



**PLANO
DIRETOR**
DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

Revisão do Plano Diretor 2021 PLC 44/2021 - Título V

Apresentação para o COMPUR

21.10.2021

A efetividade do novo Plano Diretor

PLANO DE 2011-LC 111/2011



PLANO DE 2021 - PLC 44/2021



O Plano Diretor - síntese 2011 e 2021

2011

6 Títulos

29 Capítulos

339 Artigos

9 Anexos

2021

7 Títulos

37 Capítulos

467 Artigos

26 Anexos

O Plano Diretor - Estrutura 2011 x 2021 - Corpo da Lei

Os Títulos IV e V não faziam parte da estrutura do PD de 2011 (LC 111/11)

2011

Título I
Princípios e Diretrizes
(Bases da Política Urbana)

Título II
Ordenamento Territorial
(Territorialização da Política Urbana)

Título III
Instrumentos da Política Urbana
(Ferramentas legais)

Título IV
Políticas Setoriais
(Detalhamento em temas)

Título V
Estratégias de Implementação
(Arranjos Institucionais)

Título VI
Disposições gerais, transitórias e finais

6 Títulos
339 Artigos

2021

Título I
Princípios, Diretrizes e Objetivos da Política Urbana e Políticas Setoriais

Título II
Ordenamento Territorial
(Territorialização da Política Urbana)

Título III
Instrumentos da Política Urbana
(Ferramentas legais)

Título IV
Parcelamento do Solo

Título V
Uso e Ocupação do Solo

Título VI
Estratégias de Implementação, acompanhamento e gestão democrática do Plano Diretor

Título VII
Disposições gerais transitórias e finais

7 Títulos
467 Artigos

O Plano Diretor - Estrutura 2011 x 2021 - Anexos

2011

Anexo I Macro-zonas de Ocupação	Anexo II Mapa das Macro-zonas	Anexo III Diretrizes por Macro-zona	Anexo IV Áreas sujeitas a intervenção	Anexo V Ordenação para o planejamento	Anexo VI Mapa das Regiões de Planejamento	Anexo VII Índices de Aproveitamento do Terreno	Anexo VIII Coeficientes de Aproveitamento mediante OODC	Anexo IX Demandas prioritárias por AP
---	---	---	---	---	---	--	---	---

2021

Anexo I Objetivos diretrizes e ações políticas setoriais	Anexo II Áreas de Planejamento	Anexo III Regiões de Planejamento	Anexo IV Regiões Administrativas	Anexo V Bairros	Anexo VI Bacias hidrográficas	Anexo VII Mapa: Divisões Administrativas	Anexo VIII Quadro: Divisões Administrativas	Anexo IX Estrutura Urbana Básica	Anexo X Áreas de Restrição à Ocupação	Anexo XI Vetores DOTS	Anexo XII Sistema de Centros	Anexo XIII Hierarquização de Centros
--	--	---	--	---------------------------	---	--	---	--	---	---------------------------------	--	--

2021

Anexo XIV Macrozonamento	Anexo XV Relação entre as unidades espaciais	Anexo XVI Macro-zonas e CAM	Anexo XVII Instrumentos da Política Urbana	Anexo XVIII Fator de Redução Social	Anexo XIX Usos Permitidos por Zona	Anexo XX Classificação dos Impactos	Anexo XXI Tipos de Grupamentos	Anexo XXII Tabelas de Parâmetros por AP	Anexo XXIII Mapa de Zoneamento por AP	Anexo XXIV Figuras	Anexo XXV Quadros e Tabelas	Anexo XXVI Fórmulas
------------------------------------	--	---------------------------------------	--	---	--	---	--	---	---	------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Destaques do Plano Diretor 2021 por Título

Título I

- alinhamento com outros planos municipais e da RMRJ
- políticas focadas na diversidade dos habitantes da cidade
- regularização urbanística e fundiária regulamentando a Lei Federal 13.465/2017
- comandos para os demais títulos

Título II

- conceitos norteadores do ordenamento territorial - vulnerabilidades socioambientais, proteção das áreas de interesse ambiental e cultural, desenvolvimento orientado aos transportes
- macrozoneamento de acordo com os conceitos e orientador do zoneamento do Título V

Título III

- coeficiente de aproveitamento básico 1 ou menor que 1 em toda a cidade com o estabelecimento de outorga onerosa do direito de construir
- coerência na aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade
- novos instrumentos - Termo Territorial Coletivo, Reajuste de Terras
- revisão das Áreas de Especial Interesse
- revisão dos instrumentos de gestão do patrimônio cultural

Título IV

- Alinhamento da norma de parcelamento à legislação federal
- Ampliação das calçadas - mínimo 3m e com quesitos de acessibilidade
- definição de quadra máxima - testada 200m e área máxima 20.000 m²

Título V

- padronização de conceitos para toda a cidade respeitando as particularidades
- definição de parâmetros de uso e ocupação alinhados ao macro-ordenamento territorial
- estímulos para locação social, criação de espaços privados de uso público
- definição de parâmetros para projeto em espaços públicos

Título VI

- novos sistemas de integração da gestão nas áreas de inovação e de vulnerabilidades
- integração dos sistemas de planejamento urbano, meio ambiente e paisagem no SIPLAN
- revisão do sistema de Defesa da Cidade alinhado às novas necessidades

TÍTULO V

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANTES

+ de 40 Leis
e
decretos

2021

7 Capítulos

31 Seções

8 Subseções

112 Artigos

Capítulo I - Do Zoneamento

Capítulo II - Dos Usos e Atividades

Capítulo III - Dos Parâmetros de Controle da Ocupação

Capítulo IV - Dos Grupamentos

Capítulo V - Das Condições de Ocupação

Capítulo VI - Dos Espaços Públicos e da Proteção e Requalificação da Paisagem Urbana

Capítulo VII - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO

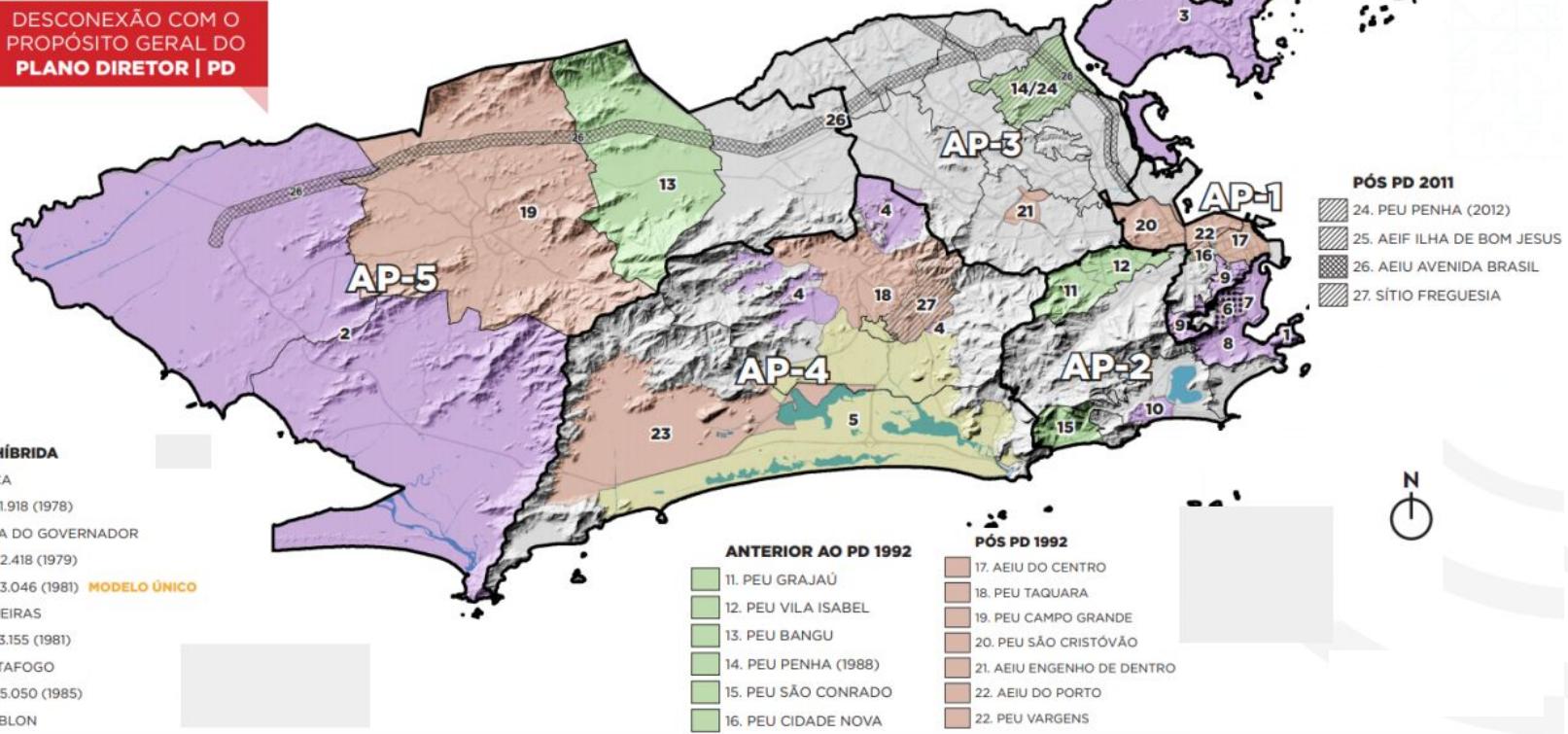
Linha do Tempo do Planejamento - As leis propostas nos últimos 10 anos



DESAFIOS INTERSETORIAIS

EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

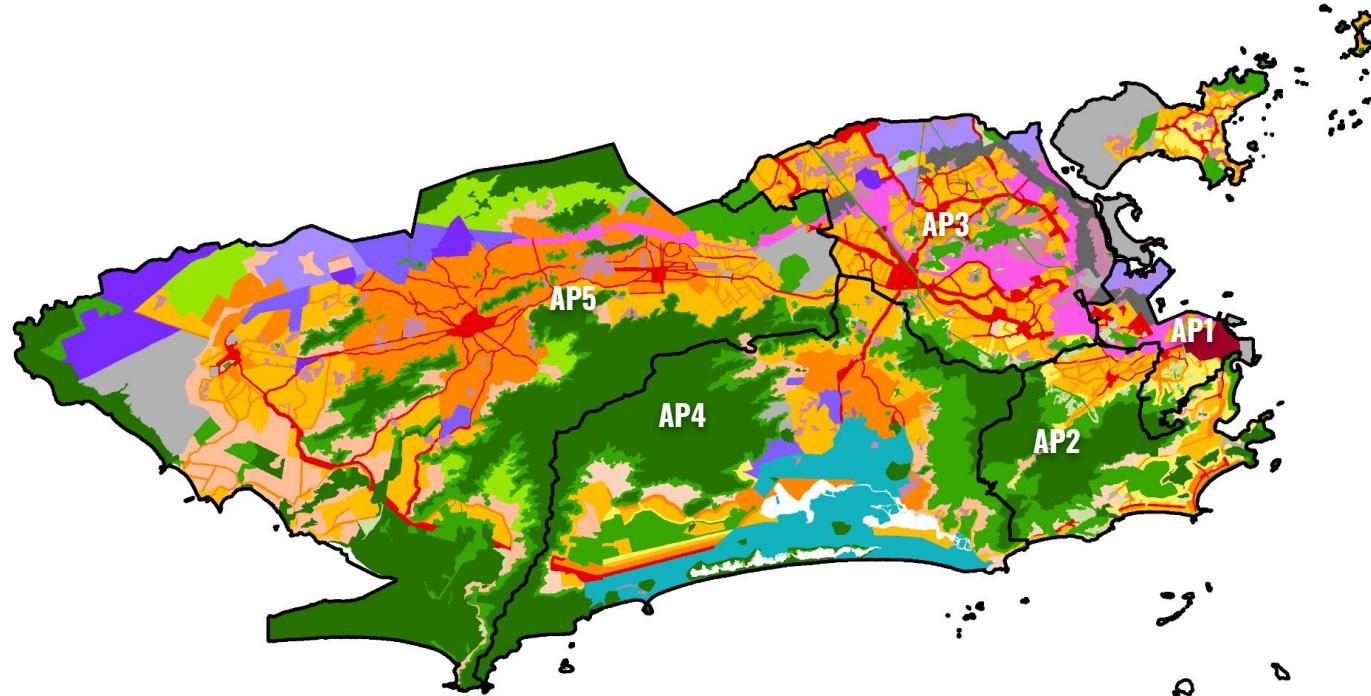
DESCONEXÃO COM O
PROPOSITO GERAL DO
PLANO DIRETOR | PD



Título V - Capítulo I - Do Zoneamento

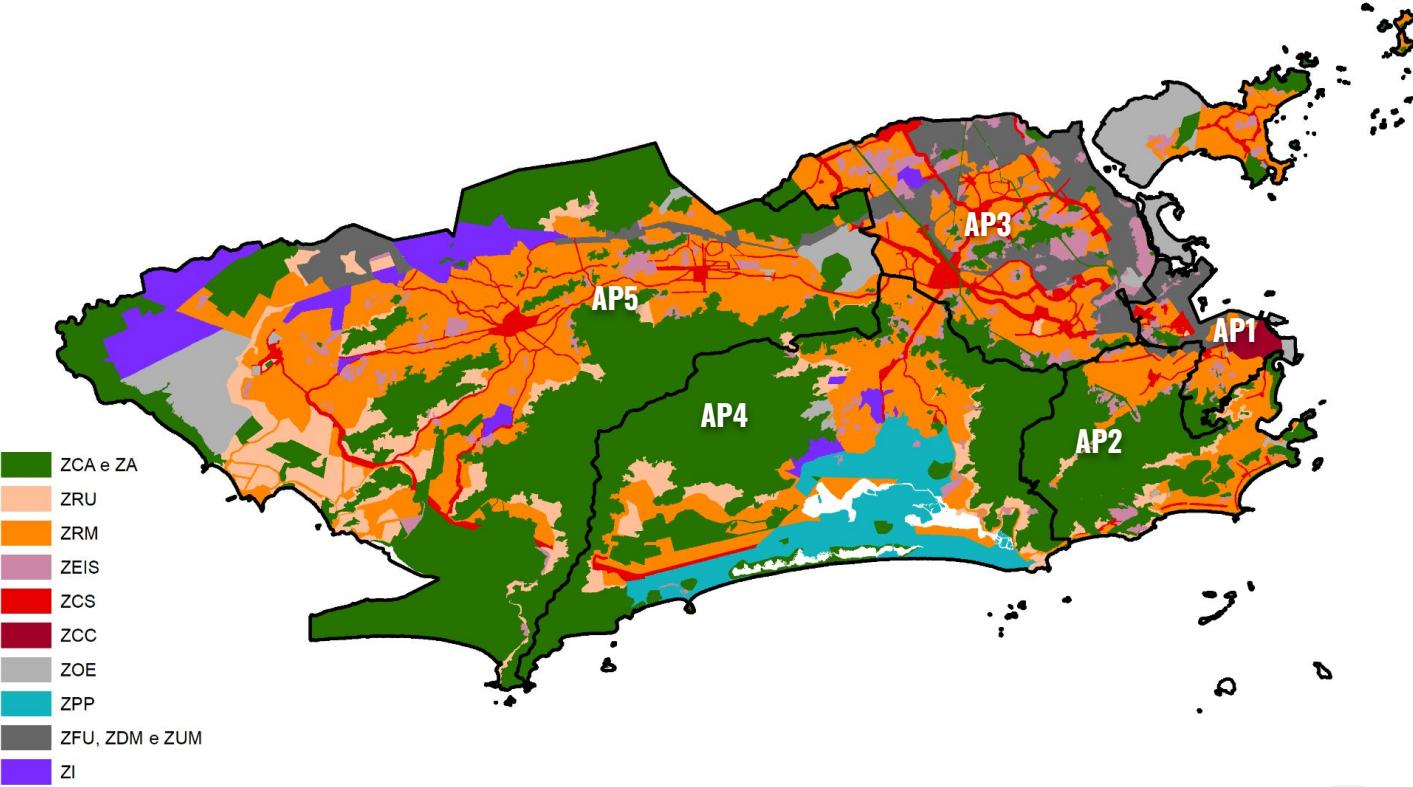
Zona	Zonas do Decreto nº 322, de 1976
ZCA	ZE-1
ZA	ZR-6
ZRU 1	ZR-1
ZRU 2	ZR-1, CB-1
ZRM 1	ZR-2, ZR-3, ZR-4
ZRM 2	ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZT
ZRM 3	CB-1
ZCS	CB-1, CB-2 e CB-3
ZCC	AC-1 e AC-2
ZUM	ZR-5, ZI-1
ZUPI	ZI-1
ZEI	ZI-2
ZDM	ZP, ZR-5, ZI-1
ZEIS	ZE-10

Título V - Capítulo I - PLC 44/2021 - Zoneamento



ZA	ZCC	ZEI	ZFU	ZRM1	ZRU1	ZUPI
ZCA1	ZCS	ZEIS1	ZOE	ZRM2	ZRU2	
ZCA2	ZDM	ZEIS2	ZPP	ZRM3	ZUM	

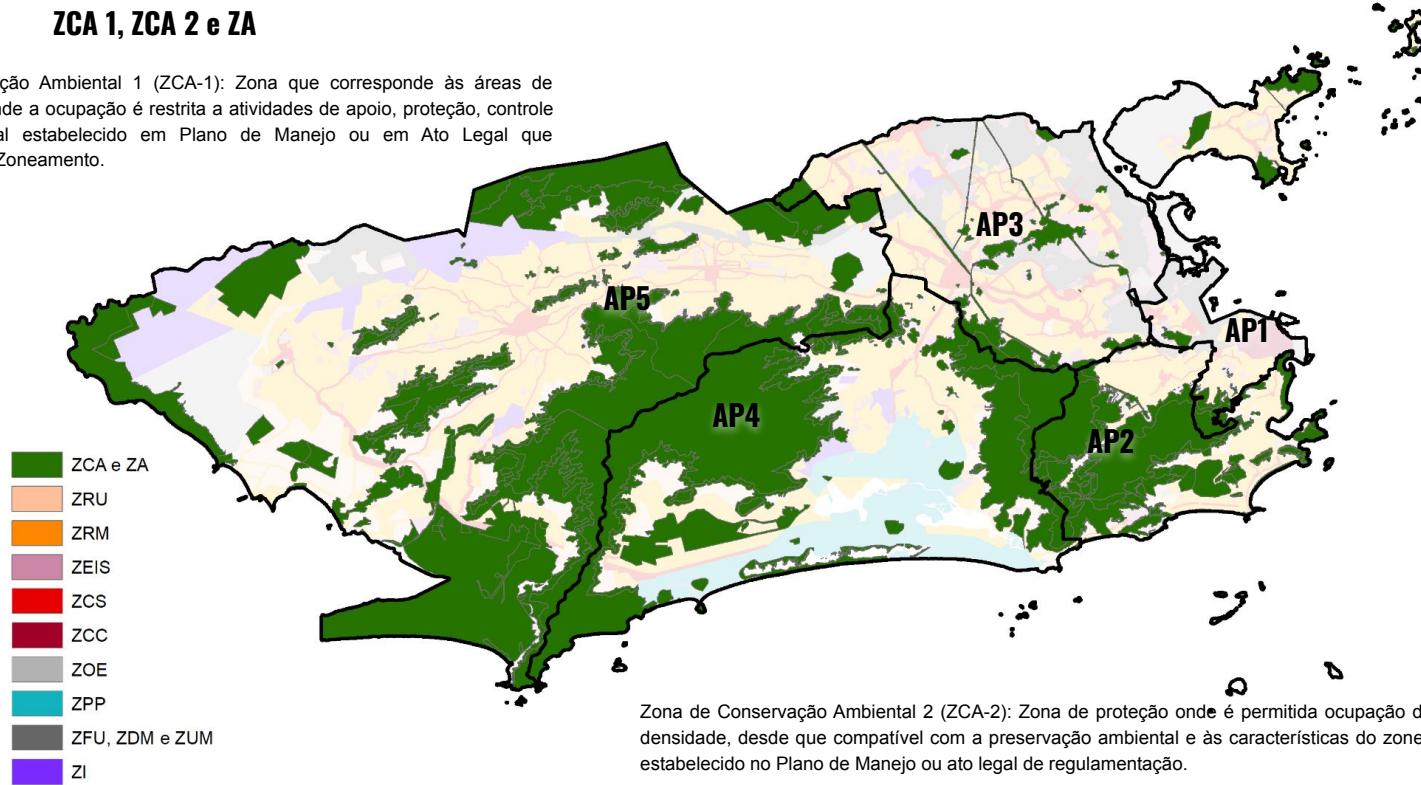
Título V - Capítulo I - Zoneamento resumido



Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZCA 1, ZCA 2 e ZA

Zona de Conservação Ambiental 1 (ZCA-1): Zona que corresponde às áreas de proteção integral onde a ocupação é restrita a atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental estabelecido em Plano de Manejo ou em Ato Legal que regulamente o seu Zoneamento.



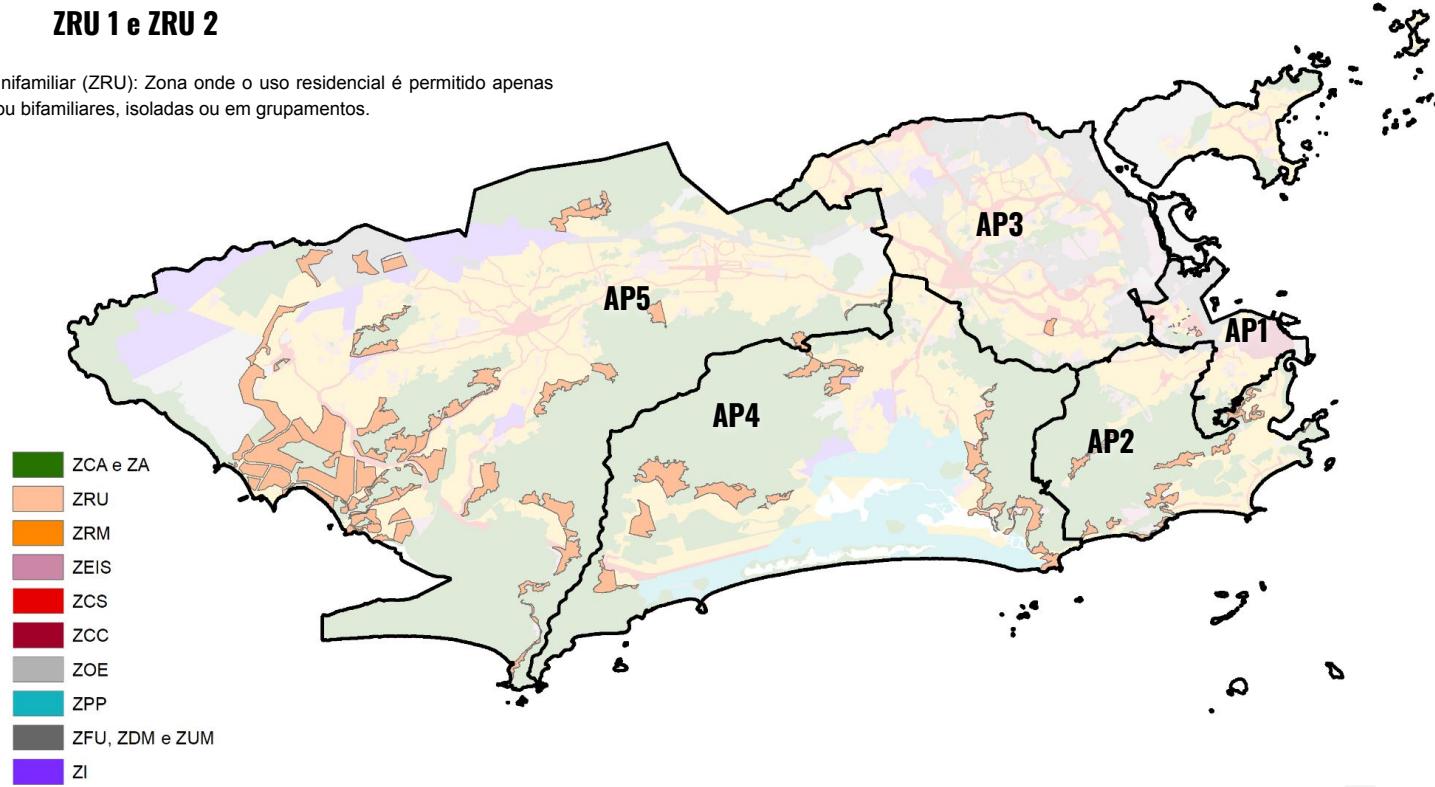
Zona de Conservação Ambiental 2 (ZCA-2): Zona de proteção onde é permitida ocupação de baixa densidade, desde que compatível com a preservação ambiental e às características do zoneamento estabelecido no Plano de Manejo ou ato legal de regulamentação.

Zona Agrícola (ZA): Zona onde prevalecem atividades agrícolas ou de criação animal e aquelas de apoio e complementação, compatíveis entre si.

Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZRU 1 e ZRU 2

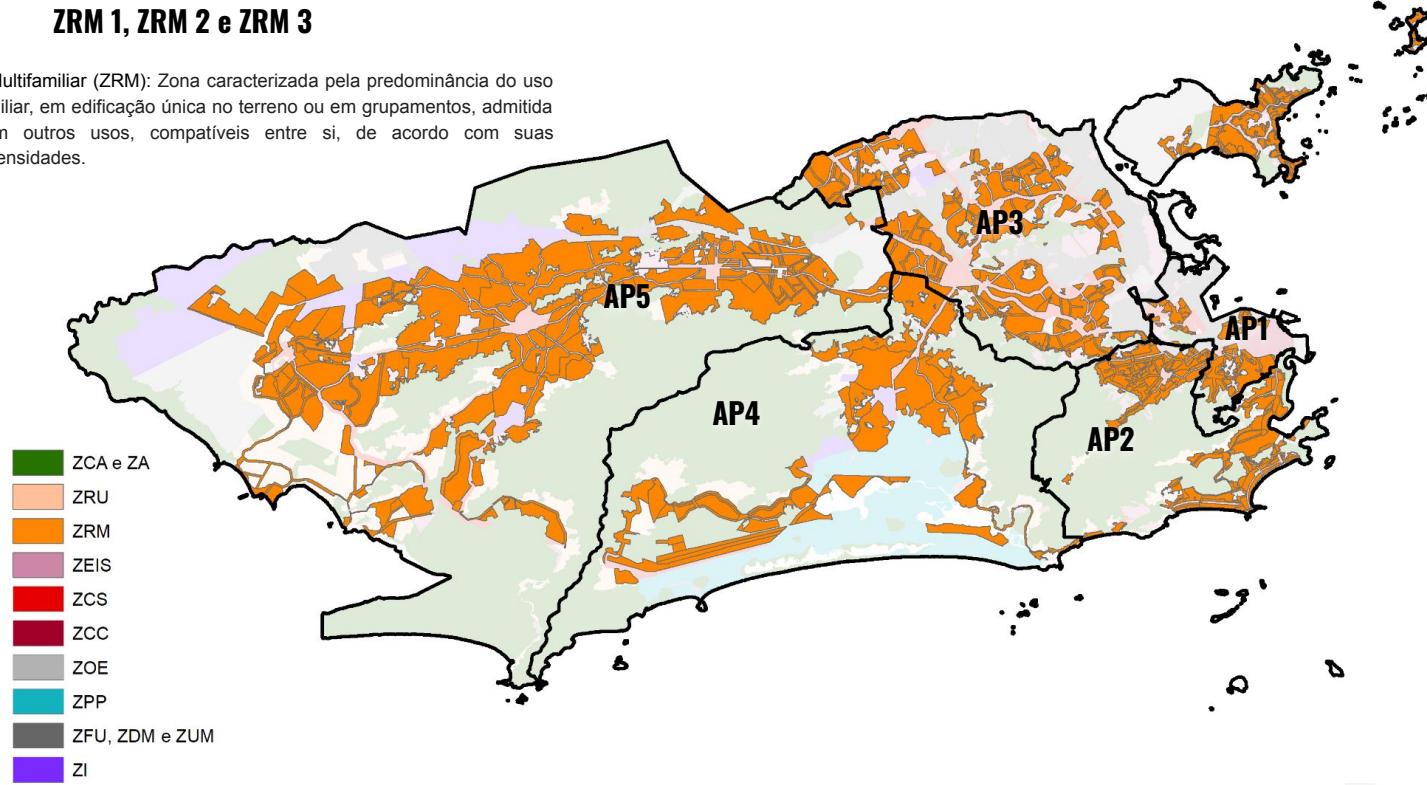
Zona Residencial Unifamiliar (ZRU): Zona onde o uso residencial é permitido apenas em edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos.



Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZRM 1, ZRM 2 e ZRM 3

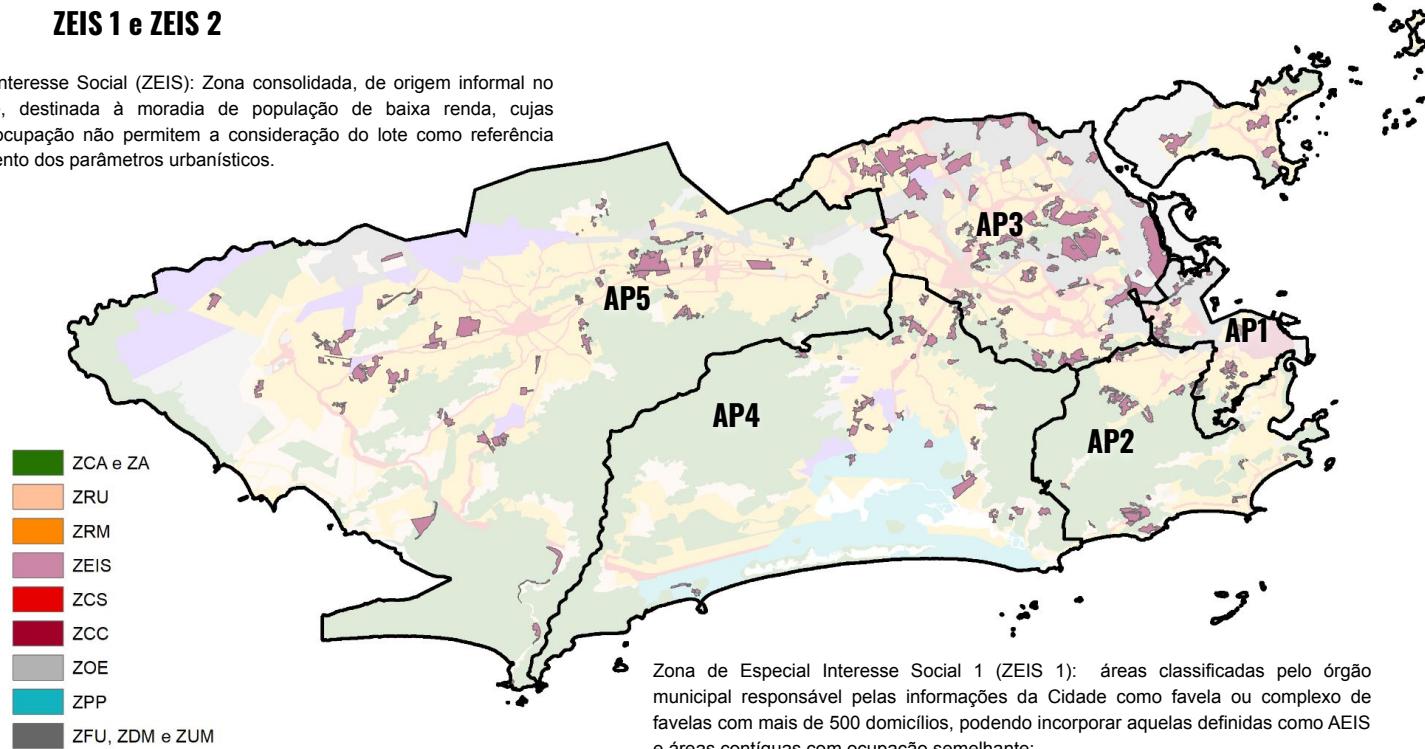
Zona Residencial Multifamiliar (ZRM): Zona caracterizada pela predominância do uso residencial multifamiliar, em edificação única no terreno ou em grupamentos, admitida a convivência com outros usos, compatíveis entre si, de acordo com suas características e intensidades.



Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZEIS 1 e ZEIS 2

Zona de Especial Interesse Social (ZEIS): Zona consolidada, de origem informal no todo ou em parte, destinada à moradia de população de baixa renda, cujas características de ocupação não permitem a consideração do lote como referência para o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos.



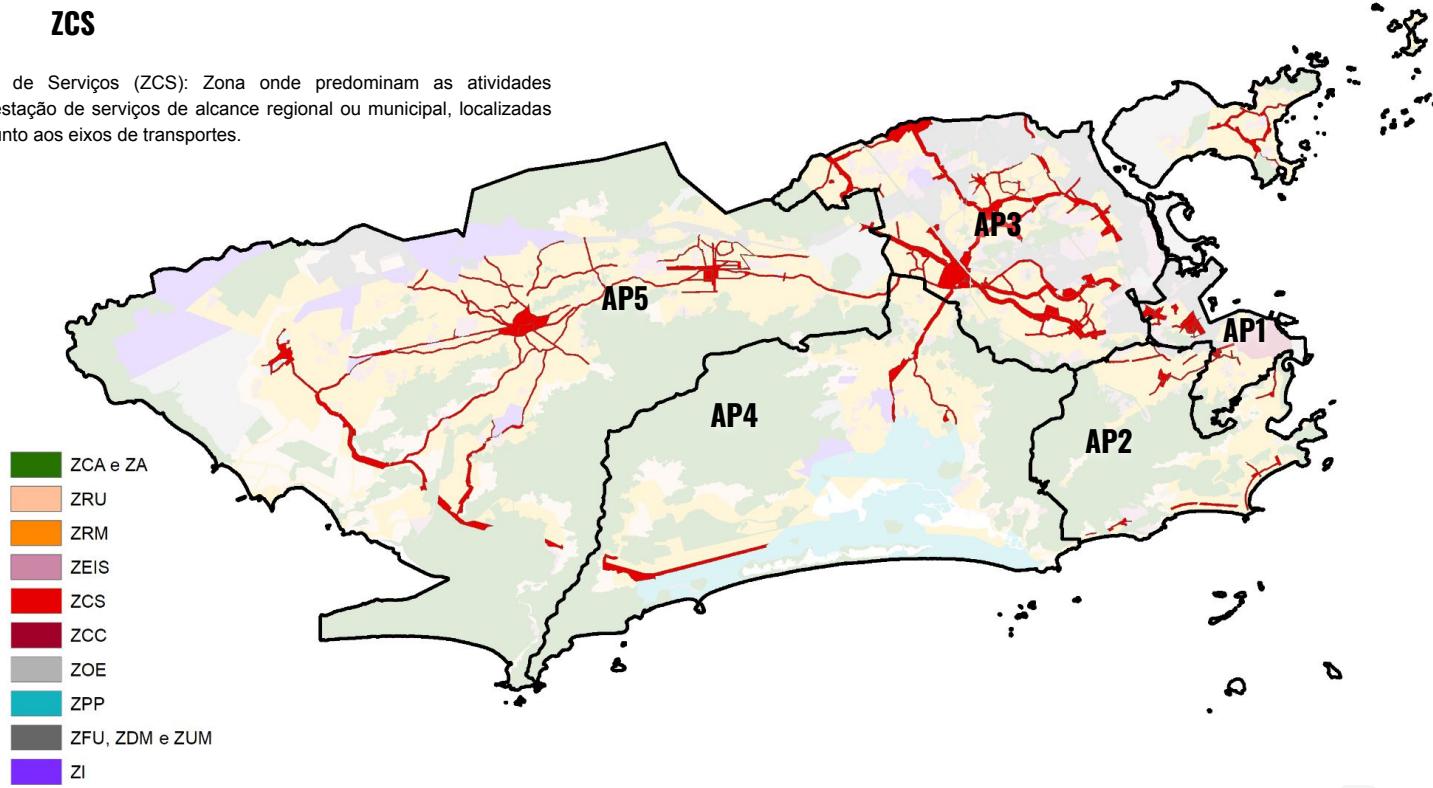
Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1): áreas classificadas pelo órgão municipal responsável pelas informações da Cidade como favela ou complexo de favelas com mais de 500 domicílios, podendo incorporar aquelas definidas como AEIS e áreas contíguas com ocupação semelhante;

Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS 2): áreas classificadas pelo órgão municipal responsável pelas informações da Cidade como favela ou complexo de favelas com mais de 500 domicílios, podendo incorporar aquelas definidas como AEIS e áreas contíguas com ocupação semelhante, que estão situadas em áreas sujeitas a regime de proteção ambiental de uso sustentável.

Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZCS

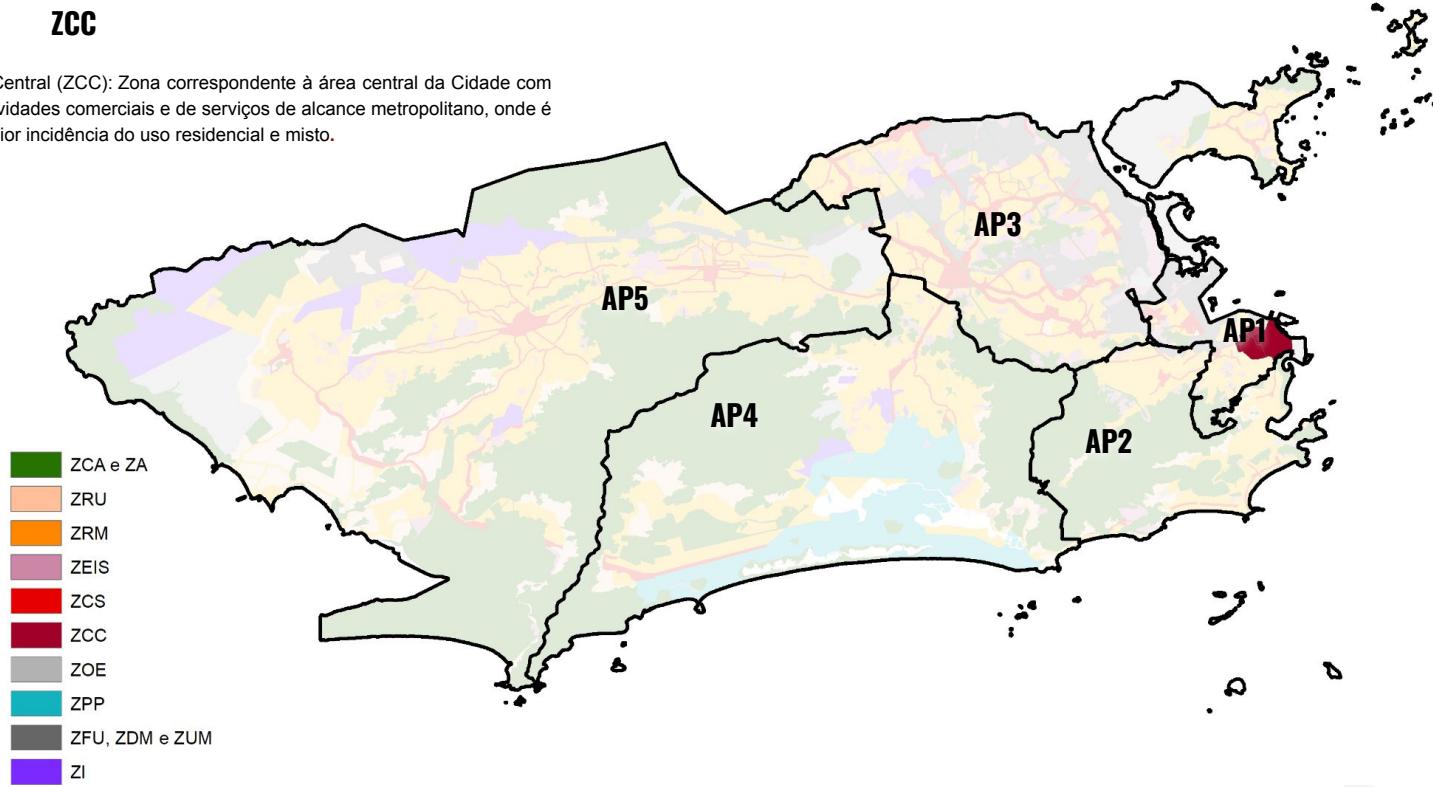
Zona Comercial e de Serviços (ZCS): Zona onde predominam as atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal, localizadas preferencialmente junto aos eixos de transportes.



Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZCC

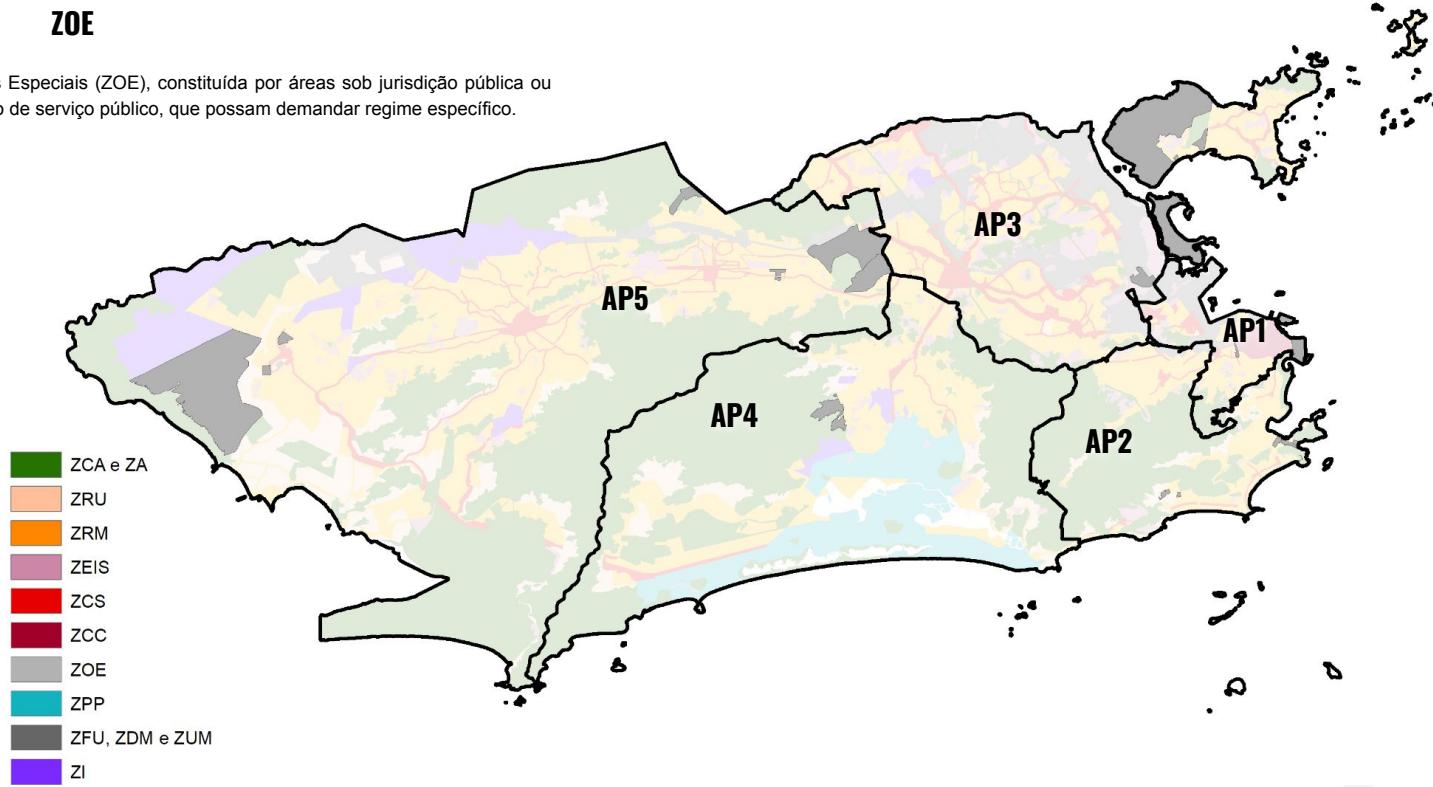
Zona Consolidada Central (ZCC): Zona correspondente à área central da Cidade com concentração de atividades comerciais e de serviços de alcance metropolitano, onde é incentivada uma maior incidência do uso residencial e misto.



Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZOE

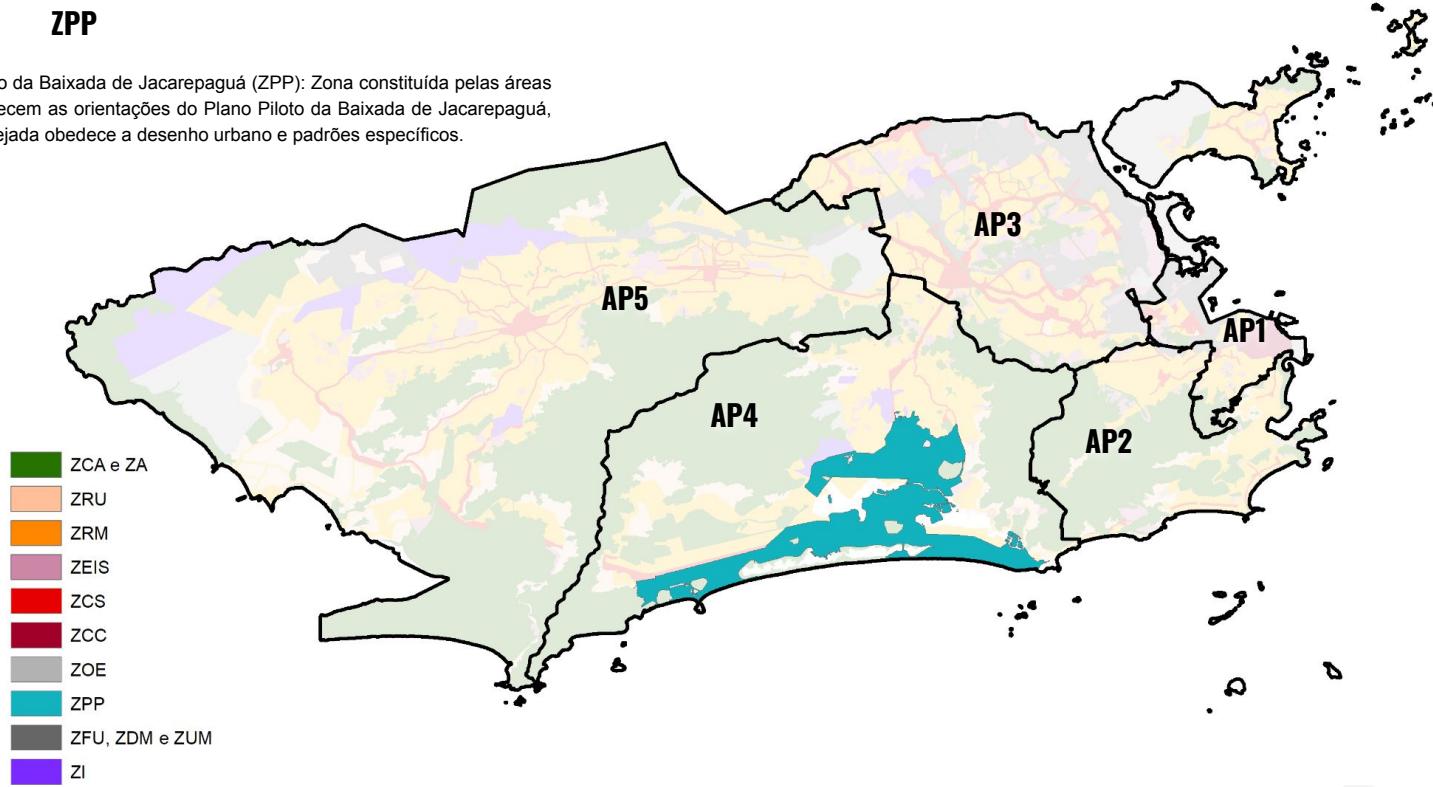
Zona de Operações Especiais (ZOE), constituída por áreas sob jurisdição pública ou objeto de concessão de serviço público, que possam demandar regime específico.



Título V -Capítulo I - Zoneamento

ZPP

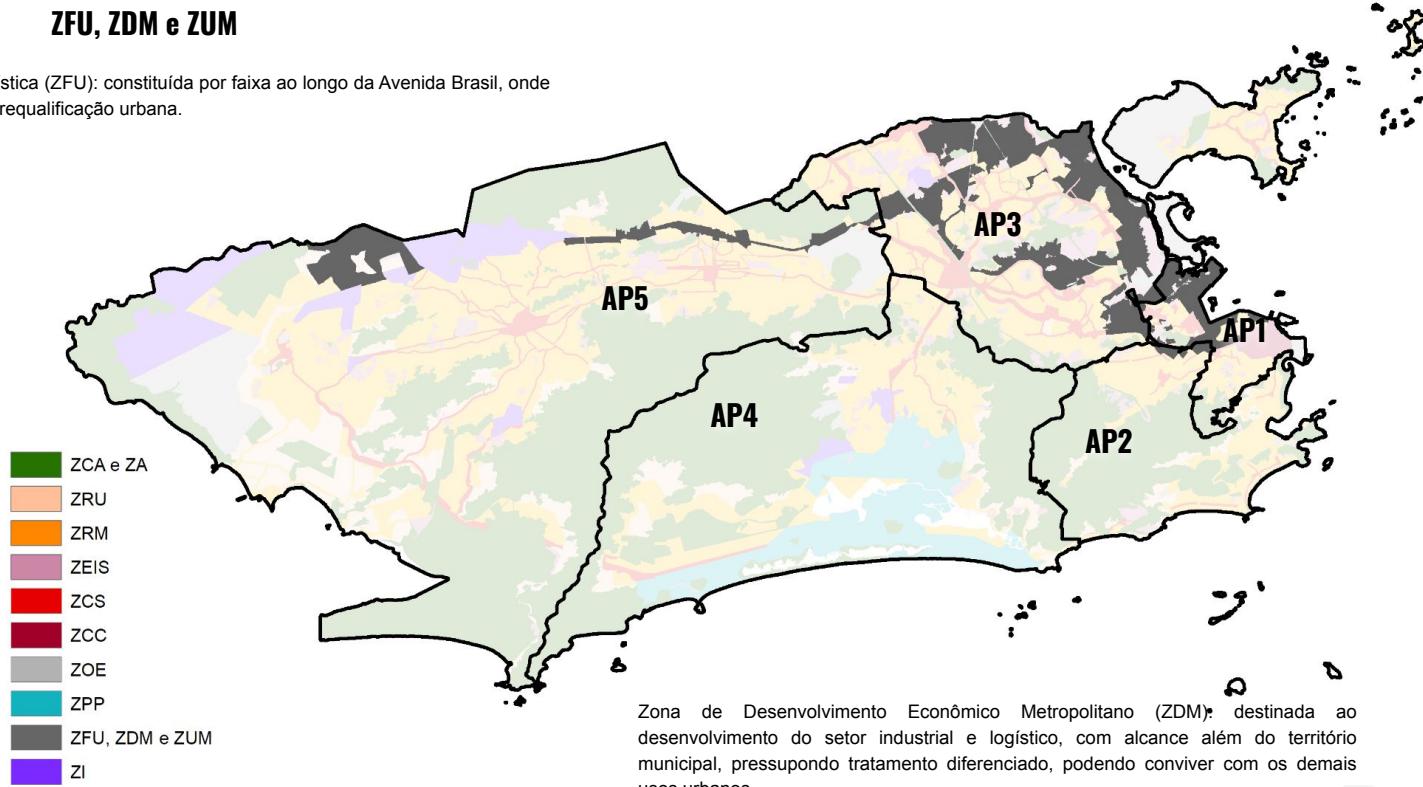
Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá (ZPP): Zona constituída pelas áreas onde ainda permanecem as orientações do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, cuja ocupação planejada obedece a desenho urbano e padrões específicos.



Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZFU, ZDM e ZUM

Zona Franca Urbanística (ZFU): constituída por faixa ao longo da Avenida Brasil, onde é dada prioridade à requalificação urbana.



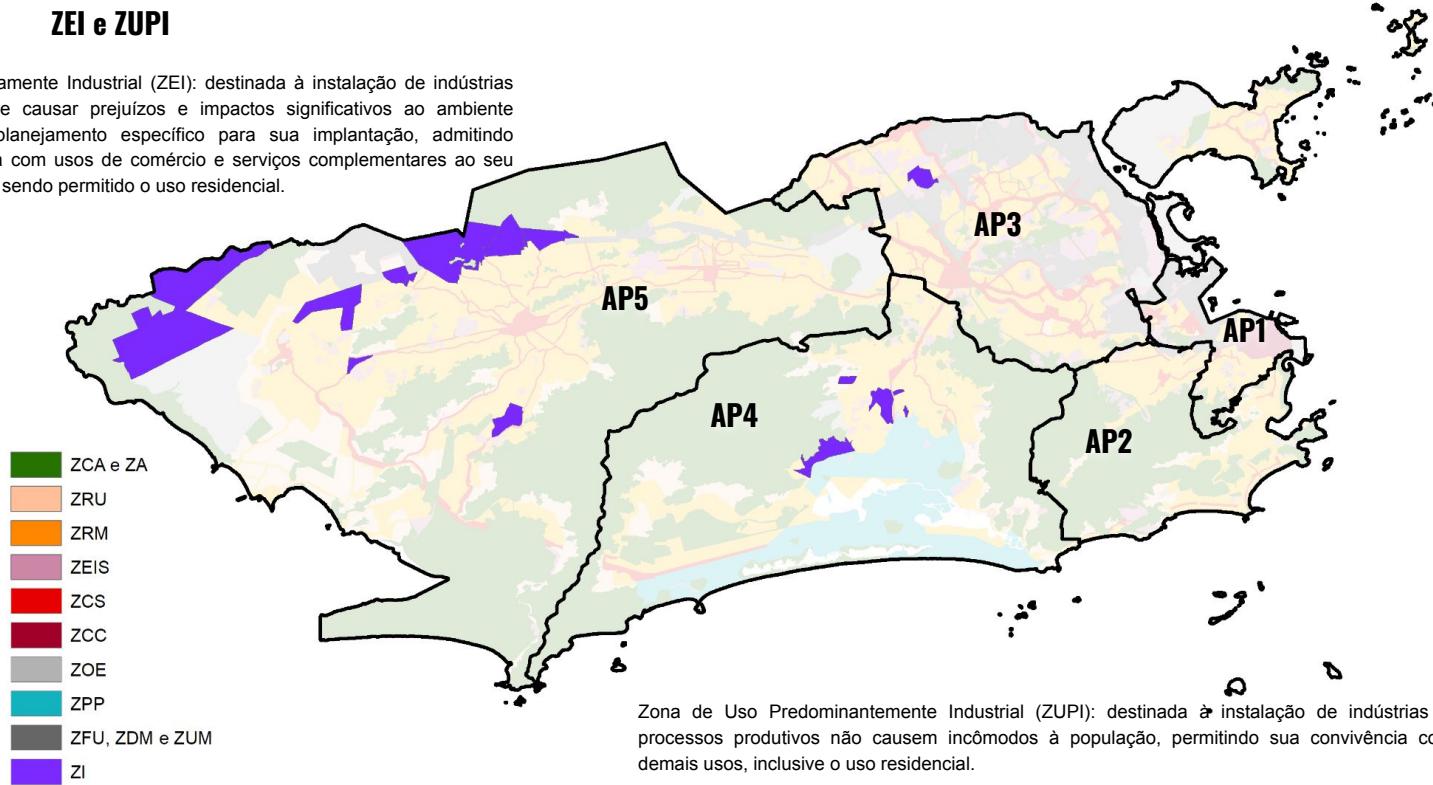
Zona de Desenvolvimento Econômico Metropolitano (ZDM): destinada ao desenvolvimento do setor industrial e logístico, com alcance além do território municipal, pressupondo tratamento diferenciado, podendo conviver com os demais usos urbanos.

Zona de Uso Misto (ZUM): Zona onde os usos residencial, comercial, de serviços e industrial podem ocorrer sem predominância, ressalvadas as situações de impacto pertinentes à convivência entre os diferentes usos.

Título V - Capítulo I - Zoneamento

ZEI e ZUPI

Zona de Uso Estritamente Industrial (ZEI): destinada à instalação de indústrias cuja operação pode causar prejuízos e impactos significativos ao ambiente urbano, cabendo planejamento específico para sua implantação, admitindo convivência limitada com usos de comércio e serviços complementares ao seu funcionamento, não sendo permitido o uso residencial.



Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI): destinada à instalação de indústrias cujos processos produtivos não causem incômodos à população, permitindo sua convivência com os demais usos, inclusive o uso residencial.

CAPÍTULO II

DOS USOS E ATIVIDADES

Título V - Capítulo II - Usos e Atividades

I - Uso Residencial I: edificações uni e bifamiliares;

II - Uso Residencial II: grupamentos de edificações unifamiliares e bifamiliares e grupamentos tipo vila;

III - Uso Residencial III: edificações multifamiliares e grupamentos de edificações residenciais multifamiliares;

IV - Uso Comercial I: comércio varejista, de atendimento cotidiano ou vicinal, que não gere impactos ao seu entorno;

V - Uso Comercial II: comércio varejista, de atendimento à população em geral, cuja implantação poderá estar sujeita a avaliação de impactos;

VI - Uso Comercial III: comércio varejista ou atacadista, de atendimento à população em geral, que gere impactos no entorno, exigindo planejamento ou intervenções específicas para sua implantação;

VII - Uso de Serviços I: serviços de atendimento cotidiano ou vicinal que não gerem impactos no entorno;

VIII - Uso de Serviços II: serviços de atendimento à população em geral cuja implantação poderá estar sujeita a avaliação de impactos;

IX - Uso de Serviços III: serviços de atendimento à população em geral que gerem impactos no entorno, exigindo planejamento ou intervenções específicas para sua implantação;

Título V - Capítulo II - Usos e Atividades

X - Uso Industrial I: atividades industriais de impacto insignificante, incluindo indústria caseira, de pequenas dimensões e escala reduzida de produção, que tenham processo produtivo compatível com os demais usos urbanos, inclusive o residencial, sem causar incômodo de qualquer espécie;

XI - Uso Industrial II: atividades industriais de impacto insignificante que tenham processo produtivo compatível com os demais usos urbanos, inclusive o residencial, sem causar incômodo de qualquer espécie;

XII - Uso Industrial III: atividades industriais causadoras de impactos no meio ambiente ou no sistema viário, mas que possuem operação compatível com os demais usos urbanos se submetidas a métodos adequados de controle de impactos e tratamento de emissões e efluentes;

XIII - Uso Industrial IV: atividades industriais potencialmente poluidoras ou de grande porte cuja operação demande controle de impactos ambientais e de carga, exigindo intervenções específicas para a sua implantação;

XIV - Uso Industrial V: atividades industriais potencialmente poluidoras, de natureza incômoda, nociva ou perigosa, que exijam localização e restrições específicas para a proteção dos demais usos urbanos, condicionadas a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias;

XV - Uso Agrícola: atividades destinadas ao cultivo da terra e à criação animal;

XVI - Uso Institucional de interesse público: atividades exercidas por instituições do governo municipal, estadual ou federal em equipamentos públicos ou por instituições de cunho assistencial e religioso;

XVII - Serviços públicos: atividades exercidas por instituições públicas ou concedidas por estas que demandem planejamento específico, como cemitérios e atividades ligadas ao saneamento ambiental.

XVIII - Uso Pesqueiro: atividades destinadas à pesca.

Título V - Capítulo II - Usos e Atividades - ANEXO XIX

ANEXO XIX - USOS PERMITIDOS POR ZONA																		
ZONA		Residencial			Comercial			Serviços			Industrial					Agrícola		
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	IV	V			
ZCA	1							A(2)										
	2	A	A(1)					A (4)	A (4)								A	
ZA		A	A(1)															A
ZRU	1	A	A					A(3)	A(3)		A							A
	2	A	A		A	A(3)		A	A		A	A						A
ZRM	1	A	A	A				A	A(3)									A
	2	A	A	A	A			A	A(3)		A							A
	3	A	A	A	A	A(3)		A	A(3)		A	A						A
ZEIS			A	A	A	A(3)		A	A		A							A
ZCS		A	A	A	A	A	A(3)	A	A	A (3)	A	A						A
ZCC		A	A	A	A	A	A(3)	A	A	A (3)	A	A						A
ZUM		A	A	A	A	A	A(3)	A	A	A (3)	A	A	A (3)					A
Zona Industrial	ZUPI	A	A	A	A	A	A(3)	A	A	A (3)	A	A	A (3)	A (3)				A
	ZEI						A	A		A	A	A	A	A	A	A		
ZDM		A	A	A	A	A	A	A	A	A (3)	A	A	A (3)					A
ZPP		A	A	A	A	A	A	A	A	A (3)	A	A	A (3)					A
ZOE			A	A	A	A	A(3)	A	A	A (3)	A	A	A (3)					A

A = adequado

Nota 1: O Uso Institucional de Interesse Público (inciso XVI do Art. 11) será equiparado ao uso de Serviços I.

Nota 2: O Uso Serviços Públicos (inciso XVII do Art. 11) não estará vinculado a zonas e sua implantação dependerá de análise de possíveis impactos pelos órgãos competentes.

Nota 3: (1) Apenas Grupamento de edificações unifamiliares

Nota 4: (2) Apenas atividades de apoio ao controle ambiental

Nota 5: (3) Sujeitos a avaliação de impactos conforme o Anexo IX

Nota 6: (4) Apenas as atividades permitidas no § 2º do Art. 12

Índice de Comércio e Serviços - ICS

Controle da intensidade dos usos não residenciais admitidos nas zonas residenciais, para garantia da predominância do uso principal, que corresponderá à:

- I – ZRU 1 e ZRM 1: 0,2 da ATE;
- II – ZRU 2, ZRM 2: 0,3 da ATE; e
- III – ZRM 3: 0,4 da ATE.

O ICS não se aplica:

- a unidades de saúde, educação e hotel, que obedecerão aos parâmetros urbanísticos para a zona; e
- em ZRM, na transformação de uso de edificações existentes regularmente licenciadas com até dois pavimentos.

As atividades são permitidas nas Zonas de acordo com as categorias de uso e aos impactos gerados no meio urbano, que podem incidir de forma isolada ou associadamente, conforme Anexo XX, em:

I - impactos na Mobilidade Urbana;

II - impactos na infraestrutura de Saneamento e no Meio Ambiente;

III - impactos no Ambiente Cultural Protegido.

O licenciamento de atividades cujos impactos estejam classificados com grau acima de leve, de acordo com o Anexo XX, será avaliado pelos órgãos competentes, que poderão estabelecer restrições específicas, conforme o caso, podendo ser exigida a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV.

Título V - Capítulo II - Usos e Atividades - Análise de Impactos

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá conter:

- definição de limites da área impactada em função do porte do empreendimento e/ou atividade e das suas características quanto ao uso e localização;
- avaliação Técnica quanto às interferências que o empreendimento e/ou atividade possa causar na vizinhança;
- descrição das medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou atividade e seus procedimentos de controle.

Ficam definidos três modelos de Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivos relatórios - RIV, que serão adotados de acordo com o porte, a localização e a complexidade de implantação dos empreendimentos e/ou atividades econômicas:

I - Modelo A - pequeno porte - nos casos em que, por suas características e dimensões, o empreendimento ou atividade se enquadre em atividades que pela cumulatividade, geram algum impacto na vizinhança ;

II - Modelo B - médio porte - para adoção nos casos de empreendimentos que dependam da avaliação setorial de órgãos públicos competentes;

III - Modelo C - grande porte - para adoção nos casos de empreendimentos ou atividades, cujas características relativas à porte, localização e complexidade de implantação demandam estudos e procedimentos especiais para o licenciamento.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Capítulo III - Parâmetros de ocupação

I – Coeficiente de Aproveitamento – CA, que se divide em:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB;
- b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM;

II – Área Total Edificável – ATE;

III – Coeficiente de Adensamento – Q;

IV – Taxa de Ocupação máxima – TO e a consequente Área Livre Mínima;

V – Superfície Mínima Drenante – SMD;

VI – Altura máxima e número máximo de pavimentos das edificações;

VII – Afastamentos mínimos em relação aos logradouros;

VIII – Dimensões mínimas dos lotes; e

IX – Índice de Comércio e Serviços.

Os IATs no Plano Diretor vigente - LC 111/2011

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO | IAT

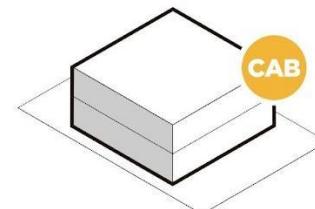
PARA ONDE A CIDADE CRESCE?

Oferece-se adensamento em regiões com fragilidades ambientais e sociais, distantes dos empregos e que ainda precisam de muitos investimentos públicos.

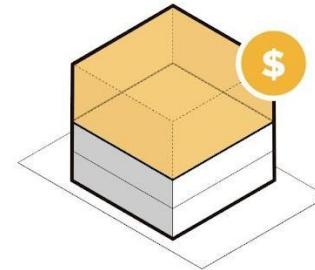


Capítulo III - Parâmetros de ocupação - Coeficiente de Aproveitamento

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



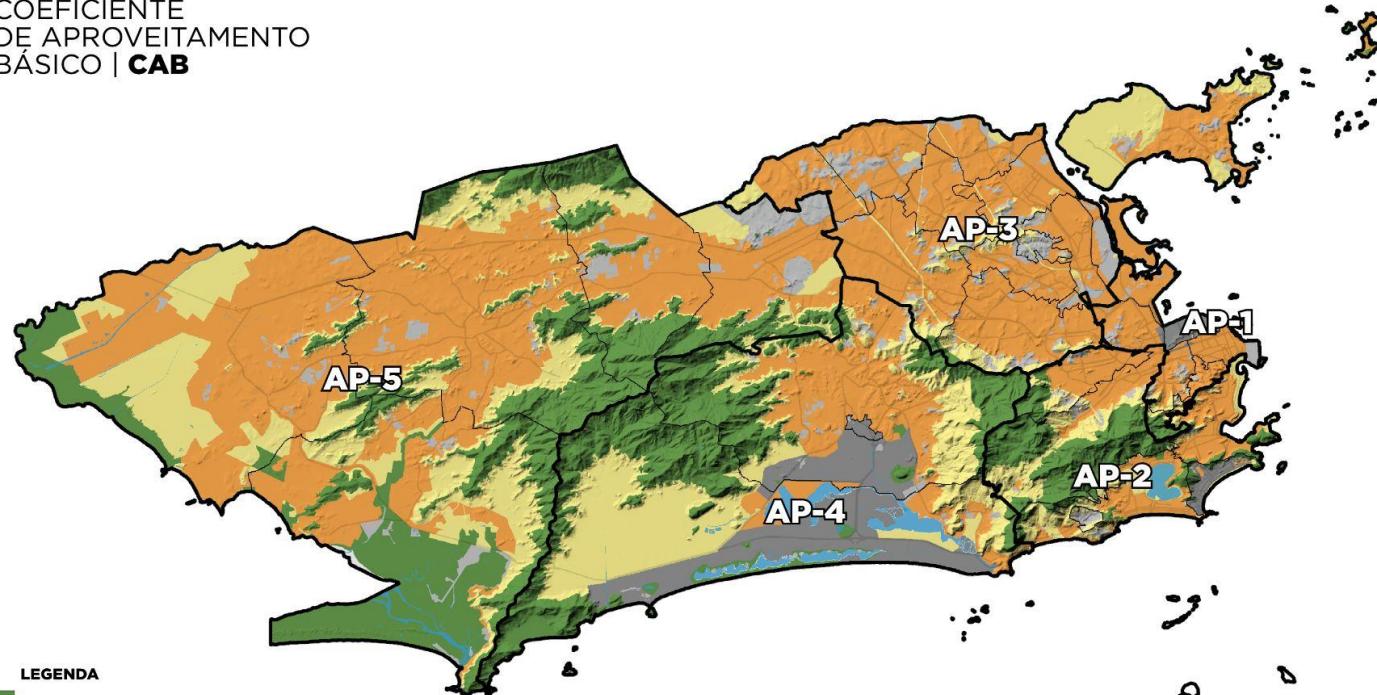
COEFICIENTE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



COEFICIENTE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA.

Capítulo III - Parâmetros de Ocupação - CAB

COEFICIENTE
DE APROVEITAMENTO
BÁSICO | **CAB**



LEGENDA

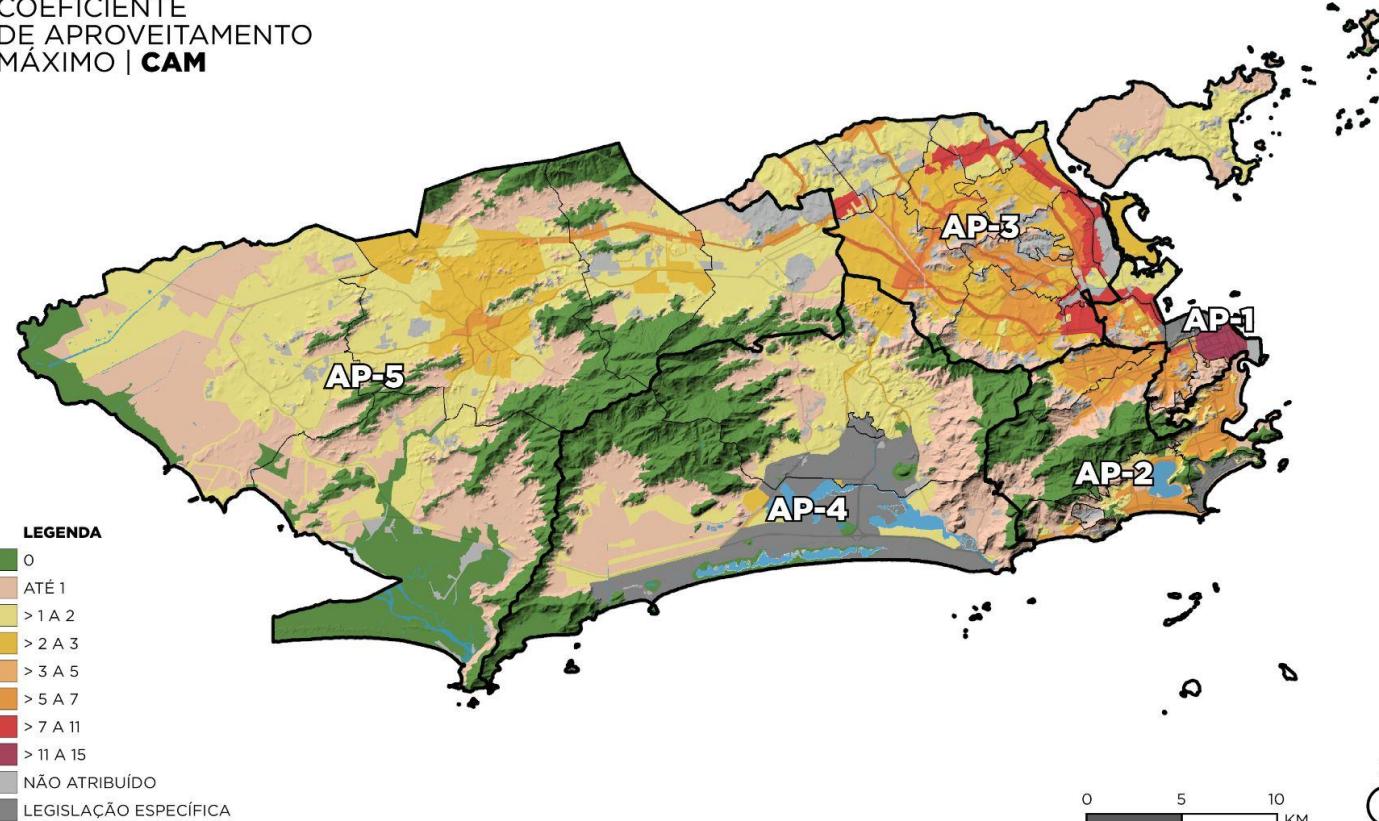
0
< 1
1
NÃO ATRIBUÍDO
LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

0 5 10
KM



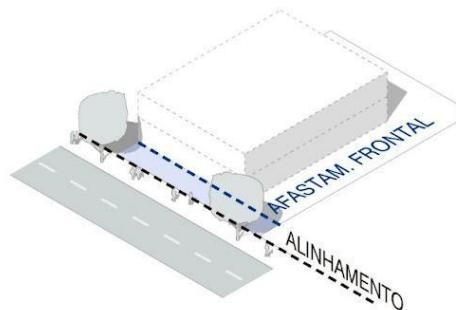
Capítulo III - Parâmetros de Ocupação - CAM

COEFICIENTE
DE APROVEITAMENTO
MÁXIMO | **CAM**

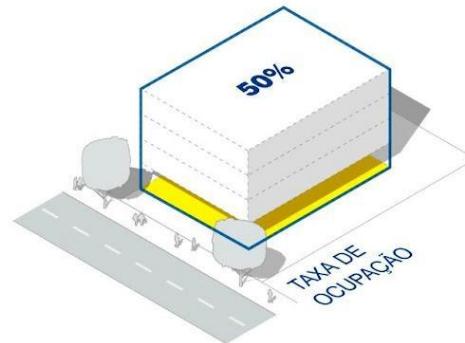


Ocupação

Taxa de ocupação – TO representa a relação entre a projeção horizontal máxima permitida para a edificação e a área total do terreno.



AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO = 3,0m



PROJEÇÃO HORIZONTAL DOS PAVIMENTOS



PROJEÇÃO HORIZONTAL DOS PAVIMENTOS

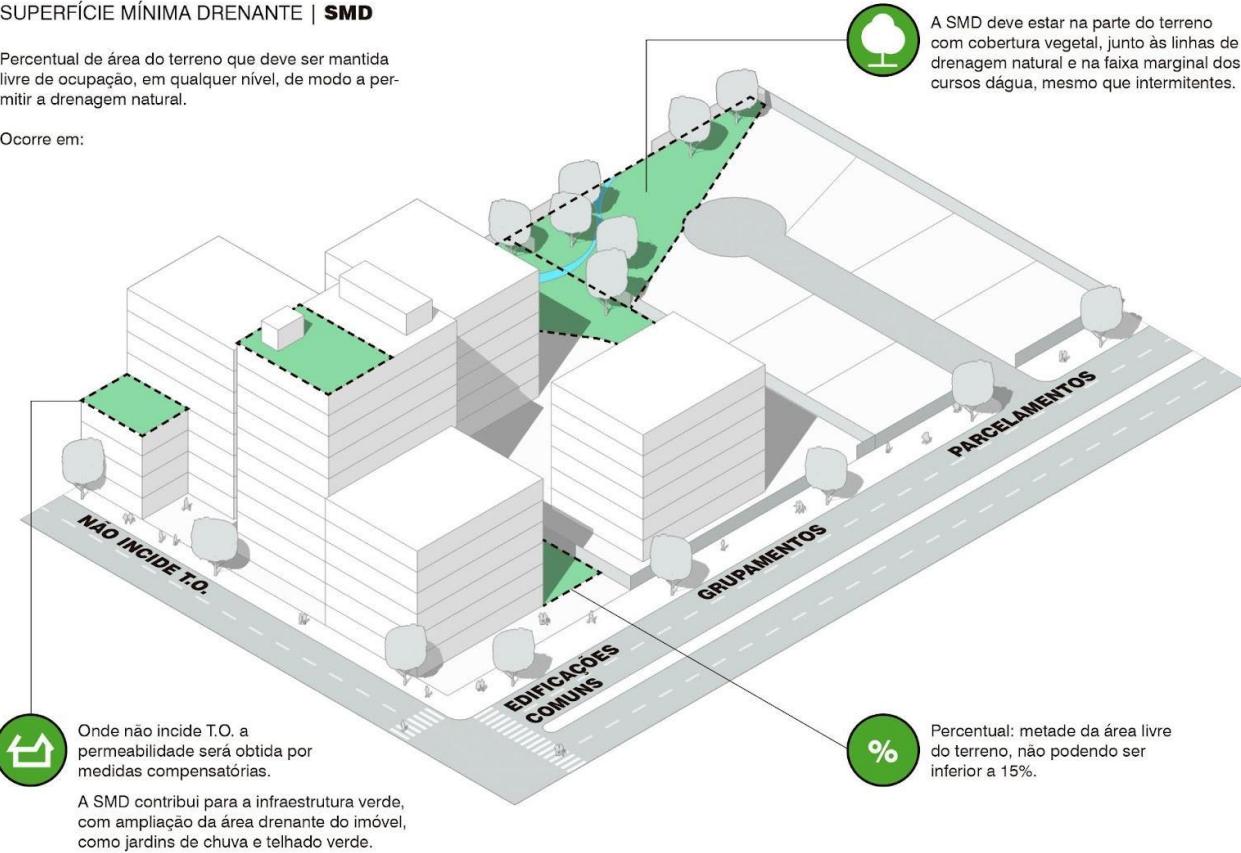
O afastamento frontal corresponde à distância entre o plano da fachada da edificação e o alinhamento do terreno,

Capítulo III - Parâmetros urbanísticos

SUPERFÍCIE MÍNIMA DRENANTE | **SMD**

Percentual de área do terreno que deve ser mantida livre de ocupação, em qualquer nível, de modo a permitir a drenagem natural.

Ocorre em:



GABARITO - Número máximo de pavimentos e altura máxima das edificações.

Comunicação mais direta do gabarito, dificultada pelos pavimentos não computáveis



Gabaritos atuais mantidos, com exceção da área do Centro expandido, que compreende parte da AP 1, em São Cristovão, AP 2.2 Praça da Bandeira e AP-3.

GABARITO - Condições especiais

Imóveis situados acima da cota 50m, três pavimentos de qualquer natureza.

Logradouros com largura de até 9 metros, o gabarito e a altura máxima ficam limitados da seguinte forma:

I – em logradouro com largura igual ou inferior a 8 metros: máximo três pavimentos de qualquer natureza, incluídos os situados abaixo do nível do meio-fio do logradouro; e

II – em logradouro com largura entre 8 metros e 9 metros, excluídos esses limites: máximo quatro pavimentos de qualquer natureza, incluídos os situados abaixo do nível do meio-fio do logradouro;

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica à ZCC.

EMBASAMENTO - computado no gabarito

Permitido embasamento com até 3 pavimentos e 11m de altura nas ZRM, ZCS, ZUM e ZCC, desde que constituam fachada ativa.

ZEIS - critérios específicos

Usos e Atividades: uso residencial, comercial, serviços e industrial compatíveis com uso residencial.

Gabarito máximo de dois pavimentos até que seja elaborada norma específica.

A norma específica estabelecida pelo Poder Executivo, deverá contemplar os aspectos específicos de sua ocupação, definindo:

- I – número máximo de pavimentos;
- II – áreas públicas de circulação de veículos e de pedestres;
- III – áreas de equipamentos públicos;
- IV – áreas de restrição à ocupação; e
- V – áreas de proteção ambiental.

Art. 360. Até que ato do Poder Executivo estabeleça as normas específicas previstas na Subseção I da Seção II deste Capítulo, o número máximo de pavimentos das edificações em ZEIS será de dois pavimentos de qualquer natureza.

ZEIS - critérios específicos

Na regulamentação específica das ZEIS será elaborado Projeto Aprovado de Parcelamento – PAL, onde constarão as áreas privadas passíveis de edificação, e as demais disposições relacionadas nos incisos deste artigo.

Prevalecem as normas em vigor estabelecida para as AEIS que já foram objeto de regulamentação específica bem como as ZEIS regulamentadas posteriormente por ato do Executivo, detalhando as condições dispostas nesta Seção.

Constituem a ZEIS 2 às áreas de ocupação urbana consolidadas com padrões urbanísticos cuja densidade difere dos padrões de densidade associados à proteção ambiental, compreendendo:

- áreas de ocupação consolidada, formal ou informal, situadas acima da cota cem metros;
- áreas de ocupação formal ou informal, situadas em unidades de conservação ambiental do grupo das unidades de uso sustentável; e
- áreas de ocupação consolidada em áreas com média ou alta suscetibilidade a riscos de deslizamento.

Novas condições de ocupação do solo

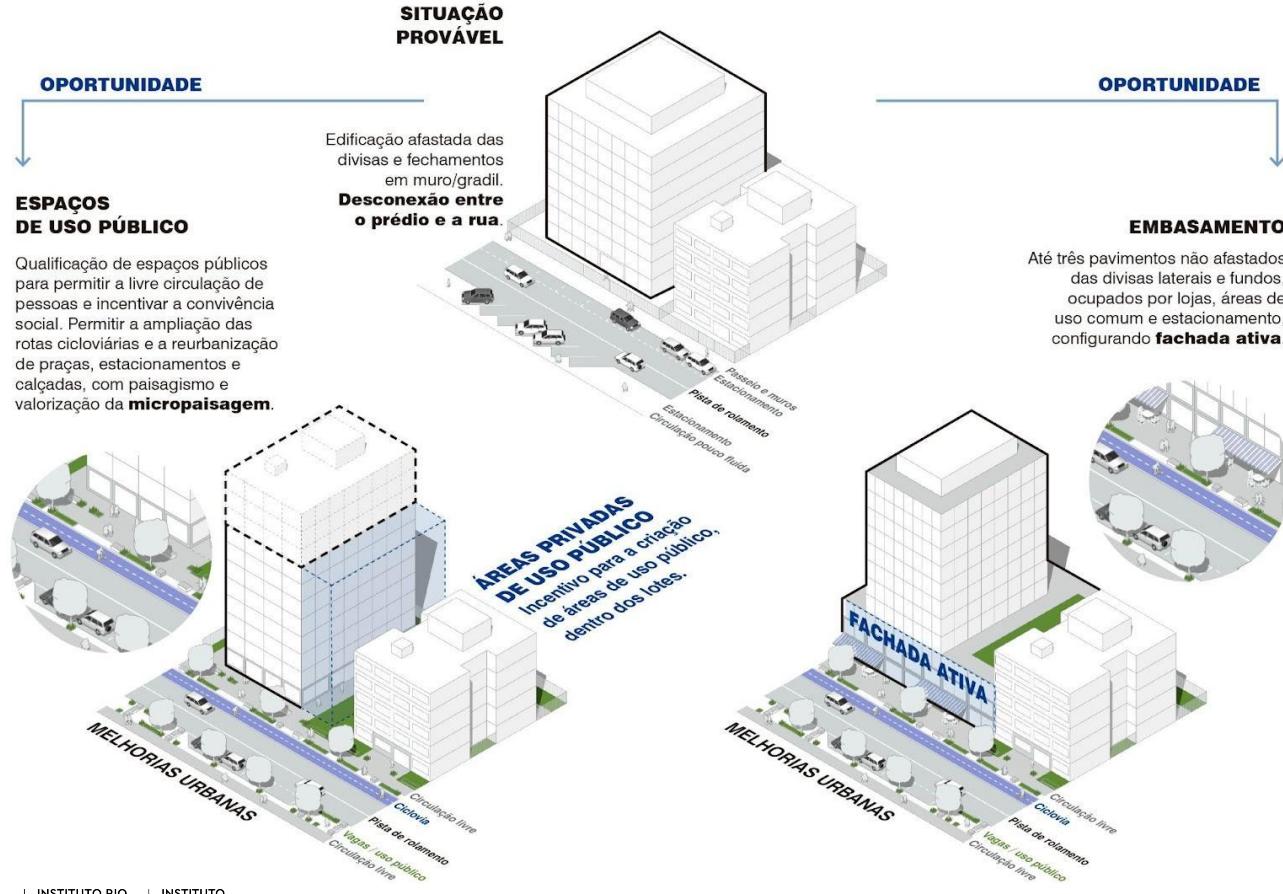
OS PLANOS MESTRES para terrenos > 10.000 m²

Objetivo: Qualificar a ocupação em grandes terrenos e glebas em análise do conjunto.

Escopo mínimo para análise pelos órgãos competentes, prévia ao licenciamento :

- I – as especificidades da ocupação, considerando o uso e densidade prevista;
- II – a relação com o entorno; (complementar ao Relatório de Diretrizes Territoriais se necessário)
- III – a composição do volume construtivo permitido em arranjos diferenciados;
- IV – espaços livres de uso público e a integração com os logradouros lindeiros;
- V – estudos de visadas em relação a marcos e monumentos históricos e naturais;
- VI – medidas que proporcionem melhorias sociais e valorização ambiental.

Capítulo III - Parâmetros de Ocupação



Novas condições de ocupação do solo

OS ESPAÇOS PRIVADOS DE FRUIÇÃO PÚBLICA

Objetivo : integrar espaços públicos e privados através da **criação de largos, praças e espaços de circulação que qualifiquem a paisagem urbana**

Onde : AP 2.2, AP 3 e AP 5, em ZRM, ZCS, ZUM e ZFU

Incentivo: o imóvel com **área livre** no terreno **maior do que o exigido** e com **uso público** terá **redução no pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir** correspondente à **área acrescida**.

Características: descobertos, acessíveis, iluminados, sinalizados, equipados com mobiliários, arborizados.

Condições: implantação e manutenção de responsabilidade do proprietário, acesso livre e irrestrito e proibido edificar.

Critérios de análise, aprovação e manutenção por regulamentação do Poder Executivo.

Novas condições de ocupação do solo

