



**ABNT-Associação  
Brasileira de  
Normas Técnicas**

Sede:  
Rio de Janeiro  
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar  
CEP 20003 - Caixa Postal 1680  
Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: PABX (021) 210-3122  
Telex: (021) 34333 ABNT - BR  
Endereço Telegráfico:  
NORMATECNICA

Copyright © 1990,  
ABNT-Associação Brasileira  
de Normas Técnicas  
Printed in Brazil/  
Impresso no Brasil  
Todos os direitos reservados

ABR 1992

**NBR 12267**

# Normas para elaboração de Plano Diretor

## Procedimento

Origem: Projeto 02:010.01-001/1990  
CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil  
CE-02:010.01 - Comissão de Estudo de Plano Diretor de Municípios  
NBR 12267 - Municipality's comprehensive plan (master plan)  
Descriptor: Master plan  
Reimpressão da NB-1350, de FEV 1991

Palavra-chave: Plano diretor

3 páginas

## 1 Objetivo

Esta Norma fixa as condições para orientar a elaboração de Planos Diretores nos termos do artigo 182 da Constituição Federal.

## 2 Documentos complementares

Na aplicação desta Norma é necessário consultar:

- . Constituição Federal
- . Constituições estaduais
- . Leis orgânicas municipais

## 3 Definições

Para os efeitos desta Norma são adotadas as definições de 3.1 a 3.4.

### 3.1 Plano Diretor

Instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados.

### 3.2 Política de desenvolvimento urbano

Conjunto de objetivos e diretrizes para orientar a ação governamental relativa à distribuição da população e das atividades urbanas no território, definindo as prioridades

respectivas, tendo em vista ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar da população.

### 3.3 Função social da cidade

Função que deve cumprir a cidade a fim de assegurar as condições gerais para o desenvolvimento da produção, do comércio e dos serviços, e, particularmente, para a plena realização dos direitos dos cidadãos, como o direito à saúde, ao saneamento básico, à educação, ao trabalho, à moradia, ao transporte coletivo, à segurança, à informação, ao lazer, à qualidade ambiental e à participação no planejamento.

### 3.4 Função social da propriedade urbana

Aquela que é atendida quando o uso e ocupação da propriedade urbana respondem às exigências fundamentais da sociedade, consolidadas nas diretrizes do Plano Diretor, em conformidade com os dispositivos da instrumentação legal decorrente.

## 4 Configuração do Plano Diretor

O Plano Diretor é constituído de pelo menos três partes:

- a) fundamentação;
- b) diretrizes;
- c) instrumentação.

#### 4.1 Fundamentação do Plano Diretor

**4.1.1** A fundamentação do Plano Diretor é explicitada pelos objetivos, caracterização, diagnósticos e prognósticos, alternativas e critérios de avaliação.

**4.1.2** O Plano Diretor deve explicitar os seus objetivos relativamente às funções sociais da propriedade urbana e da cidade e a política de desenvolvimento urbano.

**4.1.3** A caracterização do município, para efeito desta Norma, deve contemplar pelo menos os seguintes aspectos:

- a) situação do município no âmbito regional em que se encontre, quanto às principais diretrizes federais, estaduais e regionais, principalmente quanto aos recursos disponíveis, limitações à sua utilização, restrições e incentivos que condicionem o desenvolvimento municipal;

Nota: O Plano Diretor deve atender às constituições federal e estaduais e às leis orgânicas municipais, no que for pertinente.

- b) principais aspectos do meio físico que condicionem o uso e ocupação do solo, identificando os problemas existentes e potenciais, bem como as possibilidades futuras de ocupação, adensamento e expansão urbana;

- c) principais aspectos sócio-econômicos identificando os problemas existentes e potenciais, bem como as possibilidades futuras de desenvolvimento;

- d) principais aspectos da dinâmica de uso e ocupação do solo urbano e rural;

- e) principais aspectos da infra-estrutura, equipamentos sociais e serviços urbanos;

- f) principais aspectos da estrutura administrativa existente.

**4.1.4** Os diagnósticos e prognósticos são baseados na comparação das análises da caracterização com os objetivos estabelecidos, levantando os principais óbices ao desenvolvimento do município e à plena realização das funções sociais da propriedade urbana e da cidade, bem como avaliando os principais recursos disponíveis para superá-los.

**4.1.5** As alternativas devem contemplar diferentes conjuntos de diretrizes para a consecução dos objetivos do Plano Diretor.

**4.1.6** Os critérios de avaliação das alternativas referem-se ao nível de atendimento dos objetivos, em face das prioridades de desenvolvimento e do seu custo social e ambiental.

#### 4.2 Diretrizes do Plano Diretor

**4.2.1** As diretrizes devem abranger pelo menos os aspectos relativos ao tipo e intensidade do uso do solo, ao sistema viário e respectivos padrões, à infra-estrutura e aos equipamentos sociais e serviços urbanos, tendo em vista

o atendimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade.

**4.2.2** As diretrizes devem explicitar o (s) horizonte (s) de sua vigência, bem como conter claramente os critérios de seu estabelecimento.

**4.2.3** As exigências de ordenação da cidade incluem parâmetros para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo e para a utilização e preservação ambiental e de recursos naturais.

**4.2.4** A intensidade do uso do solo refere-se tanto à ocupação, quanto ao aproveitamento dos lotes, especificando distintos indicadores.

**4.2.5** O sistema viário deve abranger a hierarquização e padrões das vias interurbanas e urbanas e sua expansão.

**4.2.6** A infra-estrutura urbana inclui os sistemas de saneamento básico e drenagem, energia e iluminação pública, comunicações e sistema viário, prevendo a manutenção e a expansão das diversas instalações e sua interferência na ordenação do espaço.

**4.2.7** Os equipamentos sociais e serviços urbanos relacionam-se com a programação de atendimento à população, considerando sua distribuição no território e condições de acessibilidade, nos setores de saúde, habitação de interesse social, educação, lazer, atividades comunitárias e outros, cuja localização prende-se às diretrizes gerais de uso e ocupação do solo.

**4.2.8** Os serviços urbanos incluem limpeza pública, transporte coletivo, defesa civil e segurança pública, prevenção e combate aos incêndios e assistência social. As diretrizes respectivas referem-se à localização dos equipamentos necessários ao desempenho de cada um desses serviços, bem como à programação da sua manutenção e extensão.

#### 4.3 Instrumentação do Plano Diretor

**4.3.1** A instrumentação é constituída de documentos legais, técnicos, orçamentários, financeiros e administrativos, de forma a integrar os programas, orçamentos e investimentos do município com as suas diretrizes, viabilizando sua implantação.

**4.3.2** A instrumentação legal mínima estabelecida a partir das diretrizes do Plano Diretor compõe-se da Lei do Plano Diretor, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e do Código de Obras e Edificações.

**4.3.3** A instrumentação técnica refere-se a programas, planos setoriais, projetos e planos de ação correspondentes à implementação e aplicação das diretrizes do Plano Diretor.

**4.3.4** A instrumentação orçamentária e financeira refere-se ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e aos orçamentos anuais, inclusive vinculações de dotações no período de vigência do Plano Diretor.

**4.3.5** A instrumentação administrativa refere-se ao aparelhamento dos agentes executivos necessários à implementação e aplicação das diretrizes do Plano Diretor e ao desempenho das funções administrativas da Prefeitura.

### 5 Elementos mínimos do Plano Diretor

Recomenda-se que o Plano Diretor seja apresentado e suficientemente documentado na forma de peças gráficas e de relatórios que traduzam adequadamente os itens anteriores, de forma a torná-lo um documento compreensível e acessível ao conjunto dos munícipes. Os elementos mínimos do Plano Diretor são os seguintes:

- a) objetivos do Plano Diretor expressos num documento introdutório onde sejam claramente explicitados;
- b) caracterização da região, do município e da cidade, composta dos seguintes elementos:
  - características geológico-geotécnicas de interesse para o uso e ocupação do solo;
  - principais condicionantes físicos, ambientais, sócio-econômicos e demográficos, sistema viário e infra-estrutura urbana, bem como equipamentos sociais e serviços urbanos;
- c) diagnóstico e prognósticos elaborados quanto aos aspectos anteriormente mencionados;
- d) conjuntos de proposições de diretrizes alternativas para a consecução do desenvolvimento do município;
- e) critérios adotados para avaliação das proposições alternativas apresentadas;
- f) diretrizes do Plano Diretor;
- g) anteprojeto da Lei, do Plano Diretor, de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, do Código de Obras e Edificações; programas, planos setoriais, projetos e planos de ação do governo municipal; diretrizes orçamentárias, orçamentos anuais, vinculações e dotações; e aparelhamento administrativo necessário.

