO DE IMPACTO E ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

## Art. 14

- A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal vigentes e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

## Art. 15

- Além dos casos previstos na legislação federal e estadual, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA será exigido nas hipóteses e formas previstas na Lei nº 1.330, de 23 de setembro de 1999, que dispõe sobre a Política Municipal de Meio Ambiente..



# PARCELEAMENTO, IPTU, PROGRESSIVO E DA DESAPROPRIAÇÃO

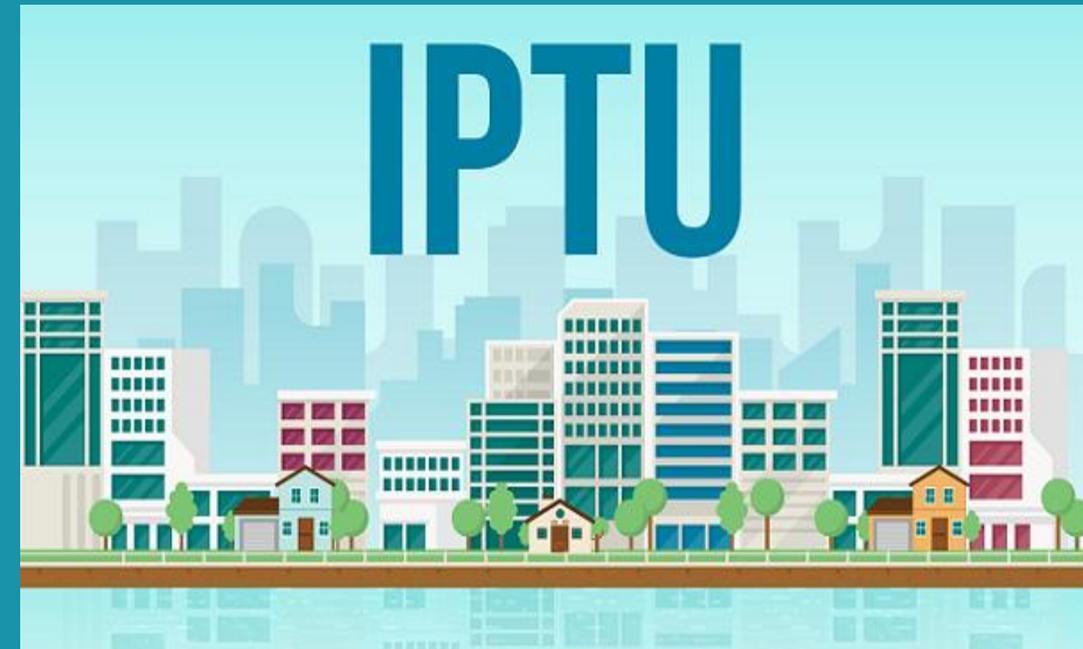
## Art. 18

- Lei Municipal específica, baseada nesta Lei, poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, sob pena de incidirem no imóvel, sucessivamente, nos termos dos artigos 5º, 6º, 7º e 8º do Estatuto da Cidade, os seguintes instrumentos urbanísticos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.



# DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

## Art. 25

- O Município de Rio Branco poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25 a 27 do Estatuto da Cidade, sempre que necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- 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 proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



# OUTORGA ONEROSA

## Art. 27

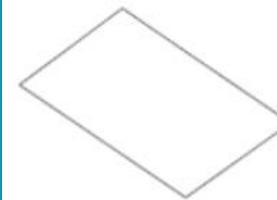
- Fica dissociado o direito de propriedade do direito de construir dentro do perímetro urbano e será concedido a todos os proprietários um potencial construtivo básico equivalente à área da propriedade.

## Art. 29

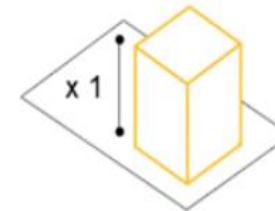
- O Executivo poderá outorgar, de forma onerosa, o exercício do direito de construir na Zona Consolidada, definida no artigo 118, até o coeficiente superior a ser estabelecido em Lei específica, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Para orientar o uso e a ocupação do solo urbano, o PD utiliza um mecanismo chamado Coeficiente de Aproveitamento (CA). Quando esse coeficiente é 1, o dono de um terreno de 100 metros quadrados pode construir até 100 metros quadrados (uma vez a área do terreno). Se o coeficiente for 2, ele pode construir até 200 metros quadrados no mesmo espaço (duas vezes a área do terreno).

É A RELAÇÃO ENTRE A ÁREA DO TERRENO E A ÁREA CONSTRUÍDA.

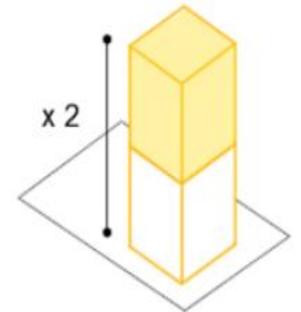


Lote de 100 m<sup>2</sup>



Coeficiente de aproveitamento = 1

Permitido construir 100 m<sup>2</sup> no terreno



Coeficiente de aproveitamento = 2

Permitido construir 200 m<sup>2</sup> no terreno

# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## Art. 32

- Lei municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei ou em legislação urbanística dela decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



# DIREITO DE SUPERFÍCIE

## Art. 39

- Lei Municipal específica poderá autorizar a concessão do Direito de Superfície em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público para fins de regularização fundiária e promoção de habitação de interesse social, observado o disposto nos artigos 21 a 24 do Estatuto da Cidade.

## Art. 40

- Nas áreas com incidência do instrumento de parcelamento, ocupação e edificação compulsórios, definidas no artigo 22 desta Lei, o proprietário poderá conceder a outrem o direito de superfície.



# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## Art. 55

- UPE - Usos Perigosos;
- UES - Usos Especiais;
- AERO – Uso Aeroportuário;
- IND 1 - Uso Industrial com Risco Ambiental Relevante;
- IND 2 - Uso Industrial sem Risco Ambiental Relevante;
- PGT – Os Pólos Geradores de Tráfego:
  - I. PGT 1 – Estabelecimentos com trânsito predominante de cargas pesadas;
  - II. PGT 2 – Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte;
  - III. PGT 3 – Estabelecimentos com grande concentração de pessoas
- GRN - Geradores de Ruído Noturno;
- GRD - Geradores de Ruído Diurno;
- CSI 1– Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições;
- CSI 2 - Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições;
- AGRO IND – AGRO INDUSTRIAL - Atividades relacionadas ao uso rural

## Art. 55

- AGF – Agro Florestal;
- PAPE – Produção Agropecuária E Extrativista;
- RES – Residencial;
  - I. R1: 1 (uma) unidade habitacional unifamiliar por lote;
  - II. R2: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais;
  - III. R3: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais em lote, agrupadas horizontal ou verticalmente;
  - IV. R4: 1 (uma) unidade habitacional multifamiliar vertical, com mais de 2 (dois) pavimentos, por lote;
  - V. R5: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais multifamiliares verticais por lote;

DECRETO N° 564 DE 30 DE ABRIL DE 2024 –  
REGULAMENTAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA.



# ZONEAMENTO URBANO

## Art. 55

- Zona Consolidada – ZC;
- Zona Em Consolidação – ZEC;
- Zona de Qualificação Urbana – ZQU;
- Zona de Ordenamento Territorial – ZOT;

	VIÁRIO (% MIN)	VERDE (% MIN)	INSTITUCIONAL (% MIN)	MÍNIMO (M²)
ZC. Zona Consolidada	20%	10%	5%	125
ZEC. Zona em Consolidação	15%	10%	10%	250
ZQU. Zona de Qualificação Urbana	15%	10%	10%	250
ZOT. Zona de Ordenamento Territorial	15%	10%	10%	250

## Art. 128

- Zona de Vulnerabilidade Ambiental – ZVA;
  - I. Alta Vulnerabilidade;
  - II. Média Vulnerabilidade;
  - III. Baixa Vulnerabilidade.
  
- Zona de Interesse Histórico Cultural - ZIHC;

Áreas	TO	CA Básico	TP	Gabarito (Máximo)
Primeiro arruamento/ Plano Acauã Ribeiro <sup>1</sup>	50%	4	40%	4
Plano Penápolis: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico	80%	3	10%	3
Plano Penápolis: Traçado Urbanístico e paisagístico <sup>2</sup>	70%	6	20%	20

Áreas	Usos Admitidos
Primeiro arruamento/ Plano Acauã Ribeiro	R1, R2, CSI 1. PGT 2 e 3, GRD e GRN nas Vias Coletoras.
Plano Penápolis: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico	R1, R2, R3, R4, R5, CSI 1, CSI 2, PGT 2 e 3, GRD e GRN.
Plano Penápolis: Traçado Urbanístico e paisagístico	R1, R2, R3, R4, R5, CSI.

# OBRIGADO

**Arq. e Urb. Lucas Guerra**

- Sec. Adjunto de Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana – SEINFRA

Rio Branco – Acre, 30 de setembro de 2024