



INSTRUÇÃO NORMATIVA 001/2022
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

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

Em virtude de divergência entre o atual Plano Diretor e o Código de Obras fica neste documento instituído as normas regulamentares do Planejamento do Município de Pires do Rio - GO.

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.

Esta normativa abrange todo território deste Município, definindo a política de desenvolvimento de Pires do rio, a função social da cidade, a função social da propriedade, o plano urbanístico e a gestão democrática.

São objetivos gerais desta Normativa:

- I. - 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;
- II. - 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;
- III. - adequar o processo de concentração à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas providas de infraestrutura;
- IV. - promover o equilíbrio entre a proteção e a ocupação das áreas de mananciais;

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás - Brasil
Fone: (64) 3461-4000



Prefeitura Municipal de Pires do Rio

Praça Francisco Felipe Machado, nº 37 - Centro

CEP: 75200-000 - Pires do Rio/GO

☎ Fone: (64) 3461-4000 / (64) 3461-4005



- V. – fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

Para fins de aplicação desta Normativa 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 inundação, deslizamento, erosão, contaminação de recursos hídricos, do solo ou do subsolo;

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.

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.

XI - **ZONA RURAL:** área remanescente do território do Município não compreendida entre as áreas urbana e de expansão urbana.

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

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás – Brasil

Fone: (64) 3461-4000



Prefeitura Municipal de Pires do Rio

Praça Francisco Felipe Machado, nº 37 - Centro

CEP: 75200-000 - Pires do Rio/GO

Fone: (64) 3461-4000 / (64) 3461-4005

CIDADE DE
PIRES DO RIO



1922 - 2022
PIRES DO RIO
CENTENÁRIO PIRESINO

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;

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 infraestrutura, 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 - **INFRAESTRUTURA 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;

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás - Brasil

Fone: (64) 3461-4000



Prefeitura Municipal de Pires do Rio

Praça Francisco Felipe Machado, nº 37 - Centro

CEP: 75200-000 - Pires do Rio/GO

Fone: (64) 3461-4000 / (64) 3461-4005

CIDADE DE
PIRES DO RIO



1922 - 2022
PIRES DO RIO
CENTENÁRIO PIRESINO

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 infraestrutura 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;

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 infraestrutura 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.

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás - Brasil

Fone: (64) 3461-4000



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

Da Função Social da Cidade e da Propriedade

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 infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à saúde, à educação e à cultura e ao lazer.

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 infraestrutura 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.



Prefeitura Municipal de Pires do Rio

Praça Francisco Felipe Machado, nº 37 - Centro

CEP: 75200-000 - Pires do Rio/GO

Fone: (64) 3461-4000 / (64) 3461-4005

CIDADE DE
PIRES DO RIO



1922 - 2022
PIRES DO RIO
CENTENÁRIO PIRESINO

- 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.

Da Política Habitacional

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.

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.

O órgão Municipal em cuja estrutura e atribuições constam a Infraestrutura 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.

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;

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás - Brasil

Fone: (64) 3461-4000



Prefeitura Municipal de Pires do Rio
Praça Francisco Felipe Machado, nº 37 - Centro
CEP: 75200-000 - Pires do Rio/GO
☎ Fone: (64) 3461-4000 / (64) 3461-4005



- 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 gestor 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.

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás - Brasil

Fone: (64) 3461-4000



DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

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

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.

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

Da Macrozona Prioritária para Ocupação com Moradia

A Macrozona Prioritária para Ocupação com Moradia considera todos os Bairros existentes no município de Pires do Rio que apresentam boa infraestrutura instalada, bom serviço de atendimento público e comércio.

Os objetivos da instituição desta Macrozona são:

- I - Adensar a área para potencializar o uso da infraestrutura e dos serviços já instalados.
- II - Criar área de uso residencial de grande concentração e que possua áreas de comércio vicinal.

São estratégias para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I - Ampliar a infraestrutura 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.



Prefeitura Municipal de Pires do Rio

Praça Francisco Felipe Machado, nº 37 - Centro

CEP: 75200-000 - Pires do Rio/GO

Fone: (64) 3461-4000 / (64) 3461-4005

CIDADE DE
**PIRES
DO RIO**



1922 - 2022
PIRES DO RIO
CENTENÁRIO PIRESINO

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 15% para uso residencial, 10% 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: 3 (três) metros para todos os pavimentos em imóveis residenciais;
- b) Recuo lateral: 1,5 m (um metro e meio), para todos os pavimentos onde hajam aberturas;
- c) Recuo lateral de 1,0 m (um metro) e todos os pavimentos onde não hajam aberturas, podendo até ser construído utilizando uma das divisas desde que não hajam aberturas de nenhuma espécie;

III - No caso de edificações de uso comercial, o recuo frontal poderá servir de estacionamento descoberto, e os recuos laterais do pavimento térreo deverão seguir as orientações do parágrafo II; Não sendo obrigatório o recuo frontal;

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 - Fica aqui definido a obrigatoriedade da execução de calçadas com acessibilidade seguindo a NBR 9050 em novas edificações ou em edificações reformadas ou ampliadas;

VI - Em construções comerciais acima de 100 m² implantação de sanitários masculino e feminino com acessibilidade;

Para as questões não amparadas neste documento fica o Código de Obras e o Plano Diretor Municipal orientados a serem parâmetro de solução de conflitos.

Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE PIRES DO RIO, EM 18 DE JANEIRO DE 2022.


MARIA APARECIDA MARASCO TOMAZINI
Prefeita Municipal.

PEDRO HENRIQUE GOMES DOS SANTOS

Eng.º Civil CREA 24.805/D GO

PEDRO HENRIQUE GOMES DOS SANTOS:02893027148
Assinado de forma digital por PEDRO HENRIQUE GOMES DOS SANTOS:02893027148
Dados: 2022.01.21 15:21:28 -03'00'
48

Praça Francisco Felipe Machado, nº. 37 - Centro, Pires do Rio - Goiás - Brasil
Fone: (64) 3461-4000