



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

LEI MUNICIPAL DE Nº 4.078/2019, DE 02 DE OUTUBRO DE 2019.

**INSTITUI O PLANO DIRETOR INOVADOR
SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE
SOLEDADE.**

PAULO RICARDO CATTANEO, Prefeito Municipal de Soledade, Estado do Rio Grande do Sul, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores **APROVOU** e eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DO CONCEITO E DOS OBJETIVOS**

Art. 1º. Fica instituído por esta lei o Plano Diretor como instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Planejamento de todo o território de Soledade, com o objetivo de aplicar todos os instrumentos necessários para torna-la uma Cidade Tecnológica, Inteligente e Sustentável.

Parágrafo único. As diretrizes gerais e os instrumentos necessários previstos na lei federal nº. 10.257, de 10 de Julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, deverão ser observadas por esta lei no que couber.

Art. 2º. Todos os planos, projetos e execuções de obras públicas e privadas deverão respeitar as normas e diretrizes deste Plano Diretor.

**CAPÍTULO II
DO ESCALONAMENTO**

**Seção I
Da Zona Urbana**

Art. 3º. A Zona Urbana do Município é composta pela área urbana que integra a Sede Municipal de acordo com o Mapa nº 01 destinada a abrigar, prioritariamente, atividades urbanas afetas ao desenvolvimento da cidade.

Art. 4º. A Zona Urbana apresenta duas escalas:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

I - Bairros: unidades que agrupam um ou mais parcelamentos para a qualificação na implantação das políticas do escalonamento urbano, dividido em 6 bairros conforme Mapa nº 08:

- a) Bairro Botucará;
- b) Bairro Centro;
- c) Bairro Expedicionário;
- d) Bairro Farroupilha;
- e) Bairro Fontes;
- f) Bairro Missões; e
- g) Bairro Ipiranga.

II - Loteamentos: divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

**SEÇÃO II
DA ZONA RURAL**

Art. 5º. A zona rural é composta pela área rural municipal e destinada a abrigar as atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais e de serviços relacionados à área da saúde, terapêuticos e geriátricos, admitindo atividades urbanas para atendimento das comunidades rurais e aquelas voltadas ao lazer e ao turismo.

**CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Seção I
Definição dos Usos e Ocupação do Solo**

Art. 6º. São categorias do uso do solo urbano e das edificações:

- I – residencial;
- II – comercial;
- III – serviços;
- IV – institucionais;
- V – misto;
- VI – industrial;
- VII – especiais.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 7º. A categoria residencial corresponde as edificações destinadas a moradia permanente de uma ou mais famílias; para fins residenciais consideram-se os seguintes usos:

I - Uso 1 - unifamiliar- corresponde a uma única unidade habitacional por lote de terreno;

II - Uso 2 - multifamiliar I- corresponde a mais de uma unidade, dispostas em agrupamento em sentido horizontal, destinadas a servir de moradia a mais de uma família;

III - Uso 3 - multifamiliar II- corresponde a mais de uma unidade, dispostas em agrupamento em sentido vertical, destinadas a servir de moradia a mais de uma família.

Art. 8º. A categoria comercial concentra atividades comerciais destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de atacado e varejo, estabelecendo-se a circulação de mercadorias; para fins comerciais consideram-se os seguintes usos:

I - Uso 4 - comércio nível I - estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos de utilização imediata e cotidiana, que se compatibilizam com o uso residencial, destinado a uma população residente ao seu redor e de baixo impacto ambiental;

II - Uso 5 - comércio nível II - estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos de utilização imediata e cotidiana, que se compatibilizam com o uso residencial, destinado a uma população residente ao seu redor e de médio impacto ambiental;

III - Uso 6 - comércio nível III - estabelecimentos compatíveis com o uso residencial, de venda direta ao consumidor de produtos de utilização intermitente e mediata, destinados ao atendimento de determinado bairro ou zona, de baixo impacto ambiental;

IV - Uso 7 - comércio nível IV - estabelecimentos não compatíveis ao uso residencial, geradores de tráfego, menos pesado de venda direta ao consumidor, de produtos de utilização intermitente e mediata de bens duráveis, de baixo impacto ambiental;

V - Uso 8 - comércio nível V - estabelecimento não compatível ao uso residencial, geradores de tráfego intenso e pesado de venda direta ao consumidor de produtos de utilização intermitente e mediata de bens duráveis, de produtos a granel, de médio impacto ambiental;

VI - Uso 9 - comércio nível VI - estabelecimento não compatíveis ao uso residencial, geradores ou não de tráfego intenso e pesado, de venda direta ao consumidor de produtos de utilização intermitente e mediata de bens duráveis, de produtos a granel, de alto impacto ambiental, que necessitam de sistema de proteção ambiental;

VII - Uso 10 - comércio atacadista, depósitos e distribuição nível I - edificações ou instalações destinadas à venda por atacado e/ou armazenamento de mercadorias comercializadas nos usos 4, 5, 6, 12, 13, 14, 17, 18 e 19;

VIII - Uso 11 - comércio atacadista, depósitos e distribuição nível II – edificações ou instalações destinadas à venda por atacado e/ou armazenamento de mercadorias comercializadas nos usos 7, 8, 9, 15, 16.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 9º. A categoria de serviços concentra atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais; para fins de serviços consideram-se os seguintes usos:

I - Uso 12 - serviços nível I - estabelecimentos caracterizado pelo o préstimo de mão de obra de serviços pessoais de baixo impacto ambiental;

II - Uso 13 - serviços nível II - estabelecimentos caracterizado pelo préstimo de mão de obra de serviços domiciliares de reparação de produtos de utilização imediata e cotidiana de bens duráveis de baixo impacto ambiental;

III - Uso 14 - serviços nível III - estabelecimentos caracterizado pelo préstimo de mão de obra de serviços domiciliares, não domiciliares e de reparação de produtos de utilização imediata e cotidiana de bens duráveis, de médio impacto ambiental, que necessitam de sistema de proteção ambiental;

IV - Uso 15 - serviços de reparação, beneficiamento e conservação nível I - estabelecimentos destinados à prestação de serviços de reparação e conservação de médio impacto ambiental que necessitam de sistemas de proteção ambiental;

V - Uso 16- serviços de reparação, beneficiamento e conservação nível II - estabelecimentos destinados à prestação de serviços de reparação e conservação de alto impacto ambiental que necessitam de sistemas de proteção ambiental e instalações especiais;

VI - Uso 17 - serviços médicos - estabelecimentos de atividades caracterizado pelo préstimo de assistência de ordem médica, de permanência apenas eventual de pacientes;

VII - Uso 18 - serviços hospitalares- estabelecimentos de atividades de prestação de serviços de saúde caracterizado pelo internamento de pessoas;

VIII - Uso 19 - serviços veterinários - estabelecimentos de atividades de prestação de serviços veterinários caracterizados pelo internamento de animais;

IX - Uso 20 - garagens coletivas - edificações de um ou mais pavimentos destinados a abrigar veículos exceto de transporte de cargas e coletivos;

X - Uso 21 - postos de serviços nível I - estabelecimentos de abastecimento de combustível e comércio de gás liquefeito, edificações ou instalações destinadas a garagem, lavagem, lubrificação ou estacionamento de veículos, exceto de veículos destinados a transporte coletivo ou componentes de frota de veículos transportadores;

XI - Uso 22 - postos de serviços nível II - estabelecimentos de abastecimento de combustíveis e comércio de gás liquefeito edificações ou instalações destinadas a garagem, lavagem, lubrificação ou estacionamento de veículos destinados a transporte coletivo ou frota de veículos transportadores, bem como de veículos e máquinas destinadas a serviços de terraplenagem e tele entulho;

XII - Uso 23 - serviços profissionais - estabelecimentos de atividades destinados a prestações de serviços profissionais, públicos ou privados;

XIII - Uso 24 - serviços de alojamento nível I - estabelecimentos destinados a serviços de alojamento de curta permanência;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

XIV - Uso 25 - serviços de alojamento nível II - estabelecimentos destinados a serviços de alojamento de permanência diária ou prolongada;

XV - Uso 26 - serviços de alojamento nível III - estabelecimentos destinada a serviços de alojamentos de permanência diária ou prolongada, caracterizada por tratamento assistencial;

XVI - Uso 27 - serviços de transmissão- atividades que necessitam da instalação de antenas e torres de transmissão, gerando impacto ambiental ao seu redor;

XVII - Uso 28 - atividades hortifrutícola- estabelecimentos e instalações destinadas a atividades de produção hortifrutícola;

XVIII - Uso 29 - serviços de circulação urbana e transporte - estabelecimentos destinados a centrais e terminais;

XIX - Uso 30 - serviços de segurança pública - estabelecimentos destinados a serviços de segurança pública;

Art. 10. A categoria institucional concentra atividades de educação, pesquisa, saúde, cultura, religião, recreação e lazer; para fins institucionais consideram-se os seguintes usos:

I - Uso 31 - serviços de diversão e lazer nível I - estabelecimentos destinados ao esporte;

II - Uso 32 - serviços de diversão e lazer nível II - estabelecimentos destinados a diversão, recreação e lazer que necessitam instalações especiais de proteção ambiental;

III - Uso 33 - serviços de educação e cultura – estabelecimentos destinados à educação e cultura;

IV - Uso 34 - serviços religiosos – estabelecimentos destinados a cultos religiosos.

Art. 11. A categoria mista concentra atividades que reúnem em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;

Parágrafo único. A categoria mista admite o Uso 35 - misto nível I, que abrange edificações ou instalações destinadas a venda direta ao consumidor, que por suas características de usos múltiplos e dimensões, possam ocasionar movimento excessivo de pessoas e veículos em relação ao sistema viário existente, sobrecarga nas redes de infraestrutura ou qualquer outro tipo de inconvenientes a saúde, bem estar e a segurança das populações vizinhas.

Art. 12. A categoria industrial concentra atividades destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção e fabricação; para fins industriais consideram-se os seguintes usos.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

I - Uso 36 - industrial nível I - indústrias virtualmente sem potencial poluidor, que não necessitam de instalações especiais e, independente do uso de métodos de proteção ambiental, permitem sua instalação nas proximidades do uso residencial;

II - Uso 37 - industrial nível II- indústrias de potencial poluidor ou risco ambiental leve, de pequeno porte, que não necessitam de instalações especiais, porém necessitam de sistemas de proteção ambiental leve.

III - Uso 38 - industrial nível III- indústrias de potencial poluidor ou risco ambiental leve, de porte médio, que não necessitam de instalações especiais, porém necessitam de sistemas de proteção ambiental leve;

IV - Uso 39 - industrial nível IV- indústrias de potencial poluidor ou risco ambiental moderado, de pequeno e médio porte, que além do sistema de proteção ambiental adequado, necessitam de instalações especiais;

V - Uso 39.2 – indústria nível IV – indústria de potencial poluídos ou risco ambiental moderado, de pequeno e médio porte, que além do sistema de proteção ambiental adequado necessitam de instalações especiais, as quais desempenham atividade de fabricação de bijuterias e joias, sem tratamento de superfície.

VI - Uso 40 - industrial nível V- indústrias de potencial poluidor ou risco ambiental moderado, de grande porte, que além do sistema de proteção ambiental adequado, necessitam de instalações especiais;

VII - Uso 41 - industrial nível VI- indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, com qualquer área construída, cujo processo produtivo, mesmo submetido a métodos de proteção ambiental caracterizam atividades com grau de poluição alto, podendo causar incômodos sensíveis às demais atividades urbanas, e/ou ocasionarem inconvenientes de qualquer outro tipo à saúde, bem estar e segurança das populações vizinhas;

VIII - Uso 42 - industrial nível VII- estabelecimentos destinados ao apoio do desenvolvimento industrial de empresas de pequeno porte;

§ 1º - Os usos industriais são classificados conforme o porte e o potencial de impacto ambiental.

§ 2º - Quanto ao porte, a classificação será:

I - pequeno - até 250m²;

II - médio - de 250m² a 2.500m²;

III - grande - acima de 2.500m².

§ 3º - Quanto ao potencial de impacto ambiental, a classificação será:

I - virtualmente sem impacto;

II - leve;

III - moderado;

IV – grande;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 13. A Categoria Especial concentra as atividades consideradas incompatíveis com a área urbanizada, sendo que somente poderão ter sua implantação localizada fora da mesma; para fins especiais consideram-se os seguintes usos:

I - Uso 43 - atividades agrosilvopastoril relacionadas à criação produtos agrosilvopastoril;

II - Uso 44 - serviços de infraestrutura pública - atividades relacionadas a prestação de serviços a coletividade que possam gerar incômodos ou perigo ao bem-estar das populações vizinhas;

III - Uso 45 - atividades mineração - atividades relacionadas a exploração de jazidas;

IV - Uso 46 - atividades industriais- atividades destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção e fabricação cujos ingredientes utilizados ou processos empregados, possam dar origem a explosões, poeiras, exalação e detritos danosos à saúde que possam pôr em perigo a propriedade e a vida das pessoas;

V - Uso 47 - atividades de lazer- atividades relacionadas ao lazer, que por seu porte e geração de tráfego poderão ocasionar incômodos à população vizinha;

Parágrafo Único - As atividades relacionadas nos usos 35, 41, 44, 46 e 47 deverão ser objetos de estudo de impacto de vizinhança previsto nesta lei.

Art. 14. Os usos serão classificados para cada zona, como:

I- conformes: compreendem as atividades compatíveis com a destinação da zona, não resultando em incômodo a vizinhança;

II - permissíveis: compreendem as atividades passíveis de serem implantadas em uma determinada zona, dependendo de estudo;

III - desconformes: são aqueles que não podem ser implantados em uma determinada zona.

Art. 15. O uso desconforme poderá ser tolerado em determinada zona desde que:

I - já esteja instalado com autorização formal da autoridade municipal;

II - tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta lei.

§ 1º - O imóvel em que se verifica o uso desconforme, não poderá sofrer ampliação, e o uso não poderá ser substituído por qualquer outro uso desconforme para a zona em que se situe.

§ 2º - No imóvel citado no parágrafo anterior só serão permitidas a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria de segurança, salubridade e higiene e proteção ambiental, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.



SOLEDADE
Terra de gente Preciosa



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 16. Os usos não definidos nesta lei poderão ter sua implantação permitida mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, ouvida a Assessoria Jurídica e o Conselho Municipal de Planejamento.

Seção II

Da Definição e Uso dos Índices Urbanísticos e Parâmetros de Edificação

Art. 17. Para os efeitos desta lei complementar e das demais legislações urbanísticas, os seguintes índices urbanísticos são adotados:

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- II – Taxa de Ocupação (TO);
- III – Taxa de Permeabilidade (TP);
- IV – Afastamento Frontal (AF);
- V – Afastamento Lateral (AL);
- VI – Afastamento de Fundos do Terreno (AFT); e
- VII - Alinhamento Viário (AV)

Art. 18. Coeficiente de aproveitamento (CA) é o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima possível de ser edificada no mesmo.

§1º Não serão computadas como área construída para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA):

- I – sacadas;
- II – terraços;
- III – Garagens (não ocupando testadas, com exceção do seu acesso);
- IV – Subsolos;
- V – Circulação de condomínio.

Art. 19. Taxa de Ocupação (TO) é a percentagem da área do lote ocupado pela projeção horizontal máxima da edificação,

Parágrafo único. Não serão computados para a definição da área de projeção máxima da edificação no cálculo da Taxa de Ocupação (TO) as sacadas, até um máximo de 12 m² por unidade habitacional.

Art. 20. Taxa de Permeabilidade (TP) é a percentagem correspondente a porção mínima de área permeável do solo de cada lote.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 21. Os índices construtivos estabelecidos para cada zoneamento estarão fixados na tabela I desta Lei.

Art. 22. Afastamento Frontal (AF) - é a distância entre a edificação e o alinhamento viário projetado de acordo com o Mapa nº 09 estabelecido para cada um dos logradouros públicos com que se confronta;

§ 1º - Afastamento frontal mínimo geral será de 4m, podendo o município, de acordo com a hierarquia viária, vincular com o aumento do afastamento;

§ 2º - Os terrenos de esquina para ruas definidas no mapa como vias locais podem ter Afastamento Frontal (AF) de 2,00m (dois metros) para uma das testadas, considerando que tais vias não tenham expectativa de sofrerem alargamento que incorpore o recuo frontal;

§ 3º - Na zona rural, nas estradas municipais, não estão contabilizados, a fim de afastamento frontal, as exigências estabelecidas no Decreto Estadual nº 23.430/74 e suas alterações;

§ 4º - Nos imóveis com testada para rodovias estaduais, o Afastamento Frontal (AF) será de 15,00m (quinze metros) como faixa obrigatória *non edificant*.

§ 5º - É vedado o uso de rampas e balanços nos 2 (dois) primeiros metros a contar no alinhamento predial do Afastamento Frontal (AF).

Art. 23. Afastamento Lateral (AL) - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, proporcional à altura da edificação.

§1º- As Edificações construídas nas divisas serão limitadas a 7 (sete) metros de altura, considerando a referência de nível o acesso principal da torre da edificação. Caso não haja torre fica definido como referência de nível o acesso principal da edificação.

§2º- A definição da construção nas divisas fica permitida até a altura de 10,00 metros, caso o 2º e 3º pavimentos sejam utilizados somente para garagens, respeitando a definição de referência de nível do § 1º.

§3º - Nas edificações com até 16 metros de altura (a partir do nível do acesso principal da torre) o recuo lateral e de fundos será de 2 metros (ALB=2) para lotes com testada igual ou superior a 12 metros, e de 1,5 metros (ALB=1,5) para lotes de até 11,99 metros de testada.

§4º- Os recuos a que se refere o § 3º serão exigidos a partir do limite de altura definida nos § 1º e § 2º deste artigo 23.

§5º- O Afastamento Lateral (AL) para edificações que excederem os 16 metros de altura (computado a partir do nível de acesso principal da torre), terá sua dimensão calculado segundo a fórmula:

$$R = N \times 0,25m + ALB,$$





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Onde R = recuo lateral e de fundos, N = n°. de pavimentos da edificação contados acima do 16º metro de altura (contado do nível do acesso principal da torre) e ALB é o afastamento lateral básico definido no § 3º.

§ 6º- Para lotes com testada inferior a 12 metros regularizados antes da data de edição do Plano Diretor o recuo lateral e fundos será de 1,5 metros, a partir dos 7 metros de altura.

§7º- A altura das platibandas será computada para efeito de cálculo de limite de altura mencionado nos § 1º, § 2º e § 3º deste artigo.

Art. 24. Afastamento Fundos do Terreno (AFT) - é a distância entre a edificação e o alinhamento dos fundos do terreno na qual se confronta.

Parágrafo único. A partir do segundo pavimento o (AFT) obrigatório será de 2m.

Art. 25. Alinhamento Viário (AV) é a linha legal definida pelo Município que serve de limite entre o terreno e o logradouro público existente ou projetado.

CAPÍTULO IV
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Seção I
Do Macrozoneamento Municipal

Art. 27. Para o planejamento e ordenamento do território, o município de Soledade é dividido em Macrozonas, que constituem o Macrozoneamento Municipal.

§1º- Macrozona é definida como a porção do território municipal com características homogêneas ou assemelhadas de sítio, de ocupação antrópica e de situação ambiental.

§2º- O Macrozoneamento Municipal objetiva definir para cada porção do território denominada macrozona, normas de ocupação do solo, tanto no que se refere à sua intensidade, quanto à tipologia de usos, potencializando suas características naturais, ordenando a ocupação antrópica e a produção econômica para um desenvolvimento integrado e sustentável.

§3º- Os perímetros das macrozonas estão delimitados no Mapa nº 01, denominado Macrozoneamento Municipal.

Art. 28. O Macrozoneamento Municipal é composto pelas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona de Proteção dos Mananciais;
- II - Macrozona de Proteção das Encostas;
- III - Macrozona de Produção Rural Um;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

IV - Macrozona de Produção Rural Dois;

V - Macrozona Urbana.

Seção II
Da Macrozona de Proteção dos Mananciais

Art. 29. A Macrozona de Proteção dos Mananciais corresponde a porção da bacia hidrográfica do Rio Espraiado situada a montante do ponto de captação de água para o abastecimento da cidade de Soledade.

Art. 30. A delimitação da Macrozona de Proteção dos Mananciais tem como objetivos:

I – preservar os mananciais da bacia do Rio Espraiado, fonte de abastecimento de água da cidade de Soledade;

II – proteger os recursos naturais;

III – adequar as atividades produtivas rurais, com as condições de preservação ambiental hídrica;

IV – fomentar as atividades rurais de forma a contribuir com o desenvolvimento sustentável do município.

Art. 31. As diretrizes de ocupação da Macrozona de Proteção dos Mananciais são:

I – incentivar o uso do plantio direto na palha, com terraceamento;

II – incentivar as atividades produtivas de silvicultura, extrativismo vegetal (erva mate) e fruticultura;

III – incentivar a proteção e o cercamento das Áreas de Proteção Permanente (APPs) e faixas de domínio;

IV – limitar o uso de agroquímicos àqueles de classificação toxicológica IV – pouco tóxico e classificação de potencial e periculosidade ambiental III (tarja verde);

V – priorizar a fiscalização das atividades ambientalmente licenciáveis;

VI – promover a recuperação de áreas degradadas;

VII – coibir a urbanização;

VIII – incentivar e fiscalizar a implantação e manutenção do sistema de saneamento básico e sistema de proteção ambiental;

IX – fomentar atividades produtivas rurais orgânicas.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Seção III
Da Macrozona de Proteção das Encostas

Art. 32. A Macrozona de Proteção das Encostas corresponde a região de São Tomé e abrange as áreas que apresentam as maiores declividades do município de Soledade e as áreas no entorno destas.

Art. 33. A delimitação da Macrozona de Proteção das Encostas tem como objetivos:

I – proteger as áreas de encosta, evitando processos erosivos;

II – proteger os recursos naturais.

III – adequar as atividades pecuárias e agrícolas com as condições de preservação ambiental de áreas com grandes declividades;

IV – fomentar atividades agrícolas adequadas às características de relevo da macrozona;

V – incentivar a ocupação da macrozona com atividades turísticas, de recreação e lazer.

Art. 34. As diretrizes de ocupação da Macrozona de Proteção das Encostas são:

I – incentivar o uso do plantio direto na palha, com terraceamento;

II – incentivar as atividades produtivas de silvicultura, extrativismo vegetal (erva mate), fruticultura e apicultura;

III – incentivar a proteção e o cercamento das Áreas de Proteção Permanente (APPs) e faixas de domínio;

IV – coibir a urbanização;

V – incentivar e fiscalizar a implantação e manutenção do sistema de saneamento básico e sistema de proteção ambiental;

VI – não ocupar com atividades que envolvam revolvimento do solo as áreas com declividades superiores a 30°;

VII – priorizar a implantação de equipamentos turísticos, de recreação e lazer;

VIII – fomentar a implantação de sítios de recreio;

IX – fomentar atividades produtivas rurais orgânicas.

Seção IV
Da Macrozona de Produção Rural Um





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 35. A Macrozona de Produção Rural Um corresponde a porção do território de Soledade constituída de campos e áreas de lavoura, com declividades médias inferiores a 15%, abrangendo a maior parte do município.

Art. 36. A delimitação da Macrozona de Produção Rural Um tem como objetivo fomentar a produção agrícola (pecuária e lavoura) em áreas adequadas à mecanização;

Art. 37. As diretrizes de ocupação da Macrozona de Produção Rural Um são:

I – incentivar o uso do plantio direto na palha, com terraceamento;

II – incentivar a proteção e o cercamento das Áreas de Proteção Permanente (APPs) e faixas de domínio;

III – incentivar e fiscalizar a implantação e manutenção do sistema de saneamento básico e sistema de proteção ambiental;

IV – fomentar as atividades rurais que envolvam uso intensivo do solo.

Seção V
Da Macrozona de Produção Rural Dois

Art. 38. A Macrozona de Produção Rural Dois corresponde a porção da bacia hidrográfica do Rio Espraiado situada a jusante do ponto de captação de água para o abastecimento da cidade de Soledade e a bacia hidrográfica do Rio Porongos, constituída de campos e áreas lavoura, com declividades médias entre 15% e 25%.

Art. 39. A delimitação da Macrozona de Produção Rural Dois tem como objetivos:

I – fomentar a produção agrícola (pecuária e lavoura) em áreas adequadas a mecanização;

II – controlar a ocupação de áreas com declividades superiores a 15%.

Art. 40. As diretrizes de ocupação da Macrozona de Produção Rural Dois são:

I – preservar os mananciais da bacia do Rio Espraiado, fonte de abastecimento de água da cidade de Soledade;

II – proteger os recursos naturais;

III – adequar as atividades produtivas rurais com as condições de preservação ambiental hídrica;

IV – fomentar as atividades rurais de forma a contribuir com o desenvolvimento sustentável do município.

Seção VI
Da Macrozona Urbana





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 41. A Macrozona Urbana corresponde à área citadina do município delimitada pelo perímetro urbano da cidade de Soledade, de acordo com o Mapa nº 02.

Parágrafo único – Alterações do perímetro urbano referido no caput deste artigo, agregando novas áreas, somente poderão ser feitas acompanhadas da definição de seu zoneamento de usos, índices urbanísticos, sistema viário principal e condicionamento ambiental, observado o disposto no art. 42-B da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de Julho de 2001.

Art. 42. A delimitação da Macrozona Urbana tem como objetivos:

- I – controlar a expansão urbana;
- II – controlar e direcionar a densificação residencial;
- III – preservar os mananciais do Rio Espraiado, situados na zona urbana;
- IV – proteger as áreas de mata nativa urbana;
- V – incentivar a ocupação de usos industriais, comerciais e de serviços em áreas adequadas;
- VI – promover a regularização fundiária em áreas ocupadas irregularmente.

Art. 43. As diretrizes de ocupação da Macrozona Urbana são:

- I – não expansão da cidade através da ocupação por usos residenciais fora dos contornos rodoviários;
- II – ocupação controlada e restrita de parte do bairro Botucaraí situado ao Norte da BR – 386, em áreas de nascente do Rio Espraiado;
- III – ocupação dos vazios internos a malha urbana;
- IV – densificação das áreas já servidas por infraestrutura e serviços
- V – ocupação das áreas de mata nativa por usos adequados.

Seção VII
Do Zoneamento Urbano

Art. 44. O Zoneamento urbano é um conjunto de zonas com intensidade de ocupação e possibilidade de implantação de usos diferenciados conforme Mapa nº 07.

§ 1º - Cada zoneamento caracteriza um sistema de ocupação territoriais diferenciadas em sua predominância e objetivos.

§ 2º - Os sistemas adotados para o zoneamento urbano de Soledade são:

- I – Sistema de Comércio e Serviços;
- II – Sistema Produtivo;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

- III – Sistema Residencial;
- IV – Sistema de Proteção Ambiental; e
- V – Sistema Especial;

Art. 45. O Sistema Comercial e de Serviços caracteriza-se pela predominância de usos mistos (comércio, serviços e residencial), sendo composto por:

- I – Zona Central (ZC);
- II – Zona Comercial e de Serviços (ZCS).

Art. 46. O Sistema Produtivo caracteriza-se pela predominância de usos industriais, comércio e serviços logísticos e seus complementares, sendo composto pela Zona de Produção e Inovação (ZPI).

Art. 47. O Sistema Residencial caracteriza-se pela predominância de usos residenciais e seus complementares, sendo composto por pela Zona Residencial (ZR).

Art. 48. O Sistema de Proteção Ambiental caracteriza-se pela preservação das áreas de mata nativa e dos recursos hídricos, sendo composto por:

- I – Zona de Proteção da Mata Nativa (ZPMN);
- II – Zona de Proteção dos Recursos Hídricos (ZPRH).

Art. 49. O Sistema Especial caracteriza-se pela necessidade de regularização urbanística diferenciada do seu entorno em função de suas peculiaridades espaciais e de uso, sendo composto por:

- I – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- II – Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC).

Art. 50. Quando a delimitação da zona for definida por vias públicas ou rodovias, estas serão a referência divisória e o limite das zonas se dará logradouro público indicado no mapa, sendo que será adotado o índice da zona para o qual está voltada a testada do lote.

Parágrafo único – Nos casos em que um lote estiver contido em duas ou mais zonas de uso e intensidade de ocupação diferenciada, serão adotados os usos da zona onde estiver localizada a maior soma de suas testadas, a menor taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento correspondente a cada zona.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Seção VIII
Dos Usos e Intensidade de Ocupação

Art. 51. Zona Central (ZC) é aquela de maior concentração e densidade demográfica com características de ocupação diversificada como residência, comércio e prestação de serviços.

Art. 52. Zona Comercial e de Serviços (ZCS) é o zoneamento que possui características iguais ao Zona Central atrelada ao sistema viário.

Art. 53. Zona de Produção e Inovação (ZPI) destinada preferencialmente à implantação de empreendimentos de grande porte e dar suporte às atividades industriais, de transportes, comerciais e de serviços e fomento a inovação.

Art. 54. Zona Residencial (ZR) segundo suas características de vocação predominantemente residenciais como intensidade de uso e ocupação do solo.

Art. 55. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas que por suas características de ocupação, atual ou projetada, por residências de interesse social necessitam de regulamentação urbanística diferenciada das zonas adjacentes

Art. 56. As Zonas Especiais de Interesse Comunitário (ZEIC) são aquelas que por suas características de interesse comunitário para o desenvolvimento municipal necessitam de regulamentação urbanística diferenciada das zonas adjacentes.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesses Comunitários definidos neste Plano Diretor são áreas urbanas ocupadas ou com previsão de ocupação por:

- I – Parque de Exposições Centenário;
- II – Cooperativa Agrícola de Soledade (COAGRISOL);
- III – futuro campus da Universidade de Passo Fundo;

Seção IX
Das Garagens e Estacionamentos motorizados e não motorizados

Art. 57. Será exigida a construção de garagens ou a reserva de áreas para estacionamento, coberto ou não, observando-se as seguintes proporções mínimas:

- I – para o uso 1,2 3 uma vaga para cada 100 m² de área construída;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

II – para os demais usos será exigida a construção de garagens ou a reserva de áreas para estacionamento, cobertos ou não, nas proporções técnicas adequadas, definidas caso a caso, pelo órgão técnico competente e estas exigências serão realizadas via decreto.

Art. 58. Para efeitos de cálculo, a área de cada vaga de estacionamento deverá obedecer às dimensões mínimas de 2,40 m (largura) por 5,00 m (comprimento).

§ 1º - Todas as vagas de estacionamento e as áreas de manobras e circulação, inclusive rampas de acesso, deverão estar dentro dos limites do terreno.

§ 2º - As vagas de estacionamento deverão ter acesso livre, excetuando-se as vagas pertencentes à mesma unidade privativa.

CAPÍTULO V
DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

Seção I

Da Política de Estrutura Viária e Mobilidade Urbana Sustentável

Art. 59. A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável é instrumento da política de desenvolvimento urbano de que tratam o inciso XX do art. 21 e o art. 182 da Constituição Federal, objetivando a integração entre os diferentes modos de transporte e a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas no território do Município e respeitará o que consta na Lei Federal 12.587, de 3 de janeiro de 2012 e bem como da Lei Estadual n. 14.960, de 13 de dezembro de 2016.

Art. 60. As diretrizes gerais e específicas, bem como o conteúdo que exige as leis federal e estadual serão regradas por legislação específicas.

Seção II

Do Sistema Viário Municipal

Art.61. O sistema viário municipal é composto por:

- I – rodovia federal (BR - 386);
- II – rodovias estaduais (RS – 332 e RS - 471);
- III – estradas municipais.

Art. 62. As estradas municipais são vias localizadas na zona rural do município e destinam-se a:

- I – interligação rural;
- II – ligação rural – urbano;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

III – ligação rural – rodovias federais e estaduais.

Seção III
Do Sistema Viário Urbano

Art. 63. O sistema viário urbano é composto por:

I – trechos de rodovias federais e estaduais;

II – vias arteriais,

III – vias coletoras,

IV – vias locais,

Parágrafo único – A hierarquia e as complementações propostas do sistema viário urbano estão expressas no Mapa nº 09.

Art. 64. Rodovias são as estradas de âmbito nacional (BR – 386) e estadual (RS - 332 e RS - 471), que tangenciam ou segmentam a área urbana da cidade de Soledade.

Art. 65. Vias arteriais ou principais tem a função de interligar as rodovias com a malha viária urbana, e com as zonas mais densas da cidade, podendo ser avenidas ou binários.

Art. 66. Vias coletoras ou secundárias tem a função de ligar as vias arteriais com as vias locais.

Art. 67. Vias locais têm a função de dar acesso aos lotes e a circulação local de veículos.

Art. 68. Quando da realização de parcelamento do solo urbano, as diretrizes orientadoras de projetos deverão atender ao estabelecido pelo Plano Diretor, em especial, quanto ao Sistema Viário Principal Urbano em suas determinações quanto aos perfis transversais e as complementações viárias definidas.

CAPÍTULO VI
DOS INSTRUMENTOS GERAIS

Seção I
Função Social da Propriedade





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 69. A propriedade cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, às exigências fundamentais de ordenação do Município expressas neste Plano Diretor Municipal, às disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de suas alterações e aos seguintes requisitos:

I - uso da propriedade de acordo com as condições de infraestrutura, a demanda para utilização, a qualidade ambiental natural e urbana, a topografia, os equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, observados os elementos acima expostos, bem como a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos; e

III - preservação, controle e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, paisagístico e ecológico.

Art. 70. A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra, de modo a atender ao bem-estar social da coletividade, à promoção da justiça social e à preservação do meio ambiente.

Seção II
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 71. O Executivo Municipal poderá exigir do proprietário de solo não edificado, subutilizado ou não utilizado em lotes ou glebas situadas nas zonas definidas como passíveis de aplicação destes instrumentos nesta lei, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias; de aplicação de Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo a ser fixado em lei específica e de desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública.

§ 1º - Serão considerados solo urbano não edificado, sub utilizado ou não utilizado aqueles que lei específica assim definir.

§ 2º - A lei referida no parágrafo anterior deverá fixar os limites mínimos de não edificação, subutilização ou não utilização para os lotes e glebas passíveis de sanções através dos instrumentos estabelecidos no caput deste artigo.

§ 3º - Glebas ou lotes que possuam elementos de interesse cultural, histórico, arquitetônico, paisagístico e ambiental não poderão ser alvos de obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

§ 4º - As obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsória serão transferidas em caso de alienação do imóvel.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

§ 5º - Fica facultado aos proprietários proporem o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Art. 72. Poderá ser determinado o parcelamento do solo, mediante lei específica, em glebas situadas na Macrozona Urbana.

§ 1º - São considerados por esta lei áreas de urbanização e ocupação prioritárias as glebas identificadas como vazios demográficos, sendo sujeitas ao parcelamento compulsório.

§ 2º - As glebas referidas no parágrafo anterior deverão ser identificadas e delimitadas, devendo seus proprietários ser notificados para efetivar as providências adequadas após o devido processo administrativo.

§ 3º - Os proprietários das glebas referidas no parágrafo primeiro deverão, no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento, tendo prazo máximo para o início das obras de dois anos a contar da aprovação do projeto, sob pena de aplicação dos dispositivos desta lei.

Art. 73. Poderá ser determinada a edificação e utilização compulsória, mediante lei específica, em lotes ou glebas situadas na Zona Comercial e de Serviços .

Seção III
Do Direito de Preempção

Art. 74. O Poder Público poderá exercer, durante o prazo legal de vigência, o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre terceiros localizados em área localizada na Macrozona Urbana, delimitadas por lei específica que fixará, além das condições de utilização deste instrumento, prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso de prazo inicial de vigência.

§ 1º - O direito de preferências será exercido sempre o Poder Executivo necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

§ 2º - A lei específica que regulamentar o direito de preempção enquadrará cada área em que o mesmo incidir em uma ou mais finalidades enumeradas no parágrafo anterior.

Seção IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir

Art. 75. - Lei municipal específica regulamentará a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir.

§ 1º - O direito de construir acima do fixado pelo coeficiente de aproveitamento somente poderá ser exercido na Zona Comercial e de Serviços

§ 2º - O limite de acréscimo do coeficiente de aproveitamento é de 20% do coeficiente definido para cada zona.

Art. 76. A mesma lei referida no artigo anterior definirá as condições para autorização pelo Poder Executivo para que o proprietário de imóvel situado na Macrozona Urbana, privado ou público, possa exercer em outro lugar ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir previsto pelo Plano Diretor, através de coeficiente de aproveitamento, quando o referido imóvel for 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 o programa de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

IV – alargamento ou abertura do Sistema Viário Principal definido pelo Plano Diretor.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele para os fins previstos nos incisos I à IV do caput deste artigo.

Seção V

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 77. Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 à 34 da lei federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

§ 2º - Poderão ser alvos de Operações Urbanas Consorciadas, além de outras que lei específica determinar, áreas localizadas nas:

- I – Zonas Especiais de Interesse Social;
- II – Zona Especial de Interesse Cultural;
- III- Zona de Produção;

Seção VI
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 78. Usos Geradores de Impacto de Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

Art. 79. São considerados Empreendimentos de Impacto:

I - as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

II - os empreendimentos residenciais com mais de 100(cem) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Parágrafo único - A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previsto no caput deste artigo está condicionada a parecer do Conselho pertinente.

Art. 80. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente de área construída:

- I - Shopping centers;
- II - Centrais de cargas;
- III - Centrais de abastecimento;
- IV - Estações de tratamento;
- V - Terminais de transporte;
- VI - Transportadoras;
- VII - Garagens de veículos de transporte de passageiros;
- VIII - Cemitérios;
- IX - Presídios;
- X - Postos de serviços com venda de combustível, e lojas de conveniências;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

- XI - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII - Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XIII - Supermercados e hipermercados;
- XIV - Casas de shows, boates e similares;
- XV - Estações de rádio base.

Art. 81. A instalação de Empreendimentos de Impacto no município é condicionada à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo órgão competente.

Art. 82. A instalação, ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos de Impacto ficam sujeitos ao Licenciamento Ambiental pelos órgãos competentes, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

Art. 83. O órgão competente, com base na análise do Relatório de Impacto de Vizinhança apresentado poderá exigir medidas atenuadoras ou compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para a expedição da licença ou autorização solicitada.

Art. 84. Lei municipal específica regulamentará a elaboração e aprovação de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação, modificação e operação por parte do Poder Executivo.

§ 1º - O Poder Executivo enviará para apreciação pelo Poder Legislativo, no prazo máximo de 180 dias à contar da data de publicação desta lei, o projeto de lei referido no caput deste artigo.

§ 2º - O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no caput deste artigo deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, bem como a especificação das providências necessárias para evitar ou superar os seus efeitos prejudiciais, incluindo a análise, dentre outras, no mínimo, das seguintes questões e impactos sobre:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII – definição das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 3º - A mesma lei definirá a forma e os meios em que se dará a publicidade do Relatório de Impacto de Vizinhança, bem como definirá a forma de participação da comunidade nos casos em que esta for pertinente.

§ 4º - Enquanto não for aprovado o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) pelo órgão competente, não será concedido o licenciamento da obra ou atividade, e nenhuma providencia de implementação, implantação e execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

Art. 85. Para implantação de usos considerados como permissíveis para cada zona do Plano Diretor será passível a exigência de apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhanças, nos casos em que a lei a ser proposta conforme o artigo 80 assim o determinar.

Art. 86. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhanças e de seu consequente Relatório de Impacto de Vizinhanças não substitui a elaboração e aprovação de prévio Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 87. O Poder Executivo, com base na análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) ou do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, de medidas adequadas para evitar ou, quando for o caso, superar os efeitos prejudiciais do empreendimento, bem como aquelas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação, ampliação ou modificação do empreendimento ou da atividade.

Seção VII
Do IPTU Progressivo ao Tempo

Art. 88. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo. § 3º



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Soledade.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

Seção VIII

Da Desapropriação com Pagamento de Títulos

Art. 89. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Soledade poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 90. Os títulos da dívida pública, referidos no art. anterior desta lei, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 91. Após a desapropriação referida nesta lei, a Prefeitura do Município de Soledade deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de Soledade, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

CAPÍTULO VII DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 92. Fica instituído o Livro de Tombo no Município de Soledade, onde serão inscritos os prédios, espaços livres, públicos ou privados, os quais deverão ter suas características arquitetônicas, paisagísticas, históricas e culturais preservadas.

Parágrafo único - A inscrição no Livro de Tombo deverá ser precedida por decreto municipal, com a concordância dos proprietários, na qual conste, no mínimo, a descrição do bem a ser tombado e a justificativa de tombamento.

Art. 93. O Município Institui o Inventário do Patrimônio do Município de Soledade, baseado no estudo realizado em 1992, com a exclusão de imóveis inexistentes, conforme edição anexa.

Parágrafo único - o município poderá realizar obras de infraestrutura e prestar serviços, visando o acesso público e melhor utilização das áreas relacionadas no estudo do inventário do patrimônio do município, bem como de outros bens culturais, materiais ou imateriais de interesse público, mesmo que localizados em áreas privadas, desde que autorizado pelo proprietário.

Art. 94. A inclusão de novos atrativos e bens histórico-culturais ou a exclusão daqueles relacionados por decreto municipal, através da Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, Anexo 2, ficará vinculada à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor e da Mobilidade Urbana Sustentável.

Art. 95. A demolição, a reforma ou a alteração da forma ou da fachada dos prédios localizados e relacionados nesta lei, dependerão de prévia análise e aprovação da Comissão do Plano Diretor Municipal para proteção do patrimônio histórico e cultural.

Art. 96. Todos os prédios e espaços, públicos ou particulares, que constam na lista dos bens inventariados poderão ser demolidos ou alterados mediante parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor e da Mobilidade Urbana Sustentável; e consentimento dos proprietários.

CAPITULO VIII
Cadastro Geral de Informações Municipais – CAGIM

Art. 97. O Poder Executivo Municipal manterá atualizadas, de forma permanente, todas as informações de ordem pública - aspectos sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e outros de relevante



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

interesse para o Município de Soledade, as quais serão georeferenciadas em meio digital e disponibilizadas na medida de sua implementação.

Art. 98. São diretrizes do Cadastro Geral de Informações Municipais:

I - promover a divulgação e a utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender as necessidades do setor público e às demandas da população no planejamento do Município;

II - dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais, possibilitando o controle social;

III - desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o governo, para a gestão municipal efetiva e democrática; e

IV - estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, em especial com conselhos setoriais, universidades e entidades de classe, visando à produção e à validação de informações.

Art. 99. O Cadastro Geral de Informações Municipais - CAGIM terá cadastro único, multifinalitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Art. 100 O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações de relevante interesse público, produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do presente Plano Diretor Municipal, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos mesmos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da Sociedade e do Estado.

CAPITULO IX
DO ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Seção I
Do Acompanhamento





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 101. O Plano Diretor deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, bem como terá suas diretrizes e propostas avaliadas e monitoradas, periodicamente, assim que necessário, mas nunca no prazo superior a 1 (um) ano.

Art. 102. O Poder Executivo Municipal criará a Comissão do Plano Diretor e de Mobilidade Urbana Sustentável Municipal - CPDMUS, composta por técnicos representantes das unidades de governo, com as seguintes funções:

I - institucionalizar o processo permanente e sistematizado de atualização da legislação municipal concernente à gestão territorial;

II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;

III - promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos públicos ou instituições de outros níveis governamentais;

IV - atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento; e

V - promover a gestão da informação municipal, que também contará com representantes da sociedade civil.

Seção II
Da Gestão Democrática

Art. 103. A gestão democrática tem como objetivo estabelecer uma relação entre a Administração Pública e a população, construída com base na democracia comunitária e na cidadania, assegurando o controle pela sociedade e visando a sustentabilidade do Município.

Art. 104. São diretrizes gerais da gestão democrática:

I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como participantes ativos e colaboradores, co-gestores e fiscalizadores das atividades da Administração Pública;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

II - ampliar e promover a interação da sociedade com o Poder Público garantindo uma gestão integrada, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e a sociedade civil;

III - garantir o funcionamento dos instrumentos de participação e controle social previstos nesta Lei e em legislação específica; e

IV - promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade da sociedade.

Art. 105. A gestão democrática será implementada através das seguintes estruturas:

I - órgãos colegiados, tais como o Conselho Municipal do Plano Diretor e da Mobilidade Urbana Sustentável;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências;

IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável do Município;

V - plebiscito;

VI - referendo; e

VII - orçamento elaborado com a participação da comunidade.

Art. 106. Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor e da Mobilidade Urbana Sustentável contará com a participação paritária entre o governo e a sociedade civil; será composto por 12 representantes totais das entidades da sociedade civil e do Poder Executivo indicados de forma paritária; e terá as seguintes atribuições:

I - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação das Leis Federais nº 10.257, e nº 12587 e suas alterações bem como da Lei Estadual nº 14960, e sobre os demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

II - incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional de conselhos afetos à política de desenvolvimento do Município;

III - propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Municipal de Soledade e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

desenvolvimento urbano, rural e ambiental, podendo ouvir os demais Conselhos Municipais quando entender necessário;

IV - apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação da legislação urbanística em geral;

V - apresentar, apreciar e avaliar propostas relativas às operações urbanas consorciadas e outras propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

VI - propor, apreciar e avaliar projetos de lei e medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento sustentável do Município;

VII - sugerir ao Poder Executivo, adequações nas ações destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos referentes ao desenvolvimento e ao planejamento sustentável;

VIII - debater em plenário, matérias relacionadas com o Plano Diretor Municipal e ao Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, emitindo sugestões ao Poder Executivo;

IX - manifestar-se previamente sobre pareceres emitidos pela por técnicos da prefeitura nos equacionamentos e adaptações do Plano Diretor Municipal do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, decorrentes da evolução urbana, encaminhando suas resoluções ao Poder Executivo;

X – construir e aprovar por maioria do Conselho, seu regimento próprio.

Parágrafo único: A regulamentação do Conselho Municipal do Plano Diretor e da Mobilidade Urbana Sustentável, bem como as entidades e seus representantes dar-se-á por Decreto Municipal.

Art. 107. O Poder Executivo promoverá debates com Municípios limítrofes, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns, que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta Lei e destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul.

Art. 108. Os planos integrantes do processo de gestão democrática do Município deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento contidas na presente Lei, bem como levar em consideração os planos intermunicipais de cuja elaboração o Município participe.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

Art. 109. O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Art. 110. O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

Parágrafo único. O referendo e o plebiscito de iniciativa popular deverão obedecer ao disposto na Lei Orgânica do Município de Soledade.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 111. São parte integrante desta lei os seguintes anexos:

- I – Mapa nº 01 – Limites Municipais (perímetro urbano e rural)
- II – Mapa nº 02 – Zoneamento Municipal;
- III - Mapa nº 03 - Geologia Municipal
- IV – Mapa nº 04 – Geomorfologia Municipal
- V – Mapa nº 05 – Hidrografia Municipal
- VI – Mapa nº 06 – Hidrogeologia Municipal
- VII – Mapa nº 07 – Zoneamento Urbano
- VIII – Mapa nº 08 – Escalonamento Urbano
- IX – Mapa nº 09 – Sistema Viário Urbano;
- X - Mapa nº 10 – Zoneamento Urbano e Imagem Aérea
- XI - Mapa nº 11 – Preservação de Imóveis e Identidade Cultural
- XII – Anexo 1 - Tabela de Parâmetros de Edificação e Usos
- XIII – Anexo 2 - Ficha de Inventário do Patrimônio Cultural

Art. 112. Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 113. Os processos administrativos protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, referentes aos pedidos de aprovação e licenciamento de obras, de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

aprovação de parcelamento do solo e de concessão de alvará de funcionamento serão analisados segundo a legislação vigente na época de seu protocolamento.

Art. 114. Ficam revogadas as leis n. ° 3.027/2006, 3.214/2009, 3.214/2009, 3.405/2012, 468/2013, 3054/2013, 3.508/2013, 3.539/2014, 3.770/2016, 3.775/2016, 3.814/2016 e 2.887/04.

Art. 115. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SOLEDADE, DE 02 DE OUTUBRO DE 2019.

PAULO RICARDO CATTANEO
Prefeito Municipal de Soledade

Registrado sob nº _____

Soledade, 03 / 10 / 2019
