



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

LEI COMPLEMENTAR Nº 107/12, DE 09 DE MARÇO DE 2012.

*Dispõe sobre o Plano Diretor e o Processo de Planejamento do Município de Pires do Rio e dá outras providências.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRES DO RIO, ESTADO DE GOIÁS,  
**Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:**

## **TITULO I**

### **DOS CONCEITOS**

#### **Capítulo I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor do Município de Pires do Rio, compreendendo as normas, os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, com apoio na Constituição da República Federativa do Brasil, em especial nos seus artigos 30, 182 e 183, na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Constituição do Estado de Goiás e na Lei Orgânica Municipal, estabelecendo princípios, diretrizes e proposições para o planejamento, desenvolvimento e gestão do território do Município, nos termos do Estatuto da Cidade.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento deste município, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no seu território.

Parágrafo Único - O Plano Diretor de Pires do Rio terá suas disposições e prioridades observadas para a formulação do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei do Orçamento Anual.

Art. 3º O Processo de Planejamento Municipal é integrado pelos seguintes instrumentos legais:

- I – Plano Diretor;
- II – Lei de Zoneamento;
- III – Lei do Parcelamento do Solo Urbano;

- IV – Código de Posturas;
- V – Plano Plurianual;
- VI – Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- VII – Lei Orçamentária Anual.

Parágrafo único – Outras leis poderão integrar o Plano Diretor, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento sustentável e às ações de planejamento municipal.

Art. 4º O Plano Diretor abrange todo território deste Município, definindo a política de desenvolvimento de Pires do Rio, a função social da cidade, a função social da propriedade, as políticas públicas municipais, o plano urbanístico e a gestão democrática.

## **Capítulo II**

### **DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR**

Art. 5º São objetivos gerais do Plano Diretor deste Município:

I – garantir a participação da sociedade nos processos de planejamento de gestão urbana e territorial;

II – instituir mecanismos de controle social para o acompanhamento da execução da política urbana;

III – integrar as políticas públicas setoriais com base na compreensão das dinâmicas sociais, ambientais, econômicas e culturais locais, considerando as diferenças internas do município e sua inserção na região;

IV – utilização sustentável do território municipal, de acordo com as orientações para localização e o funcionamento das atividades econômicas e demais usos, e de acordo com as orientações para a ocupação do uso do solo urbano;

V – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transférindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

VI – prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

VII – adequar o processo de concentração à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas providas de infra-estrutura;

VIII – proteger os rios e cursos d'água do Município dos impactos ambientais nocivos causados pela atividade humana, em especial no que afeta a produção e distribuição de água potável para a população;

IX – promover o equilíbrio entre a proteção e a ocupação das áreas de mananciais;

X – garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos a qualquer ponto do território, garantindo o atendimento às necessidades das pessoas portadoras de deficiência;

XI – estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de transformação dos espaços públicos, atendendo as suas funções sociais;

XII – ampliar as alternativas de transporte intermunicipal, melhorando o transporte de passageiros e de cargas;

XIII – elevar a qualidade ambiental, por meio da proteção e da recuperação dos meio-ambientes natural e construído;

XIV – contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Cultural, Paisagístico, Arqueológico e Documental de Pires do Rio, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

XV – fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XVI – estimular parcerias com instituições de ensino e pesquisa visando a solução de problemas locais e regionais, bem como a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas municipais;

XVII – estimular o planejamento regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios que fazem divisa com Pires do Rio, contribuindo para uma gestão integrada;

XVIII – estimular a diversificação da produção rural, garantir sistema viário adequado, proteger o território da degradação ambiental;

XIX – regularização fundiária.

### **CAPÍTULO III**

#### **Das Definições**

Art. 6º Para fins de aplicação desta lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - **ACESSIBILIDADE UNIVERSAL**: É a possibilidade de acesso aos serviços e espaços públicos a toda comunidade;

II - **ACESSIBILIDADE**: Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, os espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, às edificações, aos transportes e aos sistemas e meios de comunicação, por pessoa portadora de deficiência ou mobilidade reduzida;

III - **ADENSAMENTO URBANO**: Ocupação dos espaços urbanos em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos neste Plano Diretor e leis correlatas;

IV - **AMBIENTE URBANO**: Meio constituído pelas vias públicas, edificações e todos os equipamentos que compõem o cenário urbano;

V - **ÁREA EDIFICÁVEL**: É a área obtida a partir da área total do imóvel contida na matrícula subtraindo-se área de servidão, faixas de drenagem, áreas de preservação permanente, áreas de reservas florestais e áreas de vias;

VI - **ÁREA DE RISCO**: São áreas sujeitas a diversos tipos de riscos, entre os quais inundações, deslizamento, erosão, contaminação de recursos hídricos, do solo ou do subsolo;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

VII - **ÁREA DE UTILIDADE PÚBLICA:** É a área reservada em parcelamento do solo e integrada ao Patrimônio Público Municipal por ocasião de seu registro, destinada à implantação de equipamentos comunitários;

VIII - **ÁREA PÚBLICA:** Qualquer propriedade integrante do Patrimônio Público Municipal;

IX - **CIDADE:** a área urbana delimitada pelo perímetro urbano e de expansão urbana da Sede Administrativa do Município de Pires do Rio, conforme Mapa publicado nos anexos desta lei;

X - **ZONA DE EXPANSÃO URBANA:** área urbanizável delimitada entre a sede e a zona rural; área de atividades especiais, e loteamentos fora do perímetro urbano, conforme Mapa publicado nos anexos desta lei;

XI - **ZONA RURAL:** área remanescente do território do Município não compreendida entre as áreas urbana e de expansão urbana, conforme Mapa publicado nos anexos desta lei;

XII - **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** índice calculado pela relação entre a área da edificação e a do lote ou gleba em cada macrozona para coeficientes de aproveitamento básico, máximo e mínimo, e que determinam o intervalo para a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo poderá variar ao regulamentar o uso e a ocupação em cada zona;

XIII - **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO:** estabelecido para a Macrozona, entendido como o maior índice de construção permitido sobre o lote, sem considerar a possibilidade de recepção de potencial construtivo de outro imóvel ou a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

XIV - **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:** estabelecido para a Macrozona, entendido como o maior índice de construção permitido sobre o lote, já considerados os acréscimos resultantes da recepção de potencial construtivo de outro imóvel ou a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

XV - **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO:** estabelecido para a Macrozona, entendido como o menor índice de construção admitido sobre o lote, inferior ao qual estará sujeito a aplicação de dispositivos de indução à ocupação;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

XVI - CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: Divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos nem na modificação ou ampliação dos já existentes e não prejudique a continuidade do centro urbano e das vias urbanas existentes, permitida a abertura de vias internas de domínio privado;

XVII - DIRETRIZ: Ampla linha de ação que indica a direção a ser seguida para atingir o objetivo, segundo as estratégias traçadas;

XVIII - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: Equipamentos públicos de apoio à comunidade para fins de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, administração pública, segurança e assistência social;

XIX - EQUIPAMENTO URBANO: Equipamentos públicos de infra-estrutura, como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes telefônicas, pavimentação e similares;

XX - ESTRATÉGIA: Articulação de diversos aspectos, fundamentais ao desenvolvimento do município, visando obter um resultado desejado;

XXI - IMÓVEL URBANO NÃO EDIFICADO: Imóvel cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero, desde que seja possível a edificação pelo menos para uso habitacional;

XXII - INFRA-ESTRUTURA BÁSICA: Conjunto de redes e serviços públicos constituído por rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, rede de galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica, abertura e pavimentação das vias públicas e execução de meio-fio;

XXIII - INFRA-ESTRUTURA MÍNIMA: Varia conforme tipo de parcelamento do solo urbano ou característica de ocupação do entorno já parcelado, no que pertine a rede de serviços públicos definida na infra-estrutura básica;

XXIV - INTERESSE PÚBLICO: Refere-se a todos os fatos ou todas as coisas que sejam de benefício comum ou para proveito geral, ou que, mesmo de caráter individual, se imponham por uma necessidade de ordem coletiva; voltado ao bem comum;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

XXV - MATA CILIAR: qualquer formação florestal (vegetação) ocorrente na margem de cursos d'água, que impede ou dificulta seu assoreamento;

XXVI - MEDIDAS: Ações que detalham como se conduzir dentro da diretriz;

XXVII - MOBILIÁRIO URBANO: Elementos aparentes no espaço urbano, como: painéis, cartazes, objetos de sinalização urbana e da infra-estrutura urbana, cabinas telefônicas, caixas de correio, lixeiras, abrigos de pontos de ônibus, bancos, bancas de revista;

XXVIII - OCUPAÇÃO IRREGULAR: Ocupação de imóvel em desconformidade com a lei;

XXIX - PAISAGEM URBANA: Forma que a cidade se apresenta aos seus habitantes e visitantes, revelando-se nos elementos que a formam: edificações, praças, avenidas e ruas;

XXX - PARCELAMENTO DO SOLO: Processo de divisão ou redivisão de uma gleba ou lote;

XXXI - PARCELAMENTO IRREGULAR: Todo parcelamento não aprovado pela municipalidade, ou, mesmo aprovado, ainda não registrado;

XXXII - POLÍTICA PÚBLICA: Linhas que norteiam as ações públicas visando atender a coletividade;

XXXIII - POTENCIAL CONSTRUTIVO: Representa a quantidade de área possível de se edificar sobre um lote urbano, medido através do coeficiente de aproveitamento máximo, básico e mínimo, nos termos da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

XXXIV - PRESERVAÇÃO: Conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção a médio e longo prazo de um dado patrimônio;

XXXV - SERVIÇO PÚBLICO: É o prestado ou assegurado à comunidade pela Administração Pública;

XXXVI - SÍTIOS DE RECREIO: local destinado a atividades recreativas ou a promoção de eventos; clubes de lazer, hotel fazenda e similares.





**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

**Parágrafo Único:** As definições específicas não compreendidas neste capítulo estão elencadas de acordo com a necessidade, dentro dos temas e objetivos específicos desta lei.

### **Capítulo III**

#### **DOS PRINCÍPIOS**

Art. 7º O Plano Diretor do Município de Pires do Rio rege-se pelos seguintes princípios:

- I – desenvolvimento sustentável da cidade;
- II – preservação do meio ambiente;
- III – preservação do patrimônio histórico e cultural;
- IV – respeito à função social da cidade;
- V – respeito à função social da propriedade.

Parágrafo Único - Os princípios de que trata o *caput* serão obrigatoriamente observados e respeitados nas decisões e ações de governo, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades neles contidas.

#### **Seção I**

##### **Do Desenvolvimento Sustentável da Cidade**

Art. 8º Entende-se por desenvolvimento social aquele que é ambientalmente equilibrado, com crescimento econômico e com justiça social, visando garantir de forma equânime o bem-estar e a qualidade de vida da presente e de futuras gerações.

Art. 9º É dever da administração pública, da iniciativa privada e de todos os cidadãos promover o desenvolvimento sustentável através da gestão ambiental no Município de Pires do Rio.



## Seção II

### Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art. 10. As funções sociais do Município de Pires do Rio correspondem ao direito à cidade para todos os cidadãos, como interesse comum, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, justiça urbana, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à saúde, à educação e à cultura e ao lazer.

Art. 11. Para cumprir a sua função social, a propriedade deve garantir:

I – a promoção da qualidade de vida e do meio ambiente, como forma de promover saúde;

II – a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

III – a gestão democrática e participativa da comunidade;

IV – o uso adequado à disponibilidade da infra-estrutura urbana de serviços e equipamentos, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial descritos neste Plano e nas Leis de Zoneamento, do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

V – a integração das políticas públicas de desenvolvimento urbano e rural;

VI – o incentivo à cooperação e diversificação econômica e cultural, visando ao crescente desenvolvimento do município e sua integração regional;

VII – a parceria do setor público com o setor privado e com as instituições de ensino superior nas ações municipais e regionais;

VIII - o respeito da vida social e ao direito de vizinhança;

IX - a preservação, proteção e recuperação do ambiente natural e construído;

X - a oferta de infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários e a provisão do saneamento ambiental.

Art. 12 - Para os fins estabelecidos no art. 182 da Constituição Federal, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atenderem às exigências de ordenação da Cidade, os terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não

tenha sido atingido, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, conforme prevê a Lei Federal nº 10.257/01.

## **TÍTULO II**

### **PROPOSTAS GERAIS**

#### **Capítulo I**

##### **DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL E CULTURAL PROTEGIDO E CONSERVADO**

Art. 13. O Plano Diretor de Pires do Rio prioriza o desenvolvimento de forma sustentável para este Município, a qualidade do Patrimônio Ambiental, Histórico e Cultural, visando a proteção, a recuperação e a manutenção dos aspectos naturais, culturais, históricos e arqueológicos.

§ 1º São considerados bens naturais:

- I – unidades de conservação instituídas e a instituir;
- II – áreas frágeis, alagadas e alagáveis;
- III – áreas de proteção permanente – APP;
- IV – áreas de amortecimento no entorno das unidades de conservação.

§ 2º São considerados bens históricos culturais de valores materiais e imateriais de interesse:

- I – histórico;
- II – paisagístico;
- III – estético;
- IV – científico;
- V – arqueológico;
- VI – arquitetônico;
- VII – artístico;
- VIII – bibliográfico ou etnográfico;
- IX – cartográfico;
- X – ou por serem representativos das tradições e da identidade cultural da população.

Art. 14. Ficam definidas como diretrizes gerais para a implementação da estratégia para o Patrimônio Ambiental e Cultural protegido e conservado as seguintes diretrizes gerais:

I – proteger os bens e os recursos naturais de maneira integrada a promoção da qualidade de vida do município;

II – compatibilizar a expansão e renovação dos ambientes urbanos com a proteção ambiental;

III – proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;

IV – desenvolver Programa de Educação Ambiental e Cultural que tenha como finalidade sensibilizar e conscientizar a população da importância da conservação do Patrimônio Ambiental, Histórico e Cultural;

V – capacitação do quadro técnico e operacional da administração pública ligada a fiscalização e conservação do Patrimônio Ambiental, Histórico e Cultural;

VI – recuperar as áreas degradadas em todo o território do município e as matas ciliares dos cursos d'água que abastecem a cidade;

VII – compatibilizar, integrar e sobrepor as ações e programas de gestão e proteção ambiental;

VIII – incentivar a conservação, proteção e manutenção dos cursos de água protegidos;

IX – garantir a reserva de áreas verdes em loteamentos urbanos e em parcelamentos rurais;

X – definir e criar áreas de lazer interligadas ao meio ambiente;

XI - garantir a utilização sustentável dos recursos naturais e a conservação da biodiversidade;

XII - fortalecer a identidade e diversidade cultural no Município pela valorização do seu patrimônio cultural, incluindo os bens históricos, os costumes e as tradições locais;

XIII – integrar as políticas de desenvolvimento do turismo cultural, gerando trabalho e renda para a população;

XIV – implementar a gestão democrática do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

XV – implantar programa visando a substituição de sacolas plásticas não degradáveis por sacolas de material biodegradável.

## **Seção I**

### **Dos instrumentos da Política Municipal de Meio Ambiente**

Art. 16. São instrumentos da Política do Meio ambiente do Município de Pires do Rio:

- I – o Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- II – o Fundo Municipal do Meio Ambiente;
- III – o Plano Municipal de Preservação e Recuperação Ambiental;
- IV – as Conferências Municipais;
- V – o Plano de Saneamento Ambiental;
- VI – as Audiências Públicas;
- VII – a Avaliação dos Impactos Ambientais e Análise de Riscos;
- VIII – a Educação Ambiental.

## **Seção II**

### **Do Plano de Preservação e Recuperação Ambiental**

Art. 17. O Plano de Preservação e Recuperação Ambiental do Município de Pires do Rio objetiva indicar e priorizar os locais em que serão implementadas ações de preservação e recuperação ambiental, como recuperação de matas ciliares, demarcação de unidades de conservação e a criação de corredores ecológicos.

Art. 18. São diretrizes para a elaboração do Plano de Recuperação e Preservação Ambiental do município de Pires do Rio:

- I – promover a educação ambiental e a conscientização pública;
- II – proteger as áreas de preservação permanente;
- III - garantir a cobertura vegetal e a arborização de vias e áreas públicas, de forma que todos os passeios públicos devem conter arborização assim definida:
  - a) todas as edificações com calçadas com largura igual ou superior a 2 (dois) metros, a partir da testada do terreno, devem conter uma

árvore de médio porte quando estiver do lado oposto a rede elétrica e deverá ser de pequeno porte quando tiver do mesmo lado da rede elétrica;

b) todas as edificações com calçadas com largura inferior a 02 (dois) metros e maior que 1,5 m (um metro e meio), a partir da testada do terreno, devem conter uma árvore de pequeno porte;

c) todas as edificações com calçadas com largura inferior a 1,5 m (um metro e meio), a partir da testada do terreno, devem conter uma vegetação arbustiva;

IV – a arborização e vegetação devem se localizadas de forma a não obstruir os passeios;

V – a arborização e vegetação devem ser localizadas de conforme determinado no Plano Municipal de Arborização e Paisagismo.

Art. 19. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente será a responsável pela elaboração do Plano Municipal de Arborização e Paisagismo, pela sua implementação e pela orientação técnica sobre o plantio e espécies de vegetação apropriada a cada caso.

§ 1º A elaboração do Plano Municipal de Arborização e Paisagismo compreenderá as seguintes ações:

I – viabilizar a implantação de áreas verdes e de lazer;

II – promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de preservação permanente e a diversidade biológica natural.

## **Capítulo II**

### **DA INCLUSÃO TERRITORIAL E A MORADIA DIGNA**

#### **Seção I**

##### **Da Política Habitacional**

Art. 20. A inclusão territorial e a moradia digna para todos os cidadãos de Pires do Rio deve expressar os anseios da cidade real e consolidada, não só a cidade que está regularizada do ponto de vista legal, também atendido ao seguinte:

I - democratizar o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade,

preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos, priorizando o interesse social;

II - aperfeiçoar o mecanismo de controle e de participação da sociedade nos processos de decisão, incluindo formulação, implementação e fiscalização dos recursos públicos destinados à política habitacional.

Art. 21. A Política habitacional deste Município visa assegurar o direito social da habitação, abrangendo a moradia e a oferta de infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários.

Art. 22. O órgão Municipal em cuja estrutura e atribuições constam a Infra-estrutura e a Habitação, é o responsável pela elaboração e implementação da Política Habitacional do Município de Pires do Rio e pela atualização permanentemente do quadro de demanda habitacional deste Município.

Art. 23. O Plano Habitacional de Interesse Social, que deve conter de forma detalhada programas e projetos necessários para a promoção da Habitação de Interesse Social, deverá ser elaborado em harmonia e compatibilidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 24. São instrumentos da Política Habitacional do Município de Pires do Rio:

- I – Conselho Municipal de Habitação;
- II – Fundo Municipal de Habitação;
- III – Conferência Municipal de Habitação;
- IV – Audiências Públicas;
- V – Programa de Regularização Fundiária;
- VI – Serviço de Assistência Técnica e Gratuita;
- VII – Instrumentos Urbanísticos;
- VIII – Banco de Lotes.

Art. 25. A Política Habitacional do Município será desenvolvida com base nas seguintes diretrizes:

I – integrar a política habitacional com as políticas de uso do solo, meio ambiente, saneamento ambiental, transporte, geração de emprego e de renda e outras políticas habitacionais;

II – garantir a Habitação de Interesse Social (HIS) em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura urbana e sem fragilidade ambientais;

III – implantar o Programa Municipal de Regularização Fundiária;

IV – garantir alternativas de habitação para o reassentamento das famílias moradoras de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, com recuperação do ambiente degradado;

V – impedir novos parcelamentos e ocupações irregulares ou clandestinas em todo o município de Pires do Rio;

VI – articular ações conjuntas entre os setores público e privado;

VII – estabelecer parcerias com entidades, associações, instituições acadêmicas, produtores e fornecedores de materiais e insumos da construção civil, para implementação de programas de produção de habitação de interesse social de baixo custo e assistência técnica na construção;

VIII – articular recursos e convênios municipais, estaduais e federais para atender aos programas habitacionais;

IX – apoiar o cooperativismo habitacional auto-gestionário e as formas associativas de ajuda mútua para produção da HIS;

X – promover o acesso a terra urbanizada, por intermédio dos instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas indicadas neste Plano;

XI – captar recursos com a valorização imobiliária para investimentos diretos em produção de moradias populares;

XII – articular a Política Habitacional e Fundiária para cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e habitações novas em locais adequados, proporcionando a redução dos custos da produção habitacional;

XIII – introduzir o uso e ocupação do solo urbano para as áreas vazias com potencial de adensamento;

XIV – promover a regularização urbanística e fundiária em áreas ocupadas por moradias;

XV – diversificar as formas de acesso a habitação de interesse social;

XVI – regulamentar os instrumentos que garantam recursos e investimentos para promoção de melhorias urbanas e produção de moradias populares, com prioridade para habitação de interesse social.





**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

## **Seção II**

### **Do Banco de Lotes**

Art. 26. O Sistema de Banco de Lotes entra em vigor a partir da publicação deste Plano Diretor.

Art. 27. Serão repassados ao Poder Público Municipal, para a formação do Banco de Lotes, 15% (quinze por cento) dos lotes dos loteamentos aprovados após a publicação deste Plano.

Art. 28. O Banco de Lotes atenderá, obrigatoriamente, o Programa de Habitação de Interesse Social.

## **Seção III**

### **Da Regularização Fundiária**

Art. 29. O Programa de Regularização Fundiária deverá obedecer aos seguintes critérios:

I – conter o mapeamento e a caracterização das habitações consideradas irregulares e clandestinas;

II – estabelecer procedimentos para a regularização, mediante instrumento jurídico adequado;

III – elaborar e implantar projetos de regularização conforme as especificidades dos assentamentos;

IV – prever em todas as etapas de regularização a participação dos moradores envolvidos nos projetos de regularização;

V – autorização legislativa específica para os casos de desapropriação, se for o caso, e para a escrituração dos imóveis regularizados.

Parágrafo Único – Considera habitação irregular ou clandestina aquela cujo ocupante não possua título de posse ou propriedade.

## **Capítulo III**

### **DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 30. A estratégia de Desenvolvimento Econômico deve proporcionar a distribuição de oportunidades de trabalho e geração de emprego e renda em todo território do município de Pires do Rio.

Art. 31. O Desenvolvimento Econômico tem como base as seguintes diretrizes:

I – garantir espaços para a regularização de atividades produtivas, conforme o macrozoneamento apresentado anexo a este Plano;

II – valorizar o potencial do município e suas características presentes no território;

III – dinamizar o potencial turístico do município, principalmente na área do lazer ecológico;

IV – requalificar espaços urbanos para implantação de atividades de comércio e serviços;

V – apoiar pequenas e médias empresas com potencial de criar novas oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;

VI - promover parcerias entre os setores público e privados gerando dinamismo econômico em áreas estratégicas do território;

VII – promover a formação, treinamento e a qualidade de mão-de-obra local com uso adequado de recursos provenientes do orçamento municipal, dos fundos federais e convênios com órgãos estaduais;

VIII – auxiliar na obtenção de crédito a baixo custo;

IX – oferecer assessoria para a formação de associação e cooperativas;

X – incentivar a instalação das atividades econômicas por todo o município;

XI – promover a integração entre Pires do Rio e os municípios da Região, buscando o desenvolvimento sustentável da produção agropecuária, da agroindústria e da agricultura familiar;

XII – garantir a elaboração do Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE prevendo o desenvolvimento das atividades agropecuárias e agroecológicas;

XIII – incentivar a produção de hortaliças orgânicas;

XIV – incentivar a produção de bens e serviços de alto valor agregado;

XV – contribuir para a manutenção e o desenvolvimento das atividades agropecuárias, industriais, de comércio e serviço.

Art. 32. O Plano de Apoio às Atividades Econômicas tem os seguintes programas:

I – Estímulo à Geração de Emprego e Renda;

II – Regularização das atividades informais;

III - incentivo às cooperativas e associações;

IV – Crédito Solidário para oferecer apoio financeiro e técnico às micro, pequenas e médias empresas;

V – incentivos fiscais e arrecadação tributária.

Art. 33. O Plano de Desenvolvimento da Indústria tem os seguintes programas:

I – instalação de indústrias no Distrito Agro-industrial de Pires do Rio;

II – capacitação de mão de obra.

Art. 34. O Plano Setorial de Desenvolvimento do Comércio e Serviços, com o objetivo de ampliação econômica, tem os seguintes programas:

I – estímulo para a oferta de serviços e para a presença de estabelecimentos comerciais em vários pontos do território municipal de modo a minimizar as diferenças regionais;

II – capacitação de mão de obra local.

Art. 35. O Plano Setorial de Desenvolvimento da Agropecuária, visando o incremento da economia, tem os seguintes programas:

I - abertura, manutenção e conservação das estradas municipais;

II - construção de pontes e instalação de mata-burros;

III - Lavoura Familiar;

IV - Incentivo e apoio às formas Associativas e Cooperativas de organização do trabalho e da produção rural;

V – Apoio Técnico aos Produtores para adequada utilização dos recursos naturais, incentivando as práticas sustentáveis de produção;

VI – de apoio para obtenção de créditos e financiamentos.

Art. 36. O Plano Setorial de Desenvolvimento do Turismo tem como objeto de elevação econômica os seguintes programas:

I – Requalificação e adequação urbanística do território municipal para receber seus visitantes;

II – Rota do Turismo, que mapear á os pontos turísticos do município e elaborar estratégias de desenvolvimento sustentável para cada ponto;

III – Capacitação de mão-de-obra para melhor receber o turista;

VI – Recuperação dos Pontos Turísticos com interesse Histórico de Pires do Rio.

Parágrafo único. Para atingir as metas do plano descrito no *caput*, devem ser estimuladas parcerias entre Pires do Rio e demais municípios vizinhos.

Art. 37. O Plano Setorial de Preservação do Patrimônio Cultural tem como objeto de elevação econômica os seguintes programas:

I – Educação Patrimonial;

II – Recuperação, conservação e Manutenção do Patrimônio Histórico e Artístico de Pires do Rio;

III – Divulgação e Inclusão dos bens com interesse histórico no roteiro cultural e turístico no Município e na região, de forma compatível com a preservação de seu valor como Patrimônio Histórico.

## **Capítulo IV**

### **DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Art. 38. O Poder Público Municipal terá como prioridade a inclusão social da população. Deverá adotar políticas públicas que promovam e ampliem a melhoria da qualidade de vida dos moradores de Pires do Rio, atendendo às necessidades básicas e garantindo a fruição de bens e serviços sócio-culturais urbanos e a participação popular.

Art. 39. A Distribuição de equipamentos de atendimento público deve atender as necessidades regionais e as prioridades definidas nos planos setoriais a partir da demanda.

Art. 40. A implantação dos equipamentos comunitários atenderá critérios de acessibilidade, nos termos do Mapa Temático Macrozoneamento Urbano – Anexo I desta Lei.

## **Seção I**

### **Da Educação**

Art. 41. As estratégias da educação objetivam implementar política educacional em consonância com o conjunto das políticas públicas, oferecendo aos cidadãos um sistema de educação eficaz em todos os níveis educacionais.

Art. 42. Para aplicação e implantação da política municipal de educação, observar-se-ão as diretrizes, as metas e os objetivos constantes dos programas estratégicos da promoção da educação, com ênfase nas seguintes diretrizes:

I – garantir a universalização do atendimento a todas as crianças, adolescentes e jovens ao ensino fundamental, médio e superior, visando implantar novo paradigma educacional, garantindo projeto que considere a interlocução entre todos os envolvidos no processo educativo com vistas ao atendimento universal da educação;

II – criar formas de integrar a Educação de Jovens e Adultos à Educação Profissional;

III – ampliar a oferta da educação profissional, possibilitando a formação técnica, preferencialmente num mesmo estabelecimento de ensino médio;

IV – criar mecanismo que possibilite o acesso de pessoas carentes ao ensino superior e técnico;

V – elaborar um plano de formação profissional para os trabalhadores da Secretaria de Educação;

VI – melhorar a estrutura física das unidades de ensino;

VII – inclusão digital dos alunos com cursos de informática e aquisição de equipamentos de informática para as escolas;

VIII – garantia de transporte escolar em todos os níveis de ensino.

## **Seção II**

### **Da Saúde**

Art. 43. A implantação dos programas estratégicos da promoção da saúde tem como base as seguintes diretrizes:



## **Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

I – garantir a universalização do atendimento a todos os habitantes do município;

II – viabilizar a construção de novas unidades de saúde para atender a demanda da população;

III – aquisição de materiais e equipamentos para potencializar e melhorar o serviço de saúde;

IV – implantar programas de prevenção.

### **Capítulo V**

#### **DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE**

Art. 44. A Mobilidade e a Acessibilidade Urbana têm como objetivo a garantia de inserção regional e a articulação plena de todo o território municipal, interligando todas as áreas urbanas e rurais, para proporcionar a todos os cidadãos o pleno acesso aos espaços públicos, aos locais de trabalho e aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

Art. 45. A atuação do Município na área de trânsito e transporte em seu território, principalmente no espaço urbano, cuidará da segurança e da proteção do ciclista e do pedestre em todas as vias de circulação.

Parágrafo Único - Dentre as medidas de segurança e da proteção do ciclista e do pedestre estabelecidas no Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade incluem-se:

I - a sinalização vertical e horizontal em todas as vias urbanas e estradas municipais, em especial as de limites de velocidade;

II - a instalação de sonorizadores indicando ao motorista a entrada no perímetro urbano;

III - a colocação de redutores de velocidade próximos aos pontos de cruzamento das vias urbanas;

IV - a implantação de rotatórias no cruzamento de vias urbanas que demandam às rodovias que servem a cidade;

V - a repartição das avenidas com canteiro central, ou outro meio que as divida, até o ponto de cruzamento dessas com outra avenida ou rua;

VI - outras providências, especialmente nas vias de acesso às escolas, equipamentos públicos de esporte, lazer ou cultura e passarelas de caminhada.

Art. 46. A política de Transporte, Trânsito e Mobilidade sob responsabilidade de órgão Municipal específico para essas áreas, em obediência às diretrizes deste Plano Diretor, terá os seguintes objetivos:

- I – atender às necessidades de mobilidade de todos os cidadãos;
- II – atender às necessidades de circulação de produtos e pessoas;
- III – na organização do sistema viário, valorizar e garantir segurança aos pedestres, aos ciclistas e aos usuários do transporte coletivo;
- IV – elaborar o Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade.

Art. 47. O sistema viário municipal, que se integra às rodovias e à ferrovia que servem Pires do Rio, é formado pelo conjunto de vias públicas, urbanas e rurais: ruas, avenidas, vielas, passagens, calçadas, passeios, passarelas de caminhada, ciclovias, estradas, caminhos e outros logradouros.

Art. 48. São definidas as seguintes **categorias funcionais de vias**, atendido ao disposto no Art. 170 da Lei Orgânica Municipal:

- I - **Arterial** é aquela de caráter estrutura, com funções de acesso a outros municípios e integração entre as regiões do município;
- II - **Coletora** é aquela de saída ou entrada para os bairros, com a função de canalizar o tráfego das vias locais para as vias arteriais;
- III - **Local** é aquela que tem como principal função o acesso às residências;
- IV - **ciclovias** é aquela destinada a circulação de bicicletas;
- V - **via e via de pedestre** são aquelas destinadas apenas à circulação de pessoas e veículos autorizados quando sua largura comportar;
- VI - **calçada** é aquela destinada à circulação de pessoas, lindeiras às vias;
- VII - **passarelas de caminhada**, lindeiras às vias, destinam-se a corrida, caminhada e a outro exercício físico, conforme os equipamentos de que disponham;
- VIII - **estrada municipal** é aquela destinada a atender às necessidades de escoamento da produção, servir ao turismo, ao transporte escolar e ao acesso às comunidades rurais, conforme o Art. 173 da Lei Orgânica Municipal e a lei nº. 1.675 de 14 de dezembro de 1987.



Art. 49. O Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade de Pires do Rio, atendidas as prioridades definidas nesta lei, deverá garantir:

I - acessibilidade universal à cidade e aos serviços essenciais pelas pessoas com mobilidade reduzida, especialmente portadores de deficiência, gestantes e idosos;

II - preferência para o transporte público de pessoas;

III - restauração, conservação e manutenção do piso pavimentado das vias urbanas;

IV – restauração, conservação e manutenção das estradas municipais;

V - sinalização de trânsito;

VI – o desvio do fluxo de caminhões da malha urbana;

VII - implantação de ciclovias e faixas para pedestres nas vias urbanas;

IX – participação popular.

## **Capítulo VI**

### **DO SANEAMENTO AMBIENTAL QUALIFICADO**

Art. 50. A Política de saneamento ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, da coleta e remoção de lixo e entulho (atendido ao disposto na Lei Orgânica Municipal - § 1º dos AArt. 189, § 1º, 190 e 192), da cobertura vegetal dos espaços urbanos e rurais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 51. A política de saneamento ambiental deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I – proteção do meio ambiente urbano e rural e combate a poluição, em qualquer de suas formas;

II – garantir serviços de saneamento ambiental em todo território municipal;

III – estabelecer parcerias com os municípios vizinhos;

IV – garantir o fornecimento da água para o consumo humano com qualidade e potabilidade;

V – zelar pela qualidade e potabilidade da água de fontes, nascentes e de outras formas alternativas de abastecimento de água;

VI – controle de zoonoses;  
VII – preservar a fauna e a flora;  
VIII – adequada destinação de resíduos sólidos industriais, comerciais, hospitalares, da construção civil, das atividades de limpeza e varrição das ruas e jardins, desde a fonte até o destino;  
IX - coleta seletiva e reciclagem de lixo,  
X - redução da geração de resíduos sólidos;  
X – de modo a proporcionar a recarga do lençol freático, a segurança e o conforto dos piresinos, assegurar:

a) sistema de drenagem pluvial, por meio físico-naturais e construídos;  
b) o esgotamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município;

XI – reabilitação das áreas de risco e degradadas.

Art. 52. A política de saneamento ambiental tem como principais Planos Setoriais de Saneamento:

I – Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

II – de Esgotamento Sanitário;

III – de Drenagem Municipal.

## **Seção I**

### **Dos novos loteamentos.**

Art. 53. Lei Municipal definirá os preços públicos a serem cobrados dos empreendedores imobiliários pela implantação de loteamentos, atendido o disposto no § 3º do Art. 169 da Lei Orgânica Municipal além da implantação de galerias pluviais e de esgotamento sanitário e da instalação de meio-fios, sarjetas e pavimentação das suas vias.

Art. 54. O empreendedor de loteamento implantará por sua responsabilidade os equipamentos públicos indicados no art. 53 desta lei, respondendo, também, pelo custo de ampliação dos serviços de tratamento de água e esgoto realizado pelo município.

## **TÍTULO III**

### **DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Art. 55. A ocupação do território far-se-á de forma que possibilite aperfeiçoar a infra-estrutura instalada e incentivar a ocupação dos vazios urbanos existentes.

Art. 56. A política do ordenamento do território estabelecerá condições e critérios para expansão da malha urbana, respeitando as seguintes diretrizes:

- I – proteção dos recursos naturais e do patrimônio histórico-cultural;
- II – criação de oportunidades para a geração de emprego e renda;
- III – aumento da arrecadação municipal;
- IV – oferecer à população moradia digna;
- V – garantir a mobilidade e acessibilidade em todo o território do município;
- VI – regularização fundiária;
- VII - reabilitação das áreas de risco e degradadas.
- VIII – boa qualidade de vida no espaço urbano.

Art. 57. A expansão da cidade far-se-á primeiramente nas áreas onde já existam condições mínimas de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos necessários para garantir a qualidade de vida urbana.

## **Capítulo I**

### **DO PERÍMETRO**

Art. 58. Este Plano Diretor regulamenta o Perímetro Urbano, definindo as áreas urbanas, de expansão urbana e as áreas rurais.

Art. 59. Determinam a delimitação do Perímetro Urbano de Pires do Rio os seguintes critérios:

- I – áreas caracterizadas pela presença de ocupação e atividades tipicamente urbanas;
- II – áreas onde, mesmo que somente em parte tenha ocupação e atividades urbanas, serão regulamentadas o uso para fins urbanos;
- III – áreas de expansão urbana.

Art. 60. A Lei do Perímetro Urbano, com seus limites caracterizados e delimitados, será aprovada no prazo definido neste Plano Diretor.

Art. 61. Até a aprovação da Lei do Perímetro Urbano ficará válida a determinação dos Perímetros definidos neste Plano Diretor.

Art. 62. Ficam definidos 2 (dois) Perímetros Urbanos, sendo o PERÍMETRO URBANO I ou PERÍMETRO URBANO CONTINUO corresponde a sede do município de Pires do Rios, juntamente com as regiões A1, A2 e A3; o PERÍMETRO URBANO II ou PERÍMETRO URBANO DESCONTINUO corresponde ao Loteamento Esplanada.

Art. 63. Aplicam-se nas áreas do Perímetro Urbano as seguintes legislações urbanísticas:

- I – Parcelamento do Solo;
- II – Uso e Ocupação do Solo;
- III – Código de Obras e edificações;
- IV – Código de Posturas.

Art. 64. Anexo a este Plano Diretor os Mapas Temáticos, que representam graficamente o Perímetro Urbano de Pires do Rio.

## **Seção I**

### **Das áreas de expansão urbana**

Art. 65. A Área de Expansão Urbana I, que corresponde a Macrozona de Expansão Urbana só deverá ser parcelada quando no mínimo 50% dos lotes já parcelados e atualmente vagos estiverem ocupados.

Art. 66. São de responsabilidade do empreendedor imobiliário de novos loteamentos o atendimento das providências legais, especialmente as indicadas nos AArt. 53 e 54 desta lei.

## **Capítulo II**

### **DA ESTRATÉGIA DA GESTÃO URBANA**

Art. 67. O desenvolvimento de Pires do Rio, focado no controle social sobre as políticas, os planos, os programas e as ações públicas, estruturada na participação popular e em parcerias entre o poder público, empresas privadas e sociedade civil, é a base das diretrizes para as estratégias da gestão urbana.



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

Art. 68. São estratégias de gestão urbana:

- I – reestruturação institucional e administrativa dos órgãos e entidades da administração pública municipal às diretrizes deste Plano Diretor;
- II – reestruturar o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial para atender as diretrizes instituídas neste Plano Diretor;
- III - implantar sistema para o acesso público às informações relativas a execução deste Plano Diretor, consoante os Arts. 233 e 234 da Lei Orgânica Municipal;
- IV – celebração de convênios e parcerias entre órgãos dos governos federal e estadual e dos municípios vizinhos;
- V – valorizar a participação popular e a capacitação da população;
- VI – criar, instalar e manter em funcionamento o Conselho da Cidade;
- VII – promover cursos de reciclagem, aperfeiçoamento e capacitação de servidores municipais para o cumprimento das diretrizes instituídas neste Plano Diretor.

### **Capítulo III**

#### **DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL**

Art. 69 Será criado, no prazo de 45 dias, contado da vigência deste Plano Diretor, o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, de caráter consultivo e permanente, com objetivo de:

- I – incorporar a comunidade na definição e gestão das políticas municipais relacionadas à ocupação do território;
- II – analisar as políticas e investimentos públicos;
- III – implantar processo contínuo de monitoramento das diretrizes e propostas apresentadas pelo município;

IV – estimular o processo de gestão democrática e participativa, garantindo gestão integrada, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, o Ministério Público e a sociedade civil;

V – monitorar a aplicação dos instrumentos deste Plano diretor e do Estatuto da cidade, especialmente daqueles previstos pelo artigo 182, *caput* e parágrafos, da Constituição Federal;

VI – conduzir a política urbana de acordo com este Plano Diretor;

VII – articular a política urbana às demais políticas setoriais, promovendo a integração entre secretarias e autarquias municipais e a cooperação com os governos Federal e Estadual e com os municípios vizinhos, no planejamento e na gestão das questões de interesse comum;

VIII – integrar a política urbana ao processo de elaboração e execução do Plano Plurianual de Investimentos, da Lei de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e das leis que os alterem ou os modifiquem (*Estatuto das Cidades*, Lei nº 10.257, § 1º, Art. 40);

IX – viabilizar parcerias com iniciativa privada no processo de urbanização compatível com a observância do cumprimento das funções sociais e do interesse coletivo.

Art. 70. Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial será composto:

I – pelo Prefeito Municipal;

II – por um representante indicado pela Câmara;

III – por um representante indicado pelo órgão municipal responsável pelas áreas de habitação e de desenvolvimento urbano;

IV – pelo gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e de Habitação;

V – por um representante indicado pelo Conselho da Cidade;

VI – por dois representantes indicados pelo Prefeito Municipal, sendo um da área contábil e outro da área jurídica do Poder Executivo;

VII – por um representante indicado pelas Associações de Moradores legalmente constituídas neste Município.

§ 1º - Os membros do Sistema de que trata o *caput* serão designados por ato próprio do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º - O representante da Câmara será indicado por ato do seu Presidente após deliberação do Plenário, conforme estabelecido no Regimento Interno.

§ 3º - O desempenho das funções deste sistema não fará jus a qualquer remuneração e os seus serviços serão considerados de relevância pública.

§ 4º - Este sistema enviará, mensalmente, à Câmara Municipal e ao Conselho da Cidade relatório de suas atividades, que será publicado para o conhecimento da população.

## **Seção I**

### **Do Conselho da Cidade**

Art. 71 O Conselho da Cidade, órgão consultivo e representativo, tem como atribuição o acompanhamento da execução deste Plano Diretor, dentre outras definidas na lei de sua instituição.

Art. 72 Conselho da Cidade será composto por representantes do poder público, do setor privado, de entidades ambientalistas, científicas, profissionais e de classe e das associações comunitárias deste Município, com a composição definida na lei de sua instituição.

Art. 73 Fica estipulado o prazo de 60 (sessenta) dias, contado da vigência desta lei, para a instalação do Conselho da Cidade.

Art. 74 Ao Conselho da Cidade também cabe:

I – acompanhar a implementação deste Plano Diretor, deliberando sobre questões administrativas pertinentes;

II – acompanhar e contribuir na elaboração da Legislação correlata a este Plano Diretor;

III – acompanhar a execução dos planos, programas e projetos afetos à política urbana, deliberando sobre questões administrativas pertinentes;

IV – indicar prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação e de Desenvolvimento Urbano e acompanhar sua aplicação;

V – convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;

VI – promover atuação articulada com outros conselhos instituídos por este Município.



## Capítulo IV

### DO MACROZONEAMENTO

#### Seção I

##### Das Disposições Gerais

Art. 75. O Macrozoneamento é a divisão territorial para fins de gestão pública estabelecida na abrangência do Município de Pires do Rio

**Parágrafo Único.** O Macrozoneamento visa possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável, articulando políticas e integrando as estratégias definidas nos temas prioritários, com a correta aplicação dos recursos e a gestão democrática do município.

Art. 76. Definem-se macrozonas os setores homogêneos que traduzem espacialmente as estratégias de desenvolvimento, cuja ocupação é regulamentada neste Plano Diretor.

Art. 77. Cada Macrozona do Município de Pires do Rio é definida conforme a natureza da ocupação a que se destina.

Art. 78. A natureza da ocupação de cada Macrozona deste Município consta no Diagnóstico dos Problemas e Potencialidades, conforme os *Mapas de Problemas e Potencialidades da Área Urbana e da Área Rural* do Anexo II desta Lei.

Art. 79. O Macrozoneamento do Município de Pires do Rio é o representado nos *Mapas de Macrozoneamento da Área Urbana e da Área Rural* do Anexo II desta Lei.

Art. 80. São as seguintes as Macrozonas da área urbana deste Município:

- 1 – MACROZONA DE RECUPERAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL.
- 2 – MACROZONA PRIORITÁRIA PARA OCUPAÇÃO COM MORADIA.
- 3 – MACROZONA DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO.

- 4 - MACROZONA PRIORITARIA PARA INVESTIMENTO PÚBLICO.
- 5 – MACROZONA DE CENTRALIDADE ECONÔMICA I.
- 6 – MACROZONA DE CENTRALIDADE ECONÔMICA II.
- 7 - MACROZONA DE INTERESSE HISÓRICO E CULTURAL.
- 8 – MACROZONA PARA O DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS ESPECIAIS.
- 9 – MACROZONA NÃO PRIORITÁRIA PARA INVESTIMENTO PÚBLICO.
- 10 – MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA.

Art. 81. Para a zona rural de Pires do Rio ficam estabelecidas duas macrozona, que são:

- 1 – MACROZONA de Atividade Econômica Rural Sustentável.
- 2 – MACROZONA Preservação e Recuperação Ambiental.

## **Seção I**

### **Da Macrozona de Recuperação e Preservação Ambiental**

Art. 82. A Macrozona de Recuperação e Preservação Ambiental contém áreas em que os recursos naturais expressam características relevantes com grande valor ambiental, sendo impróprias ou restritas para a ocupação.

Art. 83. São objetivos da instituição da Macrozona de Recuperação e Preservação Ambiental:

- I - Recuperar as áreas degradadas;
- II - preservar as áreas que estão em bom estado de conservação;
- III - Em áreas adequadas, como a Bacia do Córrego Burrinho e a do Jardim Botânico *Da Matta Teixeira*, viabilizar, além da recuperação, espaços destinadas ao lazer e outras atividades que não agridam o patrimônio ambiental;
- IV - Garantir que sejam preservados os recursos hídricos, a fauna e a flora que compõem as matas ciliares e as Unidades de Conservação;

Art. 84. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I - Criar Programa de Recuperação Ambiental, com o mapeamento das áreas;
- II - Estruturar órgão Municipal de gestão do Meio Ambiente, especialmente para fiscalizar o cumprimento de normas e efetivar a recuperação de áreas degradadas e a preservação ambiental;
- III - Municipalizar o sistema de gestão das áreas localizadas nesta macrozona;
- IV – destinar os recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente à preservação ambiental.
- V - aplicar as normas de preservação ambiental para coibir danos ao meio ambiente;
- VI - aplicar recursos públicos, inclusive transferências de convênios, na recuperação ambiental.

Art. 85. Na Macrozona de Recuperação e Preservação Ambiental serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I - **ZONEAMENTO**, determinando as taxas de ocupação igual a 0% (zero por cento) do terreno contido na área de preservação dos cursos de água existentes na zona urbana do município, exceto as destinadas à instalação de equipamentos públicos de lazer, que possuirão ocupação máxima de 5% , tendo 90% de área de permeabilidade;

II – **Zoneamento**, definindo as áreas que poderão ter taxa de ocupação de 0% (zero por cento) a 5%;

III - A Bacia do Córrego Burrinho receberá **Requalificação Ambiental**, obrigatória a liberação das nascentes que se encontram sob as piscinas artificiais;

IV - Em toda a extensão desta Macrozona de **Recuperação Ambiental** será permitida a implantação de parques urbanos, com equipamentos de lazer, respeitados a taxa de ocupação e o índice de permeabilidade;

V - **Uso do Solo.**



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

**VI - Plano Municipal de Recuperação e Preservação Ambiental** em concordância com o **Plano Municipal de Arborização e Paisagismo**;

VII - Parcerias público-privadas.

VIII - **Direito de Preempção** nas áreas de interesse público, nos termos da legislação civil.

IX - Instituir a **Licença Ambiental** para atividades previstas na Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou outra norma que venha substituí-la.

## **Seção II**

### **Da Macrozona Prioritária para Ocupação com Moradia**

Art. 86. A Macrozona Prioritária para Ocupação com Moradia localiza-se nos bairros e quadras que apresentam boa infra-estrutura instalada, bom serviço de atendimento público e comércio.

Art. 87. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

I - Adensar a área para potencializar o uso da infra-estrutura e dos serviços já instalados.

II - Criar área de uso residencial de grande concentração e que possua áreas de comércio vicinal.

Art. 88. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

I - Ampliar a infra-estrutura existente para atender a demanda da população concentrada e das áreas do entorno desta macrozona, definido no Plano de Estruturação Urbana;

II - Melhorar arborização, paisagismo e calçadas, fazendo as adaptações necessárias para o uso adequado do deficiente físico, conforme Plano de Arborização e Paisagismo;

III - Melhorar e ampliar as escolas, creches e serviços de saúde para atender a demanda;

IV - Criar áreas de lazer;

V - Reformular o trânsito local, priorizando as vias de maior densidade e as de menor caixa de rolamento, conforme o Plano Municipal de Trânsito.

Art. 89. Na Macrozona Prioritária para Ocupação com Moradia serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

**I - Redefinir o Uso e Ocupação do Solo** e adotar índices de permeabilidade, como se segue:

a) mínimo de 20% para uso residencial, 15% para comercial e misto, taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;

b) o índice de ocupação deverá ser de uma vez a área do terreno;

**II - Os recuos** devem obedecer ao seguinte:

a) Recuo frontal: 5 (cinco) metros para todos os pavimentos;

b) Recuo lateral: 1,5 m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 (dois) metros para os demais;

c) Recuo fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 (dois) metros para os demais;

d) Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não contrarie o **Código de Edificações**, observadas a ventilação e iluminação dos ambientes;

III - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos;

IV - No **Uso do Solo** serão definidas edificações com altura máxima permitida de 12 (doze) metros na somatória dos pés direitos, ou máximo de 4 (quatro) pavimentos;

V - Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**, onde deverá conter as áreas onde há a necessidade de instalação ou ampliação do sistema de infra-



## **Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

estrutura urbana, como a rede coletora de esgoto, água pluvial, pavimentação, entre outras;

VI - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**, que definirá as áreas que receberão a requalificação do paisagismo, de calçadas e praças.

VII - utilizar o instrumento da **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

VIII - **Regularização Fundiária**.

IX – utilizar o **Direito de Preempção** para áreas identificadas como área de interesse público;

X - Cobrar a **Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XI - **Zoneamento urbano**, definindo qual é o tipo de uso permitido e os índices e taxas de ocupação e taxas de permeabilidade;

XII - Aplicar a **Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no Cadastro Imobiliário Municipal.

### **Seção III**

#### **Da Macrozona de Restrição a Ocupação**

Art. 90. A Macrozona de Restrição a Ocupação foi definida a partir da sobreposição das informações contidas nos mapas que marcam as áreas de preservação dos mananciais da área urbana do município e do mapa Risco e Restrição para a Ocupação. As quadras que foram parceladas ou implantadas sobre as áreas de preservação entram na Macrozona de Restrição a Ocupação. Esta Macrozona é composta pelas seguintes quadras:

- 1 e 2 do Bairro São Francisco.
- 25, 32, e 34 do Jardim Guanabara.
- 1,2,3 e 4 do Jardim Guanabara II.

17,18, 18A, 19, 29, 33, 34,41, 54, 55, 56,57 do Setor Industrial.

Todo o Setor dos Bancários I e II.  
45, 46, 47, 48, 49, e 50 do Bairro JK.  
49, 50 do Parque Santana.

Art. 91. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

I. Amenizar os impactos causados pela ocupação irregular e desordenada, principalmente nas áreas de matas ciliares, alagadiças e de nascentes.

II. Garantir a recarga do lençol freático.

III. Garantir que a faixa de domínio da Rodovia não seja ocupada de forma irregular.

Art. 92. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

I. Implantar e/ou ampliar a infra-estrutura urbana que possa amenizar os impactos já causados pela ocupação desordenada.

II. Desestimular a ocupação e evitar o adensamento.

III. Estruturar a administração pública municipal para garantir a aplicação dos instrumentos.

Art. 93. Na Macrozona de Restrição a Ocupação será aplicada os seguintes instrumentos da política urbana:

I. Ampliar o **Plano de Estruturação Urbana**, que deverá prever a implantação de galerias de água pluvial e de rede esgoto, para evitar que o esgotamento das edificações já instaladas seja depositado nos mananciais hídricos;

II. Redefinir o **Uso e Ocupação do Solo** e adotar os índices de permeabilidade, como se segue:

a) mínimo de 70% para uso residencial, 30% para comercial e misto;

b) taxa de ocupação de 30% para residencial e 50% para comercial e misto;

III - o índice de ocupação deverá ser de uma vez a área do terreno;

IV - os recuos devem obedecer ao seguinte:



- a) Recuo frontal: 5 (cinco) metros para todos os pavimentos;
- b) Recuo lateral: 2 (dois) metros;
- c) Recuo fundo: 2 (dois) metros;

V - no caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto;

VI - No **Uso do Solo** definir edificações com altura máxima permitida de 6 metros na somatória dos pés direitos, ou máximo de 2 (dois) pavimentos.

VII - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**, que definirá as áreas que receberão a requalificação do paisagismo, das calçadas e praças.

VIII – utilizar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

IX - Cobrar a **Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

X - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**;

XI – implantar a **Operação Urbana Consorciada** na área de um Clube localizado no Setor dos Bancários I e II;

XII - Na área lindeira à Rodovia, definir no zoneamento como **zona não edificável**.

#### **Seção IV**

##### **Da Macrozona Prioritária para Investimento Público.**

Art. 94. A Macrozona Prioritária para Investimento Público é composta pelos bairros Tancredo Neves, Oswaldo Gonçalves, Jardim João Monteiro de Godoy, Parque Santana, Hene Saud, Residencial Dergo, Eliza Galli, Dr. Nadim Saud, Santa Rita de Cássia, Zulmira Leite Santinoni, Jardim Maratá e Industrial "1" .

Parágrafo Único - Os bairros desta macrozona são de concentração populacional relativamente alta, possuem infra-estrutura precária, ou inexistente, com edificações de pior a médio padrão construtivo.

Art. 95. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

- I. Implantar de forma satisfatória a infra-estrutura e os serviços de saúde, educação e lazer;
- II. diminuir a desigualdade no que se refere a infra-estrutura e serviços entre a Macrozona Prioritário Para Investimento Público e a Macrozona Prioritária Para Ocupação Com moradia.

Art. 96. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I. Priorizar e implantar a infra-estrutura, como a pavimentação, redes coletoras de esgoto e águas pluviais e meio-fios.
- II. Melhoria das habitações precárias.
- III. Melhorar arborização, paisagismo e calçadas, fazendo as adaptações necessárias para o uso adequado do deficiente físico, conforme o definido no **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**.
- IV. Implantar, melhorar e ampliar as escolas, creches e serviços de saúde.
- V. **Criar áreas de lazer;**
- VI. Estruturar a administração pública municipal para garantir a aplicação dos instrumentos determinados nesta Lei.
- VII. Viabilizar recursos, inclusive mediante convênios, para a melhoria, reforma e construção de habitações e para a implantação da infra-estrutura (pavimentação de vias e a instalação de galerias de esgoto pluvial e rede coletora de esgoto sanitário).

Art. 97. Na Macrozona Prioritária para Investimento Público será aplicada os seguintes instrumentos da política urbana:

- I. Redefinir o no Uso e Ocupação do Solo e adotar os índices de permeabilidade:

- a) mínimo de 20% para uso residencial, 15% para comercial e misto;
- b) taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;
- c) o índice de ocupação deverá ser de uma vez a área do terreno

II - Os recuos devem obedecer o seguinte:

- a) Recuo frontal: 5 (cinco) metros para todos os pavimentos;
- b) Recuo lateral: 1,5 m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 m (dois metros) para os demais.
- c) Recuo fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 m (dois metros) para os demais;

III - Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não entre em conflito ao Código de Edificações, onde devem ser observadas a ventilação e iluminação dos ambientes.

IV - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos.

V - No Uso do Solo definir edificações com altura máxima permitida de 6 m (seis metros) na somatória dos pés direitos ou máximo de 2 (dois) pavimentos;

VI - Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**.

VII - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**.

VIII - utilizar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

IX - **Regularização Fundiária**.

X - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

XI – utilizar o **Consórcio imobiliário**;

XII - **Cobrar a Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XIII - **Zoneamento urbano**, definindo o tipo de uso permitido e os índices e taxas de ocupação e taxas de permeabilidade.

XIV - **Aplicar a Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no Cadastro Imobiliário Municipal;

XV - No Zoneamento definir a **Zona de Interesse Social**;

XVI - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV**.

## **Seção V**

### **Da Macrozona de Centralidade Econômica I.**

Art. 98. A Macrozona de Centralidade Econômica I é composta pela área denominada CENTRO, que exerce influência em todo território do município de Pires do Rio, abrangendo municípios vizinhos por ser referência regional pelo diversificado comércio e serviços de saúde e educação. É a região mais povoada, melhor servida de infra-estrutura e serviços de saúde e educação. Possui bons equipamentos de lazer e o melhor padrão construtivo do município.

Art. 99. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

- I. Dinamizar e diversificar o comércio existente.
- II. Consolidar o seu potencial de pólo atrativo, tanto no âmbito local como regional.
- III. Fortalecer sua vocação comercial e a de pólo regional.

Art. 100. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I. Melhorar a infra-estrutura como conclusão da instalação da rede coletora de esgoto onde não houver e da rede de galeria de água pluvial.

- II. Desobstrução das calças.
- III. Melhorar arborização, paisagismo e calçadas, fazendo as adaptações necessárias para o uso adequado do deficiente físico, conforme o definido no Plano de Arborização e Paisagismo Municipal.
- IV. Melhorar e ampliar as escolas, creches e serviços de saúde e a biblioteca municipal.
- V. Requalificar as áreas de lazer, principalmente as praças da Biblioteca, do Coreto e a da Matriz.
- VI. Estruturar a administração pública municipal para garantir a aplicação dos instrumentos.
- VII. Viabilizar junto ao Governo Federal recursos para a implantação da infra-estrutura como a ampliação das galerias de água pluvial e rede coletora de esgoto.
- VIII. Melhoria no trânsito, tanto de pedestres como de veículos, principalmente nas vias de maior fluxo e as de menor caixa.
- IX. Criar forma de pavimentação, calçamento e espaço de circulação específico para pedestre, para que se propicie o maior conforto para os transitantes.
- X. Melhoria da segurança.
- XI. Melhoria do aspecto visual das edificações e restauração das edificações de interesse histórico, como o coreto, a fonte, a igreja da matriz, e outros edifícios públicos e privados com relevância histórica.

Art. 101. Na Macrozona de Centralidade Econômica I serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I. Redefinir o **Uso e Ocupação do Solo** e adotar os índices de permeabilidade, como se segue:

- a) mínimo de 15% para uso residencial, 10% para comercial e misto;
- b) taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;

c) o índice de ocupação deverá ser de uma vez a área do terreno;

II - os recuos devem obedecer ao seguinte:

a) Recuo frontal: 5 m (cinco metros) para todos os pavimentos;

b) Recuo lateral: 1,5m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 m (dois metros) para os demais;

c) Recuo fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 (dois) metros para os demais;

III - Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não entre em conflito ao Código de Edificações, onde devem ser observadas a ventilação e iluminação dos ambientes.

IV - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos.

V - No **Uso do Solo** definir edificações com altura máxima permitida de 12 metros na somatória dos pés direitos ou máximo de 4 (quatro) pavimentos.

VI - Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**.

VII - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**.

VIII - Implantar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**

IX - **Regularização Fundiária**.

X - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

XI – utilizar o **Consórcio imobiliário**;

XII - **Cobrar a Licença Ambiental**. De acordo com Resolução n°. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XIII - **Zoneamento urbano**, definindo qual é o tipo de uso permitido e os índices e taxas de ocupação e taxas de permeabilidade. Definir no zoneamento as áreas que serão estritamente misto ou comercial, não podendo

ter habitação unifamiliar, como as quadras lindeiras a Praça Gaudêncio Rincon Segóvia;

XIV - **Aplicar a Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no Cadastro Imobiliário Municipal;

XV - No Zoneamento definir a **Zona de Interesse Social**;

XVI - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**.

XVII - **Transferência do Direito de Construir**, aplicado principalmente nas edificações que apresentam interesse histórico e cultural;

XVIII – efetuar levantamento das edificações com interesse histórico e cultural e promover seu Tombamento.

## **Seção VI**

### **Da Macrozona de Centralidade Econômica II.**

Art. 102. A Macrozona de Centralidade Econômica II é composta pela região de comércio que se encontra na área denominada SUB-CENTRO, que exerce influência sobre determinadas regiões da área urbana deste município. Apresenta problemas relacionados ao trânsito, arborização precária ou inadequada. Apesar de ser a região com relativa concentração de pedestres, praticamente não há calçadas adaptadas ao deficiente e muitas estão obstruídas com mercadoria.

Art. 103. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

- I. Dinamizar e diversificar o comércio existente.
- II. Consolidar o seu potencial de pólo atrativo no âmbito local.
- III. Fortalecer sua vocação comercial.



Art. 104. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

I. Melhorar a infra-estrutura como conclusão da instalação da rede coletora de esgoto onde não houver e da rede de galeria de água pluvial.

II. Desobstrução das calçadas.

III. Melhorar arborização, paisagismo e calçadas, fazendo as adaptações necessárias para o uso adequado do deficiente físico, conforme o definido no Plano de Arborização e Paisagismo Municipal.

IV. Estruturar a administração pública municipal para garantir a aplicação dos instrumentos.

V. Viabilizar junto ao Governo Federal recursos para a implantação da infra-estrutura como a ampliação das galerias de água pluvial e rede coletora de esgoto.

VI. Melhoria no trânsito, tanto de pedestres como de veículos, principalmente nas vias de maior fluxo e as de menor caixa.

VII. Criar forma de pavimentação, calçamento e espaço de circulação específico para pedestre, para que se propicie o maior conforto para os transitantes.

VIII. Melhoria da segurança.

IX. Melhoria do aspecto visual das edificações.

Art. 105. Na Macrozona de Centralidade Econômica II serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I. **Redefinir o Uso e Ocupação do Solo** e adotar os índices de permeabilidade como se segue:

a) mínimo de 15% para uso residencial, 10% para comercial e misto, taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;

b) índice de ocupação deverá ser de 1 (um) vez a área do terreno;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro

Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000

e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

II - Os recuos devem obedecer ao seguinte:

a) Recuo frontal: 5 m (cinco metros) para todos os pavimentos;

b) Recuo lateral: 1,5m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 m (dois metros) para os demais;

c) Recuo de fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 m (dois metros) para os demais;

III - Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não entre em conflito ao Código de Edificações, onde devem ser observadas a ventilação e iluminação dos ambientes.

IV - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos.

V - No **Uso do Solo** definir edificações com altura máxima permitida de 12 (doze) metros na somatória dos pés direitos ou máximo de 04 (quatro) pavimentos;

VI - Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**.

VII - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**;

VIII - utilizar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

IX - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

X – utilizar o **Consórcio imobiliário**;

XI - **Cobrar a Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XII - **Aplicar a Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no Cadastro Imobiliário Municipal;

XIII - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**.

## **Seção VII**

### **Da Macrozona de Interesse Histórico e Cultural.**

Art. 106. A Macrozona de Interesse Histórico e Cultural é composta pelas áreas que compreende as margens da Ferrovia, o Mercado Municipal, a Estação Ferroviária, Museu Ferroviário e as quadras que fazem fronteira com a quadra do mercado municipal, formando o conjunto histórico de maior relevância de Pires do Rio.

Art. 107. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

- I. Recuperar o patrimônio arquitetônico e resgatar os costumes culturais.
- II. Melhoria do aspecto e qualidade das edificações.
- III. Melhoria dos equipamentos urbanos e paisagísticos.

Art. 108. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I. Melhorar a infra-estrutura como conclusão da instalação da rede coletora de esgoto onde não houver e da rede de galeria de água pluvial.
- II. Desobstrução das calças.
- III. Melhorar arborização, paisagismo e calçadas, fazendo as adaptações necessárias para o uso adequado do deficiente físico, conforme o definido no Plano de Arborização e Paisagismo Municipal.
- IV. Estruturar a administração pública municipal para garantir a aplicação dos instrumentos.
- V. Viabilizar junto ao Governo Federal recursos para a implantação da infra-estrutura como a ampliação das galerias de água pluvial e rede coletora de esgoto.

VI. Melhoria no trânsito, tanto de pedestres como de veículos, principalmente nas vias de maior fluxo e as de menor caixa.

VII. Criar forma de pavimentação, calçamento e espaço de circulação específico para pedestre, para que se propicie o maior conforto para os transitantes.

VIII. Melhoria da segurança.

IX. Recuperar e dinamizar as atividades do Mercado Municipal.

X. Revitalizar as edificações de interesse histórico e cultural, como o Mercado Municipal, Estação Ferroviária e o Museu Municipal.

XI. Melhoria do aspecto visual das edificações.

XII. Criar mecanismos que possam trazer as atividades culturais para a Praça José Cury Nasser e criar um Centro Cultural.

XIII. Intuir instrumentos que para garantir a proteção e preservação dos bens históricos e culturais.

Art. 109. Na Macrozona de Interesse Histórico e Cultural serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I - Redefinir o **Uso e Ocupação do Solo** e adotar os índices de permeabilidade, como se segue:

- a) mínimo de 15% para uso residencial, 10% para comercial e misto;
- b) taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;
- c) índice de ocupação deverá ser de 1 (uma) vez a área do terreno;

II - Os recuos devem obedecer ao seguinte:

- a) Recuo frontal: 5 m (cinco metros) para todos os pavimentos;
- b) Recuo lateral: 1,5 m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 m (dois metros) para os demais;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

c) Recuo fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 (dois) metros para os demais;

III - Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não entre em conflito ao Código de Edificações, onde devem ser observadas a ventilação e iluminação dos ambientes;

IV - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos.

V - No **Uso do Solo** definir edificações com altura máxima permitida de 6 metros na somatória dos pés direitos ou máximo de 2 (dois) pavimentos.

VI - Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**.

VII - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**.

VIII - utilizar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

IX - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

X – utilizar o **Consórcio imobiliário**;

XI - **Cobrar a Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XII - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**.

XIII - **Transferência do Direito de Construir**, aplicado principalmente nas edificações que apresentam interesse histórico e cultural.

XIV – efetuar levantamento das edificações com interesse histórico e cultura e promover seu Tombamento;

XV - **Aplicar a Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no Cadastro Imobiliário Municipal;

XVI - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**.

## **Seção VIII**

### **Da Macrozona de Desenvolvimento de Atividades Econômicas Especiais.**

Art. 110. A Macrozona de Desenvolvimento de Atividades Econômicas Especiais é composta pela área lindeira às margens da Rodovia GO-020, saída para Ipameri, junto ao Armazém Graneleiro da CAROL, a Indústria OLVEGO, o Frigorífico da NUTRIZA e o Parque Agroindustrial de Pires do Rio.

Art. 111. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

I. Intensificar e dinamizar a atividade industrial da região;

II. Incentivar a instalação de indústrias de pequeno, médio e grande porte nessa macrozona, mas que respeite o uso do entorno e não abrigue atividade que cause qualquer tipo de impacto negativo ao meio ambiente.

III. Incentivar o crescimento econômico do Município, ampliando a quantidade de emprego e renda, minimizando os impactos de trânsito e facilitando o escoamento da produção através da proximidade da área com a Rodovia GO-020.

Art. 112. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

I. Proibição de atividades de alto impacto que afetem as áreas residenciais, direcionando-as para a área indicada para instalação de indústrias;

II. Delimitação de áreas dentro da macrozona para instalação de indústrias de pequeno, médio e grande porte, conforme o grau de impacto ambiental das atividades, destinando as áreas lindeiras para instalação de indústrias de menor impacto (ruídos, fumaças e outros);

III. Criação de incentivos para atrair a instalação de indústrias: compensação fiscal, qualificação profissional para atender a

demanda estimulada e sensibilização dos produtores locais para a perspectiva de se tornarem empreendedores;

IV. Incentivo aos empreendimentos que explorem recursos locais;

V. Incentivo à instalação de empresas de prestação de serviços;

VI. Busca de recursos junto ao **Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT)**;

VII. Impedimentos à ocupação dessas áreas para uso residencial;

VIII. Estruturação institucional e administrativa da prefeitura visando o controle e gestão sobre os instrumentos adotados.

Art. 113. Na Macrozona de Desenvolvimento de Atividades Econômicas Especiais serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I. Incentivos tributários: redução ou isenção de **IPTU e ISSQN nos próximos cinco anos** para quem instalar indústria nesta macrozona em até três anos após a aprovação e publicação deste Plano Diretor, redução ou isenção das taxas de alvará de construção e *termo de habite-se* para ocupação nos próximos quatro anos;

II. **Zoneamento Urbano** definindo o uso industrial com índice de aproveitamento de 100% (uma vez a área do terreno), índice de ocupação máxima de 60% e área mínima permeável de 30%;

III. Definição da dimensão dos lotes industriais em 260m de profundidade, 80m de largura (que pode ser dividido em módulos), criando rua de acesso para carga e descarga atrás dos lotes<sup>1</sup>;

IV. **Zoneamento de restrição** à ocupação na faixa de domínio das Rodovias GO-020 e GO-412 e da Ferrovia;

---

<sup>1</sup> Orientação da Gerência de Atração de Investimentos da Secretaria de Indústria e Comércio do Estado de Goiás.





**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

- V. **Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA;**
- VI. **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;**

**Cobrar Licença ambiental** para atividades previstas na Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, ou norma que a substitua;

VII. Aplicação das Leis Federais nº. 6.766/1979 e 10.932/2004;

VIII - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

**IX - Regularização fundiária.**

## **Seção IX**

### **Da Macrozona Não Prioritária para Investimento Público.**

Art. 114. A Macrozona Não Prioritária para Investimento Público é composta pelos Setores Industrial "2", Parque Mosaico, Sonho Verde, Jardim Goiás "2", Dr. Wilson Teixeira de Lima, Aristeu José Ferreira, Nova América, Miracema, Esplanada, Mauá e Cirilus .

Art. 115. Os objetivos da instituição desta Macrozona visam otimizar a infra-estrutura e o recurso público, não investindo em bairros com taxa de ocupação extremamente baixa e os bairros ainda não implantados.

Art. 116. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

I. A implantação de infra-estrutura nesses bairros ocorrerá somente quando se tornarem componentes da Macrozona Prioritária para a Ocupação ou tiverem taxa de ocupação superior a 30%.

II. Desenvolvimento de parceria com o cartório para auxiliar no esclarecimento quanto a não prioridade de investimentos em infraestrutura e equipamentos de atendimento público nesta macrozona;

III. Estruturação institucional e administrativa da prefeitura visando o controle e gestão sobre os instrumentos adequados.

Art. 117. Na A Macrozona Não Prioritária para Investimento Público serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I. Redefinir o no Uso e Ocupação do Solo e adotar os índices de permeabilidade, como se segue:

- a) mínimo de 20% para uso residencial, 15% para comercial e misto;
- b) taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;
- c) o índice de ocupação deverá ser de uma vez a área do terreno;

II - Os recuos devem obedecer ao seguinte:

- a) Recuo frontal: 5 m (cinco metros) para todos os pavimentos;
- b) Recuo lateral – 1,5 m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 m (dois metros) para os demais;
- c) Recuo fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 (dois) metros para os demais;

II. Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não entre em conflito ao Código de Edificações, onde devem ser observadas a ventilação e iluminação dos ambientes.

III. No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos.

IV. No Uso do Solo definir edificações com altura máxima permitida de 6 (seis) metros na somatória dos pés direitos ou máximo de 2 (dois) pavimentos.

V. Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**.

VI. Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**.

VII - utilizar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

VIII - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

IX – utilizar o **Consórcio imobiliário**;

X - **Cobrar a Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XI - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**.

XII - **Regularização Fundiária**.

XIII - **Zoneamento urbano**, definindo qual é o tipo de uso permitido e os índices e taxas de ocupação e taxas de permeabilidade.

XIV - **Aplicar a Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no cadastro municipal.

XV - No Zoneamento definir a **Zona de Interesse Social**.

## **Seção X**

### **Da Macrozona de Expansão Urbana.**

Art. 118. A Macrozona de Expansão Urbana é composta pelas áreas que se encontram inseridas na malha urbana consolidada e próxima a infra-estrutura já instalada, como se segue:

a) Loteamento Jardim Nova América,



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro

Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000

e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

b) a área entre as Ruas Maria José Gomes e José Chiquinha e a Ferrovia

c) a área entre os Loteamentos São Francisco "2", Guanabara "1", Guanabara "2" e Jardim Maratá.

Art. 119. Os objetivos da instituição desta Macrozona são aperfeiçoar a infra-estrutura instalada e incentivar a ocupação dos vazios urbanos existentes, forçando o adensamento e a compactação da cidade para eliminar os vazios urbanos.

Art. 120. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I. Incentivar o parcelamento de suas áreas;
- II. Estruturação institucional e administrativa da prefeitura visando o controle e gestão sobre os instrumentos adequados.
- III. Arrecadação tributária.

Art. 121. Na A Macrozona de Expansão Urbana serão aplicados os seguintes instrumentos da política urbana:

I. Redefinir o no Uso e Ocupação do Solo e adotar os índices de permeabilidade, como se segue:

a) mínimo de 20% para uso residencial, 15% para comercial e misto;

b) taxa de ocupação de 50% para residencial e 70% para comercial e misto;

II - índice de ocupação deverá ser de 1 (um) vez a área do terreno. Os recuos devem obedecer o seguinte:

a) Recuo frontal: 5 m (cinco metros) para todos os pavimentos;

b) Recuo lateral: 1,5 m (um metro e meio), para primeiro e segundo pavimentos e 2 m (dois metros) para os demais;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro

Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000

e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

c) Recuo fundo: 0 (zero) metro para o térreo e 2 (dois) metros para os demais;

III - Fica suprido um dos recuos laterais, desde que não entre em conflito ao Código de Edificações, onde devem ser observadas a ventilação e iluminação dos ambientes;

IV - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais e de fundo do pavimento térreo poderão ser supridos.

V - No **Uso do Solo** definir edificações com altura máxima permitida de 6 (seis) metros na somatória dos pés direitos ou máximo de 2 (dois) pavimentos;

VI - Implantar o **Plano de Estruturação Urbana**.

VII - Implantar o **Plano de Arborização e Paisagismo Municipal**;

VIII - utilizar o instrumento **Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**;

IX - utilizar o **Direito de Preempção**, conforme a lei civil;

X – utilizar o **Consórcio imobiliário**;

XI - **Cobrar a Licença Ambiental**. De acordo com Resolução nº. 237 de 19 de Dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou norma que a substitua;

XII - Aplicar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**.

XIII - **Regularização Fundiária**.

XIV - **Zoneamento urbano**, definindo qual é o tipo de uso permitido e os índices e taxas de ocupação e taxas de permeabilidade.

XV - **Aplicar a Ocupação Compulsória e Imposto Progressivo no Tempo** para as áreas que constarem como não edificadas ou subutilizadas no cadastro municipal.

XVI - No Zoneamento definir a **Zona de Interesse Social**.

## **Seção XI**

### **Da Macrozona de Atividade Econômica Rural Sustentável.**

Art. 122. A Macrozona de Atividade Econômica Rural Sustentável localiza-se na Região 01, subdividida em 03 três áreas distintas, composta por propriedades com potencial agrícola e criação de aves, bovinos, suínos, eqüinos e outros de animais e para o desenvolvimento do turismo ecológico.

Parágrafo Único - Pertencem a esta Macrozona as Regiões do Maratá, Frigorífico, Serra das Flores e Caverna, e as margens da Via Férrea, assim subdivida:

I - ÁREA 01 com potencial turístico, tendo como principal eixo a Cachoeira do Maratá, a Prainha e Serra das Flores, e também Chácaras de Recreio e o antigo Frigorífico Brasil Central;

II - ÁREA 02, com potencial para a agricultura e pecuária;

III - ÁREA 03, a mais isolada e com menor infra-estrutura, onde vive a população de menor poder aquisitivo da zona rural de Pires do Rio.

Art. 123. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

I - Incentivar atividades rurais;

II - Oferecer assessoria técnica para o desenvolvimento sustentável das atividades rurais;

III - Viabilizar estudos técnicos para outras atividades potenciais de geração de emprego e renda, com uso sustentável do solo;

IV - Participar de Arranjos Produtivos Locais ou Cadeia Produtiva;

V - Promover a preservação, a conservação e a recuperação de todas as áreas verdes, dos recursos hídricos e das áreas frágeis, propícias à degradação ambiental;

VI - Promover parcerias entre empresas privadas e o poder público municipal para a mitigação dos impactos causados ao solo pelas grandes plantações;

VII - Garantir o acesso do pequeno e médio produtor às técnicas eficientes de manejo do solo e uso racional dos recursos hídricos;

VIII - Realizar estudo de viabilidade e implantação de projetos inserindo o município em Programas Nacionais e Estaduais de desenvolvimento rural, visando estimular a competitividade para aumentar a oferta de emprego e renda.

Art. 124. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

I – Promover as atividades rurais existentes e de outras potencialidades detectadas, por meio de consórcios intermunicipais, parcerias público/privada, incentivos fiscais, cooperativismo e associativismo;

II - Capacitar os produtores rurais para o uso de técnicas “limpas”, possíveis de substituir o uso de agrotóxicos e outras substâncias químicas que apresentem riscos ao meio ambiente;

III - Firmar parcerias com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micros e Pequenas Empresas - SEBRAE, Serviço Nacional de Aprendizagem Rural - SENAR, órgãos Federais e Estaduais, para viabilizar recursos voltados para projetos de capacitação, preservação ambiental e de desenvolvimento econômico rural;

IV - Melhorar as estradas de escoamento e manter a conservação por meio de parcerias com os produtores rurais, empresários e o poder público;

V - Viabilizar assessorias técnicas para elaboração de projetos, capacitações e demais atividades que se façam necessárias;

VI - Oferecer subsídio aos pequenos produtores de grãos e leite por meio de incentivo fiscal e capacitação visando sua inserção no mercado;

VII - Estruturar o município para implementar o Arranjo Produtivo Local;

IX - Fortalecer a atuação de Conselhos nas Áreas de Preservação Permanente;

X - Criação do Código Municipal de Meio Ambiente;





**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro

Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000

e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

XI - Estruturação institucional e administrativa da prefeitura visando o controle e gestão sobre os instrumentos adotados, como a criação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

XII - Preparar plano de contingência e ações preventivas de preservação ambiental.

Parágrafo Único – Ficam instituídas as seguintes recomendações para esta Macrozona:

I – implantação do projeto de cartografia básica do município, abrangendo território, hidrografia, rodovias, usos da terra, curvas de nível, tipos de solos, vegetação e propriedades rurais;

*II – implantação de cadastramento de todas as propriedades rurais, com diagnóstico sócio-econômico;*

III – implantação do Projeto de adequação de todo o sistema de estradas, fechamento de voçorocas, manejo e controle das águas superficiais e subsuperficiais, das águas de lavoura e de controle da qualidade das águas dos rios;

IV – implantação de projeto de saneamento ambiental rural, incluindo gerenciamento de resíduos e efluentes domésticos rurais, de agrotóxicos e de criações de animais;

V – implantação de projeto de educação para a gestão ambiental, formal e informal, para técnicos, produtores e comunidade;

V – implantação de projeto de incentivo à produção agrícola, compreendendo diversificação da matriz produtiva, com ênfase nas cadeias produtivas de fruticultura, hortigranjeiros, cana de açúcar, ervas medicinais, aromáticas e condimentares, silvicultura, gado de leite, suinocultura, avicultura e aqüicultura;

VI – implantação de projeto para o incentivo à agricultura orgânica visando minimizar os impactos ambientais;

VII – implantação de Projeto de cultivo de espécies nativas do cerrado;

VIII – implantação de projeto de infra-estrutura da unidade produtiva rural, abrangendo habitação, melhoria de instalações rurais, energia, comunicação e saneamento.

Art. 125. Na Macrozona de Atividade Econômica Rural Sustentável será implantado, como instrumento da política urbana, o Plano de Manejo Sustentável prevendo as atividades que não gerem impactos negativos e contribuam para o equilíbrio ambiental deste Município.

## **Seção XII**

### **Da Macrozona de Preservação e Recuperação Ambiental.**

Art. 126. A MACROZONA de Preservação e Recuperação Ambiental, situada na Região 02, compõe-se pelas matas ciliares dos cursos d'água, lagos e lagoas deste Município.

Art. 127. Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

- I. Recuperar e conservar as áreas de preservação ambiental;
- II. Recuperar e preservar as matas ciliares dos cursos d'água, lagos e lagoas deste Município;
- III. Recuperar e preservar a vegetação dos morros e encostas deste município.

Art. 128. São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I - Firmar parcerias com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micros e Pequenas Empresas - SEBRAE, Serviço Nacional de Aprendizagem Rural - SENAR, órgãos Federais e Estaduais, para viabilizar recursos voltados para projetos de capacitação, preservação ambiental e de desenvolvimento econômico rural;
- II - Viabilizar assessorias técnicas para elaboração de projetos, capacitações e demais atividades que se façam necessárias;
- III - Fortalecer a atuação de Conselhos nas Áreas de Preservação Permanentes;



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

IV - Estruturação institucional e administrativa da prefeitura visando o controle e gestão sobre os instrumentos adotados, como a criação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

V - plano de contingência e ações preventivas de preservação ambiental.

Parágrafo Único – Ficam instituídas as seguintes recomendações para esta Macrozona:

I - implantação de projeto de saneamento ambiental rural, incluindo gerenciamento de resíduos e efluentes domésticos rurais, de agrotóxicos e de criações de animais;

II - implantação de projeto de educação para a gestão ambiental, formal e informal, para técnicos, produtores e comunidade;

III – implantação de Projeto de cultivo de espécies nativas do cerrado;

IV - Projeto de proteção à fauna e à flora, reflorestamento de matas ciliares e de reservas legais e reflorestamento energético;

V - Projeto de revalorização das áreas de banhado (área de preservação permanente, protegidas em lei).

Art. 129. Na Macrozona de Preservação e Recuperação Ambiental será aplicado, como instrumentos da política urbana, o Plano de Conservação e Recuperação Ambiental.

## **TÍTULO V**

### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

#### **CAPÍTULO I**

##### ***Das Disposições Preliminares***

Art. 130. A aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano pressupõe a estruturação física e administrativa do Poder Executivo Municipal para gerenciamento das operações previstas nesta Lei.

Art. 131. Os instrumentos da política urbana, indutores do desenvolvimento urbano, serão regulamentados através de Lei específica, sendo garantida a publicidade da aplicação dos instrumentos.

## **CAPÍTULO II**

### ***Dos Instrumentos Urbanísticos de Regulação***

#### ***Seção I***

##### ***Da Lei de Zoneamento Urbano***

Art. 132. O Zoneamento Urbano do Município de Pires do Rio será estabelecido através de Lei Municipal, tendo como fim o direcionamento do processo de produção da cidade, respeitados os objetivos e as diretrizes traçados por este Plano Diretor.

Art. 133. Na Lei de Zoneamento de Pires do Rio serão estabelecidos os critérios gerais para a implantação dos usos e das atividades para a ocupação do solo, observada a singularidade de cada área do Perímetro Urbano deste Município em consonância com o macrozoneamento, parte integrante deste Plano Diretor.

Art. 134. Serão consideradas diretrizes para a elaboração da Lei de Zoneamento Urbano do Município de Pires do Rio:

I – restrição à ocupação urbana de áreas de maior fragilidade ambiental;

II – estimular o adensamento das áreas consolidadas, com melhores condições de infra-estrutura urbana;

III – definir os critérios e parâmetros que garantam o conforto térmico de unidades residenciais;

IV – incentivar a dinamização ou a implantação de centralidades nos bairros ou localidades, atendidas exigências para estacionamento, carga e descarga de veículos;

V – flexibilizar os usos e atividades de apoio à moradia, integrando o uso residencial às atividades de comércio e serviços;

VI – definir, através de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os limites de impacto ambiental para que a integração entre moradia, comércio e serviços não provoque riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

VII – definição de áreas específicas para a implantação das atividades industriais, de comércio e serviços de médio e alto potencial poluidor;

VIII – controle de permeabilidade do solo, especificamente nos imóveis situados em áreas sujeitas a inundações.

Art. 135. A Lei de Zoneamento Urbano do Município de Pires do Rio deverá conter o seguinte:

I – a classificação das Zonas Urbanas de acordo com o uso predominante desejado;

II – os critérios gerais para implantação de usos e atividades;

III – os critérios gerais relativos a intensidade da ocupação de cada zona;

IV – os critérios gerais relacionados ao parcelamento do solo;

V – o coeficiente de aproveitamento do terreno contido em cada zona, especificando o potencial construtivo;

VI – a identificação das zonas urbanas onde serão estabelecidos parâmetros e critérios similares.

§ 1º Será elaborado o Mapeamento de todas as zonas, com representação gráfica indicativa de sua classificação, integrante do texto da Lei de Zoneamento.

§ 3º As zonas mapeadas deverão conter descrição de seus limites, obedecendo para sua consecução, ruas e logradouros e a numeração das quadras de cada zona.

Art. 136. Quanto aos usos e atividades de cada zona do Município, deverão ser observados:

I – os usos a serem incentivados;

II – as atividades admitidas e as impedidas;

III – as principais exigências para a implantação de atividades de impacto ambiental ou urbano;

IV – remissão ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de cada zona.

Art. 137. Quanto à intensidade de ocupação, serão observados, dentre outros, os seguintes critérios:

I – altura da edificação e o número de pavimentos admitidos;

II – taxa máxima de ocupação do terreno;

III – afastamento mínimo das edificações.

Art. 138. A Lei de Zoneamento Urbano do Município de Pires do Rio deverá considerar, também, estudos em todo o perímetro urbano para determinação da capacidade de uso do solo, nas seguintes questões:

I – permeabilidade do solo;

II – geologia de cada área;

III – nível de declividade do terreno;

IV – impacto de Vizinhança;

V – outros, necessários à consecução do objetivo de boa qualidade de vida os munícipes.

Art. 139. Fica proibida a construção de condomínios verticais antes da aprovação da Lei de Zoneamento Urbano do Município de Pires do Rio e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 140. A Lei de Zoneamento Urbano do Município de Pires do Rio definirá os parâmetros, critérios e mapeamento para a elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 141. Os prazos para a elaboração das leis mencionadas nesta Seção constam no art. 204 deste Plano Diretor.

## **Seção II**

### **Do Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV**

Art. 142. O licenciamento pela Prefeitura para a construção, reforma e ampliação ou funcionamento de empreendimento ou atividade potencialmente causadora de impacto ou conflito à vizinhança será precedido de EIV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança a ser aprovado pela Administração Municipal.

Parágrafo único - A elaboração, a apresentação e a execução das medidas decorrentes do EIV é de exclusiva responsabilidade do proprietário ou interessado no empreendimento ou atividade.

Art. 143. O impacto ou conflito a que se refere o Artigo anterior consiste em alteração do meio devido a influências causadas pela edificação ou empreendimento com relação aos seguintes aspectos:

I – Sistema Viário:

- a) sobrecarga desses sistema;
- b) demanda de transporte público;
- c) demanda de estacionamento.

II – Infra-Estrutura Urbana:

- a) sistema de esgoto sanitário;
- b) sistema de distribuição de água;
- c) sistema de distribuição de energia de qualquer fonte;
- d) telefonia e comunicação;
- e) adensamento populacional;
- f) distribuição de equipamentos urbanos.

III – Meio Ambiente:

- a) insolação;
- b) ventilação;
- c) iluminação;
- d) volume de resíduos gerado;
- e) poluição em todas as suas formas;
- f) transformação da paisagem;
- g) intervenções no patrimônio natural, cultural e histórico;
- h) permeabilidade do solo;

IV - Aspectos Econômicos:

- a) variação do valor imobiliário;
- b) alterações de distribuição de trabalho e renda.

Parágrafo Único. Poderá ser solicitada a análise de outros aspectos que possam afetar o direito à qualidade de vida daqueles que moram ou transitam em seu entorno.

Art. 144. O EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos causados pelo empreendimento ou atividade à qualidade de vida da população residente ou que transita no entorno, apresentando análise sobre os aspectos mencionados no artigo anterior.

Art. 145. As conclusões do EIV poderão permitir a implantação da atividade ou empreendimento, estabelecendo condições,



contrapartidas, obrigações e medidas mitigadoras para sua execução e funcionamento, ou poderão impedir sua realização.

§ 1º A contrapartida a ser oferecida em troca da realização da atividade ou empreendimento pode ser de natureza diversa, relacionando-se à sobrecarga que será provocada.

§ 2º O EIV poderá determinar alterações no projeto do empreendimento, como redução de área construída, reserva de áreas permeáveis, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no interior do empreendimento, incorporação de parte da sobrecarga viária no próprio empreendimento, aumento do número de vagas de estacionamento, medidas de isolamento acústico, recuos ou alterações na fachada, normatização de área de publicidade no empreendimento.

§ 3º O EIV poderá determinar maiores restrições relativas aos parâmetros de ocupação estabelecidos na Lei de Uso do Solo.

Art. 146. Para empreendimento ou atividade cujo impacto ou área de abrangência não se restrinja à vizinhança, mas alcance a população urbana ou rural, e aqueles destinados à prestação de serviços fundamentais ao funcionamento da cidade, a análise do EIV deverá evidenciar uma relação favorável entre ônus e benefícios, considerando não só a população do entorno, mas a toda população do Município.

Parágrafo Único. O licenciamento dos empreendimentos e atividades tratadas no *caput* será precedido de audiência pública.

Art. 147. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no setor competente da Administração Municipal a qualquer interessado.

Art. 148. Competem ao setor responsável pelo licenciamento da obra ou empreendimento, a operacionalização e a fiscalização ao atendimento das condições e contrapartidas estabelecidas no EIV.

Art. 149. O Estudo de Impacto de Vizinhança será normatizado por lei própria (Art. 204 deste Plano Diretor).

### **Seção III**

#### **Da Lei do Uso e Ocupação do Solo**

Art. 150. O uso e a ocupação do solo urbano são regulamentados na Lei de Uso do Solo, que definirá as normas relativas aos usos, às atividades e à intensidade de ocupação, visando:

- I – a qualidade de vida da população;
- II – a densificação adequada da ocupação;
- III – a minimização dos impactos ambientais;
- IV – a cultura local;
- V – a preservação do patrimônio ambiental e histórico cultural;
- VI - a preservação de paisagens naturais notáveis.

Parágrafo Único. A Lei de Uso e Ocupação do Solo, que estabelecerá os parâmetros de uso e ocupação, será elaborada de acordo com as disposições deste Plano Diretor, em especial as relativas ao Macrozoneamento, e as da Lei de Zoneamento Urbano.

Art. 151. Constituem diretrizes para as normas de uso e ocupação do solo:

- I – a indução à ocupação das áreas urbanas atendendo a orientação de ocupação prevista para cada macrozona;
- II – o estímulo ao adensamento de áreas urbanizadas;
- III – o incentivo à revitalização do centro da Cidade;
- IV – identificação da vocação e incentivo à criação e dinamização de centros comunitários nos bairros;
- V – estímulo à convivência de usos distintos que criem alternativas para o desenvolvimento econômico e para a geração de trabalho e renda;
- VI – controle das atividades e dos empreendimentos potencialmente poluidores ou causadores de impacto que provoquem risco à segurança ou incômodo à vida urbana, mediante a aplicação do EIV – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- VII – a proteção aos recursos hídricos do Município;

VIII – a densificação urbana controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade.

Art. 152. Para fins de regulamentação da ocupação do solo em cada zona na Lei de Uso do Solo serão utilizados como limites os índices coeficientes de aproveitamento mínimo, coeficiente de aproveitamento básico e coeficiente de aproveitamento máximo, discriminados na Lei de Zoneamento Urbano deste Município.

Art. 153. A Lei de Uso e Ocupação do Solo será elaborada em conformidade e no prazo indicados neste Plano Diretor.

#### **Seção IV**

##### **Do Código de Obras do Município de Pires do Rio**

Art. 154. O Código de Obras do Município de Pires do Rio definirá as normas aplicáveis às obras e à edificação, visando atender:

- I – à segurança;
- II – à higiene;
- III – ao conforto ambiental;
- IV – à cultura e ao Patrimônio Histórico;
- V – à otimização da utilização dos recursos naturais e de fontes de energia;
- VI – aos princípios de acessibilidade universal;
- VII – à preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII – à preservação de paisagens notáveis.

Art. 155. Para a elaboração do Código de Obras, será incluído no seu texto o conteúdo mínimo especificado nesta Lei, especificamente o seguinte:

- I – os Direitos e as Responsabilidades, subdivididos em cada partícipe do processo construtivo do Município a saber:
  - a) o Município;
  - b) o Proprietário;
  - c) o Possuidor;
  - d) o Profissional.
- II – as Normas Administrativas visando:
  - a) a aprovação do projeto;

- b) o licenciamento da obra;
- c) o licenciamento das demolições voluntárias;
- d) a conclusão e ocupação das edificações;

III – As infrações e as penalidades, especificando:

- a) as penalidades adotadas pelo Código de Obras;
- b) o auto de infração e de multa;
- c) o embargo;
- d) a interdição;
- e) a demolição compulsória;

IV – As obrigações durante a execução das obras, definindo as exigências relativas a:

- a) movimentação de terra;
- b) andaimes;
- c) tapumes;
- d) vedações de terrenos;

V – As normas técnicas, em atendimento ao previsto na ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente sobre:

- a) fundações e estruturas;
- b) paredes;
- c) fachadas;
- d) balanços;
- e) sobreloja;
- f) jiraus e mezaninos;
- g) chaminés;
- h) marquises;
- i) guaritas;
- j) toldos e acessos cobertos;
- k) coberturas e beirais;
- l) classificação e dimensionamento dos compartimentos;
- m) iluminação e ventilação dos compartimentos;
- n) prismas de iluminação e ventilação;
- o) portas;
- p) lotações das edificações;
- q) instalações sanitárias;
- r) corredores e circulações.

VI – classificação das Edificações conforme o uso a que se destinam, subdividindo-se em:

- a) edificações para usos residenciais;
- b) edificações para locais de reuniões;
- c) edificações para usos de saúde;
- d) edificações para usos educacionais;

- e) edificações para usos comerciais e de serviços;
- f) edificações para usos industriais;
- g) edificações para usos mistos;
- h) instalações em geral.

Art. 156. As disposições desta seção orientam sobre o conteúdo mínimo para a elaboração do Código Municipal de Obras de Pires do Rio, podendo ser acrescido de qualquer outro ponto para a sua melhor aplicabilidade.

Art. 157. Nas classificações especificadas nos artigos anteriores será observado o disposto na Lei do Zoneamento e na de Uso do Solo deste Município.

Art. 158. O Município deverá elaborar o Código de Municipal de Obras em conformidade e no prazo indicados neste Plano Diretor.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

##### **Seção I**

###### ***Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios***

Art. 159. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas que o Plano Diretor considerar prioritário.

Art. 160. A utilização deste instrumento tem por objetivo:

I – otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana de Pires do Rio na direção de áreas não servidas de infra-estrutura e nas áreas ambientalmente frágeis;

II – aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Pires do Rio;

III – combater o processo de periferização;



## **Prefeitura Municipal de Pires do Rio**

*Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro*

*Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000*

*e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)*

IV – combater a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art. 161. O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos do disposto nos AArt. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Lei específica definirá os imóveis que se enquadram nos conceitos de não edificado, subutilizado ou utilizado inadequadamente.

Art. 162. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória serão aplicados na macrozona de requalificação urbana.

Parágrafo Único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, consoante previsão do art. 46, da Lei federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

## **Seção II**

### **Do IPTU Progressivo no Tempo**

Art. 163. Em caso do descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos em lei, será aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, conforme previsão contida na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o valor do imóvel será fixada no Código Tributário Municipal, não excedendo a duas vezes o correspondente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 164. A aplicação do IPTU progressivo no tempo tem por finalidade:

I – o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;

II – fazer cumprir o disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III – combater o processo de favelização;

IV – inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

### **Seção III**

#### **Da Desapropriação Com Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

Art. 165. É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, cuja emissão e prazo de resgate são definidos em norma própria, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 166. A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, nos termos deste Plano Diretor.

Art. 167. O instrumento da desapropriação com títulos da dívida pública tem como objetivos:

I – promover a reforma urbana;

II – fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;

III – combater o processo de favelização;

IV – inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

§ 1º O valor real da indenização:

I – corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira notificação;



II – não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e os juros compensatórios.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para o pagamento de tributos (compensação tributária).

§ 3º O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observada legislação aplicável.

§ 5º Ficam mantidas para o novo adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

#### **Seção IV**

##### **Do Direito de Preempção**

Art. 168. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que o município necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos de habitação popular;
- III – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – resolução de conflitos viários;
- V – ampliação ou implantação de áreas de lazer ou proteção ambiental;
- VI – conservação e tombamento de patrimônio histórico e cultural.

Art. 169. Lei específica fará o enquadramento de cada área em que incidirá o direito de preempção para alguma das finalidades enumeradas no artigo anterior.

§ 1º A lei prevista neste artigo imporá o direito de preempção pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos e estabelecerá o procedimento administrativo aplicável para seu exercício, observada a legislação federal.

§ 2º A renovação da incidência do direito de preempção, em área anteriormente submetida à mesma restrição somente será possível após o intervalo mínimo de 1 (um) ano.

Art. 170. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da vigência da lei que estabelecer a preferência do Município diante da alienação onerosa.

## **Seção V**

### **Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano**

Art. 171. Aquele que possuir como sua edificação de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 172. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas para moradia, por cinco anos, ininterruptos e sem oposição, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, desde que sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria simples de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais discordantes ou ausentes.

Art. 173. Na pendência da ação de usucapião especial urbana ficarão sobrestadas quaisquer ações petórias possessórias que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 174. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída como personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 175. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 176. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.



**Prefeitura Municipal de Pires do Rio**  
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro  
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000  
e-mail: [pmpr2005@yahoo.com.br](mailto:pmpr2005@yahoo.com.br)

## **Seção VI**

### **Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia**

Art. 177. Aquele que possua como seu, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado na área urbana, utilizando-o para sua a sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 178. Na concessão do uso especial para fins de moradia que trata este artigo, serão observados os procedimentos contidos na Medida Provisória n ° 2.220 de 04 de setembro de 2001 ou na lei de sua conversão.

## **Seção VII**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)**

Art. 179. A Concessão de Direito Real de Uso é constituída mediante contrato ou termo administrativo firmado entre o Poder Público Municipal e particulares sobre imóveis públicos.

§ 1º O instrumento da Concessão de Direito Real de Uso poderá ser utilizado para o reassentamento de famílias que residam em áreas de interesse ambiental, bem como para a regularização fundiária em áreas ambientalmente adequadas, desde que as famílias beneficiadas não possuam outro imóvel no Município.

§ 2º As Concessões de Direito Real de Uso terão por objeto área nunca superior a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 3º O Contrato observará ao disposto na legislação federal pertinente e ao estabelecido na Lei Orgânica Municipal.

Art. 180. Os contratos de Concessão de Direito Real de Uso receberão parecer do Conselho da Cidade, precedendo autorização legislativa específica para cada caso.

Parágrafo único. Não haverá necessidade de concorrência pública para a celebração dos contratos referidos no *caput*, havendo manifesto interesse público.

Art. 181. O Poder Público Municipal registrará em livro próprio as concessões de direito real de uso, expedindo, em favor do beneficiário, certidão de inteiro teor do registro.

Art. 182. Deverão constar, necessariamente, nos contratos de concessão de direito real de uso as seguintes disposições:

I - o imóvel concedido terá, necessariamente, fim habitacional, podendo ter uso misto desde que inclua o uso residencial.

II - proibição de dispor o imóvel para locação parcial ou total, ou transferência a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Município concedente.

## **Seção VIII**

### **Das Zonas Especiais de Interesse Social**

Art. 183. As Zonas Especiais de Interesse social são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 184. Nas Zonas Especiais de Interesse Social será permitido, mediante parecer do Conselho Municipal da Cidade, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação vigente.

Art. 185. São objetivos das ZEIS:

I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontrem à margem do mercado legal de terras;

II - possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas;

III - garantir a melhoria da qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.

Art. 186. Para os parcelamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme determinações desta Lei.

## **Seção IX**

### **Da Transferência de Potencial Construtivo**

Art. 187. O Poder Executivo 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, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel 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.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município o seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 188. A Transferência de Potencial Construtivo será autorizada mediante análise efetuada pelo Poder Executivo Municipal e parecer do Conselho da Cidade e autorização legislativa.

## **Seção X**

### **Do Consórcio Imobiliário**

Art. 189. Como forma de viabilizar a urbanização, edificação ou recuperação ambiental, o Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel o Consórcio Imobiliário.

Art. 190. Para os fins desta Lei considera-se Consórcio Imobiliário a transferência de imóvel particular ao Poder Executivo Municipal e, após a realização das intervenções, o proprietário recebe como pagamento parte do imóvel pronto para utilização.

Parágrafo Unico: O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções, observado o § 2º do Art. 8º da Lei Federal nº 11.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 191. As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por Lei municipal e em contrato firmado entre as partes envolvidas, contendo, pelo menos:

- I – interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, e a repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização;
- II – projeto de urbanização ou edificação da área;
- III – cronograma físico-financeiro das obras.

## **Seção XI**

### **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 192. A utilização do potencial construtivo ou de adensamento para imóveis poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do imóvel através da Outorga Onerosa do Direito de Construir e mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 193. Para os efeitos deste Plano Diretor considera-se:

- I – coeficiente de aproveitamento (CA): aquele definido na Lei de Uso do Solo;
- II – contrapartida financeira: o valor econômico a ser pago ao Poder Público;
- III – beneficiário: o proprietário do imóvel.



Art. 194. A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Município, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou pelo meio ambiente.

Art. 195. Lei Municipal específica estabelecerá os limites das áreas e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando, dentre outras, as seguintes condições:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;  
II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário;  
IV – os índices admissíveis em cada local delimitado.

Art. 196. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir para imóveis edificados irregularmente como medida de regularização fundiária, desde que garantidas as condições de salubridade e estabilidade da própria edificação e das edificações do entorno, respeitadas as normas ambientais e a proteção do Patrimônio Histórico Cultural.

Parágrafo único – Para certificar as condições previstas no *caput*, é facultado ao Poder Público solicitar laudo de profissional devidamente habilitado.

Art. 197. Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da outorga onerosa serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e destinados à recuperação urbana, ambiental e habitacionais precárias.

## **Seção XII**

### **Das Operações Urbanas Consorciada**

Art. 198. O Poder Executivo Municipal promoverá Operações Urbanas Consorciadas visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais, bem como melhorias sociais e valorização ambiental da cidade.

Art. 199. Para os fins desta Lei considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação e recursos de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo único. Lei Municipal específica delimitará áreas para a realização de Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 200. A aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida em lei específica, que conterà o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

I – finalidade e o interesse público na operação proposta, e anuência de, no mínimo, 80% dos proprietários, moradores e usuários permanentes da área de intervenção. e parecer do Conselho da Cidade;

II – delimitação da área de intervenção e influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, uso e ocupação do solo existentes e condições da infra-estrutura e equipamentos comunitários;

III – estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

V – programa básico de ocupação da área;

VI – plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento;

VII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada;

VIII – forma de controle da operação, obrigatoriamente com representação da sociedade civil.

Art. 201. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, conforme critérios estabelecidos por Lei municipal específica:

I – modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edílicas, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

## TÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 202. O Plano Diretor de Pires do Rio terá validade pelo prazo de 10 (dez) anos, atualizado no prazo de 2 (dois) anos e depois no prazo de 3 (três) anos.

Art. 203. O Processo de atualização do Plano Diretor ocorrerá com a participação popular, coordenado pelo Poder Público Municipal e acompanhado Conselho da Cidade e outros conselhos mencionados nesta Lei.

Parágrafo único - As propostas de alteração deverão obrigatoriamente ser encaminhadas para análise e parecer do Conselho da Cidade, e serão válidas após autorização legislativa.

Art. 204. Fica definido em 45 dias, contados da vigência desta lei, o prazo para elaboração das seguintes leis:

- I – Plano de Preservação e Recuperação Ambiental;
- III – Planos Setoriais de Desenvolvimento Econômico;
- IV – Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade;
- V – Planos Setoriais de Saneamento (Aart. 51 e 52 desta lei);
- VI – Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- VII – sobre a composição e atribuições do Conselho da Cidade;
- VIII – do Perímetro Urbano;
- IX – Código de Obras e Edificações;
- X – Plano Habitacional de Interesse Social;
- XI – instituições das Zonas Especiais de Interesse Social (Art. 183);
- XII – Preços públicos para a implantação de novos loteamentos (art. 52);
- XIII – criação do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (art. 70);
- XIV – descrição dos limites de cada macrozona (AArt 75 e ss);
- XV - Plano de Estruturação Urbana (Art. 88, I, e 89 V);

88, II);

XVI - Plano de Arborização e Paisagismo Municipal (Art.

XVII - Código Municipal de Meio Ambiente;

XVIII - Plano de Manejo Sustentável (Art. 125);

XIX – diretrizes para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (Art. 149);

XX - Zoneamento Urbano;

XXI - Uso e Ocupação do Solo;

XXII - definição dos imóveis que se enquadram nos conceitos de não edificado, subutilizado ou utilizado inadequadamente (Art. 161, parágrafo único);

XXIII – alteração do Código Tributário Municipal para os fins do IPTU progressivo no tempo (Art. 161);

XXIV - condições para execução do Consórcio Imobiliário (Art. 191);

XXV - limites das áreas e das condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir (Art. 195);

XXVI – delimitação de áreas para a realização de Operações Urbanas Consorciadas (AArt. 198 e 199);

Art. 205. O Chefe do Poder Executivo constituirá comissão, composta por servidores públicos municipais e assessoria técnica, encarregada de coordenar e acompanhar a implementação deste Plano Diretor e elaborar a legislação a ele correlata.

Art. 206. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PIRES DO RIO, EM 09 DE MARÇO DE 2012.

LUIZ EDUARDO PITALUGA DA CUNHA  
Prefeito Municipal

PATRÍCIA D'ABADIA DE OLIVEIRA  
Secretária de Governo, Administração e Finanças