

LEI N.º 3.027/2006.

INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SOLEDADE

OLAVO S. L. VALENDORFF, Prefeito Municipal de Soledade, Estado do Rio Grande do Sul, faço saber que o Poder Legislativo APROVOU e eu SANCIONO a presente Lei:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DOS PRINCÍPIOS

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O Plano Diretor do Município de Soledade é instituído por esta lei complementar.

Art. 2º - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território municipal, é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Planejamento Territorial de Soledade, com o intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do município, garantindo o bem-estar de seus habitantes, o desenvolvimento sustentável da comunidade e a gestão democrática e participativa do processo de implantação, detalhamento e revisão dos instrumentos de planejamento.

§ 1º - A propriedade urbana no município de Soledade cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

§ 2º - Todos os planos, projetos e execuções de obras públicas, (federais, estaduais e municipais) e privadas deverão obrigatoriamente observar as normas e diretrizes do Plano Diretor.

§ 3º - A legislação orçamentária deverá incorporar as normas, diretrizes e prioridades definidas nesta lei.

Art. 3º - O Plano Diretor, objeto desta lei, fundamenta-se na Constituição Federal, na Constituição Estadual e na Lei Orgânica do município de Soledade, bem como nas demais legislações pertinentes.

§ Único – As diretrizes gerais e os instrumentos previsto na lei federal nº. 10257, de 10 de Julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, e na lei estadual nº. 10.116, de 23 de Março de 1994, denominada Lei do Desenvolvimento Urbano, são incorporadas por esta lei no que couber.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 4º - São objetivos gerais do Plano Diretor

I – promover o desenvolvimento integrado, participativo e sustentável do município de Soledade, através da implantação do processo de planejamento que integre as ações da comunidade e do poder executivo local com as políticas e programas regionais, estaduais e federais;

II – propiciar a melhoria da qualidade de vida da população no que se refere aos serviços e infra-estrutura públicos postos à disposição da comunidade;

III – desenvolver as atividades produtivas urbanas e rurais, preservando o equilíbrio ambiental;

IV – garantir que a propriedade cumpra com a sua função social, atendendo as exigências fundamentais da ordenação da cidade e do município, conforme as diretrizes propostas pelo Plano Diretor;

V – garantir que a cidade cumpra a sua função social, assegurando as condições gerais para o desenvolvimento da produção, do comércio e serviços e, particularmente, para a plena realização dos direitos dos cidadãos;

VI – possibilitar a racionalização dos investimentos do setor público, através de participações comunitárias, de forma democrática, na fixação das prioridades das políticas e dos programas a serem implantados.

VII – possibilitar o acesso à cidadania plena para todos envolvendo o direito à moradia, ao saneamento ambiental, equipamentos urbanos, aos serviços públicos, à saúde e educação, ao trabalho, ao lazer e à segurança;

VII – buscar a justiça social e promover a redução das desigualdades locais superando o processo de segregação sócio-espacial, impedindo a especulação imobiliária e ofertando áreas para a produção de habitações para os segmentos de menor renda;

VIII – coibir abusos e distorções no uso econômico da propriedade, impedindo a especulação com imóveis que resulte na sua não utilização ou na sua subutilização assegurando o efetivo cumprimento da função social da propriedade;

IX – estabelecer e fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano através de controle e fiscalização sobre a utilização do espaço municipal;

X – garantir uma justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes dos investimentos, obras e serviços de infra-estrutura urbana efetuados no município;

XI – promover a consolidação e a divulgação das características, memória e identidade do município através da preservação e desenvolvimento do patrimônio histórico e cultural, transformando-os em instrumento de desenvolvimento sustentável;

XII – garantir a qualidade do ambiente urbano e rural através da preservação do equilíbrio ecológico e da proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico, arqueológico, paisagístico e dos recursos naturais;

XIII – garantir o equilíbrio fundamental, através de medidas adequadas, na ocupação das áreas de mananciais hídricos, garantindo o permanente fornecimento de água de qualidade à população;

XIV – incorporar o enfoque ambiental nas rotinas administrativas de todos os órgãos do poder público municipal e buscar medidas para estimular que a comunidade também o faça;

XV – estimular a formação de parcerias entre o poder público e o setor privado visando à melhoria e a manutenção dos espaços públicos para uso comunitário mediante o uso de instrumentos modernos de gerenciamento das cidades;

XVI – oportunizar a participação da população e de setores organizados da sociedade nas decisões referentes ao processo de planejamento e gestão municipal dentro dos critérios e transparência e legitimidade.

TÍTULO II

DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E DA SUA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art.5º - A gestão democrática da Política de Desenvolvimento e Planejamento Territorial de Soledade, expressa neste Plano Diretor, se dará através da ação do sistema municipal de desenvolvimento e planejamento territorial, composto por:

- I – Conselho Municipal de Planejamento,
- II – Comissão Municipal de Planejamento,
- III – Comitê Executivo de Planejamento.

§ único – A coordenação do sistema municipal de desenvolvimento e planejamento territorial compete a Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

Art. 6º - As atribuições do sistema municipal de desenvolvimento e planejamento territorial são, entre outras:

- I – implantar, avaliar e rever o Plano Diretor e sua legislação complementar;
- II – monitorar a implantação do Plano Diretor, utilizando parâmetros técnicos de avaliação;
- III – subsidiar e participar na elaboração das demais políticas municipais e dos programas e projetos resultantes;
- IV – elaborar a legislação complementar prevista nesta lei;
- V – analisar e emitir pareceres sobre Estudos de Impacto de Vizinhança e seus respectivos Relatórios;
- VI – opinar sobre os processos de parcelamento do solo urbano;
- VII – analisar e emitir parecer sobre a implantação de Zonas Especiais de Interesse Especial e Comunitário;
- VIII – implantar e manter atualizado o Sistema de Informações Geográficas Municipal.

Art. 7º - Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento, órgão maior da participação da comunidade no processo de desenvolvimento e planejamento territorial de Soledade.

§ 1º - Os membros do Conselho Municipal do Planejamento representarão de forma paritária os órgãos governamentais e a sociedade civil organizada.

§ 2º - São atribuições do Conselho Municipal de Planejamento, entre outras a serem definidas por lei que regulamentar sua atuação e competência, assessorar o Poder Executivo quanto a aplicação, regulamentação e atualização do Plano Diretor e das demais legislações de cunho urbanísticos e ambientais.

§ 3º - O Poder Executivo submeterá a apreciação do Poder Legislativo, no prazo máximo de 180 dias a contar da publicação desta lei, projeto de lei regulamentando, entre outras, as condições de atuação, competências e composição do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 8º - Fica criada a Comissão Municipal de Planejamento, órgão interno da administração municipal, com as atribuições de gerir o processo de implantação, regulamentação e atualização do Plano Diretor e da Política de Desenvolvimento e Planejamento Territorial de Soledade.

§ 1º - A Comissão Municipal de Planejamento será composta por um membro representante de cada secretaria e órgão equivalente, com a coordenação da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

§2º - O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, a atuação e demais condições de funcionamento da Comissão Municipal de Planejamento.

Art. 9º - Fica criado o Comitê Executivo de Planejamento, órgão interno da administração municipal, com atribuições de assessorar o Conselho Municipal de Planejamento e a Comissão Municipal de Planejamento e de implementar as ações técnicas necessárias para a implantação e atualização do Plano Diretor e da Política de Desenvolvimento e Planejamento Territorial de Soledade.

§ 1º - É atribuição também do Comitê Executivo de Planejamento a implantação e manutenção permanente do Sistema de Informações Geográficas Municipal, com o objetivo de subsidiar a atualização do Plano Diretor, da Política de Desenvolvimento e Planejamento Territorial e das demais políticas municipais.

§ 2º - A sistemática de atuação e a composição do Comitê Executivo de Planejamento será disciplinado através de decreto, cabendo a sua coordenação ao Departamento de Apoio Técnico.

Art. 10º - A sistemática de participação comunitária no processo de planejamento se dará, além das atividades do Conselho Municipal de Planejamento, através dos seguintes instrumentos de gestão democrática:

- I – audiências públicas,
- II – iniciativa popular legislativa,
- III – elaboração participativa da legislação orçamentária,
- IV – conferências municipais de planejamento.

Art. 11º – O Poder Executivo utilizará para a implantação da Política de Desenvolvimento e Planejamento Territorial, além do Plano Diretor, os seguintes instrumentos de planejamento:

- I – Plano Diretor Estratégico,
- II – Plano Diretor de Desenvolvimento Rural,
- III – Plano Diretor Ambiental,
- IV – Plano Plurianual,
- V – Diretrizes Orçamentárias,
- VI – Orçamentos Anuais,
- VII – Código de Parcelamento do Solo,
- VIII – Código de Obras,
- IX – Código de Postura,
- X – Código Ambiental,

TITULO III DOS USOS E INDICES URBANISTICOS

CAPITULO I DA DEFINIÇÃO DOS USOS

Art.12º - Considera-se usos do solo urbano e das edificações, as seguintes categorias:

- 1 – residencial;
- 2 – comercial;
- 3 – serviços;
- 4 – institucionais;
- 5 – misto;
- 6 – industrial;
- 7 – especiais.

Art.13º - A categoria residencial corresponde a edificações destinadas a moradia permanente de uma ou mais famílias; para fins residenciais consideram-se os seguintes usos:

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

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

Uso 3 - multifamiliar II- corresponde a mais de uma unidade, disposta o agrupamento em sentido vertical, destinadas a servir de moradia a mais de uma família;

Art.14º - 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:

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

Art.15º - 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:

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

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;

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;

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;

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;

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

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

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

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

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;

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 16º- A categoria institucional concentra atividades de educação, pesquisa, saúde, cultura, religião, recreação e lazer; para fins institucionais consideram-se os seguintes usos:

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

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

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

Uso 34 - serviços religiosos – estabelecimentos destinados a cultos religiosos;

Art. 17º- 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; para fins mistos consideram-se os seguintes usos:

Uso 35 - misto nível I - 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 infra-estrutura ou qualquer outro tipo de inconvenientes a saúde, bem estar e a segurança das populações vizinhas.

Art. 18º - A categoria industrial concentra atividades destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção e fabricação; para fins industriais consideram-se os seguintes usos.

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;

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.

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;

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;

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;

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;

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:

- 1 - pequeno - até 250m²;
- 2 - médio - de 250m² a 2.500m²;
- 3 - grande - acima de 2.500m².

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

- 1 - virtualmente sem impacto;
- 2 - leve;
- 3 - moderado;
- 4 - grande;

Art. 19º - 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:

Uso 43 - atividades agrosilvopastoril atividades relacionadas à fabricação, produção, criação e beneficiamento de produtos agrosilvopastoril;

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

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

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 por em perigo a propriedade e a vida das pessoas;

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

§ Único - As atividades relacionadas nos usos 35, 41, 44, 46 e 47 deverão ser objetos de estudo de impacto de vizinhança previsto no capítulo V do título V desta lei;

Art. 20º - Os usos serão classificados para cada zona, como:

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

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

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

Art. 21º - O uso desconforme poderá ser tolerado em determinada zona desde que:

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

2 - 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.

Art. 22º – 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 Departamento de Apoio Técnico, e do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 23º – A discriminação dos usos definidos no Plano Diretor deverá ser feita por decreto até o prazo de 30 dias a contar da data de publicação desta lei.

CAPITULO II DA DEFINIÇÃO DOS INDICES URBANÍSTICOS

Art. 24º - 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 – Cota Ideal por Unidade (CI);

IV – Taxa de Permeabilidade (TP);

V – Lote Mínimo (LM).

Art. 25º - Coeficiente de aproveitamento (CA) é o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima possível de ser edificada no mesmo.

Art. 26º - Taxa de Ocupação (TO) é a percentagem da área do lote ocupado pela projeção horizontal máxima da edificação,

Art. 27º- Cota Ideal por Unidade (CI) é a porção mínima do lote que corresponde, teoricamente, a cada unidade residencial para os usos 2 e 3, conforme a formula:

$$n^{\circ} \text{ de economias} = \text{área total do lote} / \text{CI}$$

§ Único – Quando houver fração no resultado do cálculo do numero de unidades, serão adotados os seguintes critérios de arredondamento, garantindo-se, no entanto, pelo menos uma unidade por lote:

I – as frações abaixo de 0,5 arredondam-se para menos;

II – as frações iguais ou acima de 0,5 arredondam-se para mais.

Art.28º - Taxa de Permeabilidade (TP) é a percentagem correspondente a porção mínima de área permeável do solo de cada lote.

Art. 29º - Lote Mínimo (LM) é a área mínima do lote resultante de qualquer tipo de parcelamento do solo.

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 30º - 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 sitio, 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. 31º - 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;

IV - Macrozona de Produção Rural Dois;

V - Macrozona Urbana.

CAPITULO II DA MACROZONA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS

Art. 32º - A Macrozona de Proteção dos Mananciais corresponde a porção da bacia hidrográfica do Rio Espreado situada a montante do ponto de captação de água para o abastecimento da cidade de Soledade.

Art. 33º - A delimitação da Macrozona de Proteção dos Mananciais tem como objetivos:

I – preservar os mananciais da bacia do Rio Espreado, 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. 34º - 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.

CAPITULO III DA MACROZONA DE PROTEÇÃO DAS ENCOSTAS

Art. 35º - 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. 36º – 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. 37º - 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.

CAPITULO IV DA MACROZONA DE PRODUÇÃO RURAL UM

Art. 38º - 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. 39º - A delimitação da Macrozona de Produção Rural Um tem como objetivo fomentar a produção agrícola (pecuária e lavoura) em áreas adequadas à mecanização;

Art. 40º - 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.

CAPITULO V DA MACROZONA DE PRODUÇÃO RURAL DOIS

Art. 41º - A Macrozona de Produção Rural Dois corresponde a porção da bacia hidrográfica do Rio Espreado 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.42º - 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. 43º - 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.

CAPITULO VI DA MACROZONA URBANA

Art.44º - A Macrozona Urbana corresponde à área citadina do município delimitada pelo perímetro urbano da cidade de Soledade, definido pela lei nº. 2.887, de 15 de Setembro de 2004.

§ único – Alterações do perímetro urbano referido no caput deste artigo, agregando novas áreas, somente poderão ser feitos acompanhadas da definição de seu zoneamento de usos, índices urbanísticos, sistema viário principal e condicionamento ambiental.

Art. 45º - 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. 46º - 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 Botucará 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 infra-estrutura e serviços
- V – ocupação das áreas de mata nativa por usos adequados.

CAPITULO VII DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 47º – O Zoneamento urbano é a divisão da Macrozona Urbana em conjunto de zonas com intensidade de ocupação e possibilidade de implantação de usos diferenciados.

§ 1º - Cada conjunto de zonas 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;
- III – Sistema Residencial;
- IV – Sistema de Proteção Ambiental;
- V – Sistema Especial;
- VI – Sistema de Expansão Urbana.

§ 3º - Para cada zona da Macrozona Urbana serão fixados índices urbanísticos para regular a intensidade de ocupação e serão definidos os usos possíveis de serem ali localizados.

Art. 48º – O Sistema Comercial e de Serviços caracteriza-se pela predominância de usos mistos (comércio, serviços e residencial), sendo composto por:

- I – Zona Comercial e de Serviços (ZCS1);
- II – Zona Comercial e de Serviços Dois (ZCS2);
- III – Corredor Comercial e de Serviços Um (CCS1)
- IV – Corredor Comercial e de Serviços Dois (CCS2).

Art. 49º – O Sistema Produtivo caracteriza-se pela predominância de usos industriais, comércio e serviços logísticos e seus complementares, sendo composto por:

- I – Zona de Produção Um (ZP1);
- II – Zona de Produção Dois (ZP2);
- III – Corredor de Produção Um (CCP1);
- IV – Corredor de Produção Dois (ZP2).

Art. 50º – O Sistema Residencial caracteriza-se pela predominância de usos residenciais e seus complementares, sendo composto por:

- I – Zona Residência Um (ZR1);
- II – Zona Residência Dois (ZR2);
- III – Zona Residencial Três (ZR3).

Art. 51º – 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. 52º - 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 (ZEIC);
- II – Zona Especial de Interesse Comunitário (ZEIC).

Art. 53º – O Sistema de Expansão Urbana caracteriza-se pela sua descontinuidade com a malha urbana atual, originada, em especial, pela sua localização externa às rodovias de contorno, não sendo destinadas para uso residencial, sendo composto por:

- I – Zona de Expansão Urbana Um (ZEU1);
- II – Zona de Expansão Urbana Dois (ZEU2);
- III – Zona de Expansão Urbana Três (ZEU3).

Art. 54º – As diversas zonas estão delimitadas pelo Mapa nº. 02 – Zoneamento Urbano, observadas as seguintes normas:

I – as delimitações das zonas são definidas por vias públicas, rodovias ou por linhas secas;

II – quando a delimitação da zona for definida por vias públicas ou rodovia a referencia divisória será o seu eixo.

III - quando a delimitação da zona for definida por linha seca a mesma será uma linha paralela atestada dos lotes distantes 30, 100, 200 ou 400 metros, conforme for o caso, do alinhamento dos terrenos.

§ 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.

SEÇÃO I DOS USOS E INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO

Art. 55º - As diretrizes de ocupação da Zona Comercial e Serviços Um (ZCS1) são:

- I – predominância das atividades econômicas comerciais e de serviços;
- II – ocupação intensiva, com edificações verticalizadas com média de cinco pavimentos e ocupação de até 80% da área do lote;
- III – densidade residencial alta, com predominância do uso multifamiliar vertical,
- IV – proibição, entre outros, dos usos industriais de médio e grande porte e com potencial de impacto ambiental moderado e alto.

§ único – Na Zona Comercial e de Serviços Um as atividades de fiscalização ambiental e de edificações darão ênfase ao controle:

- I – das condições de insolação, iluminação natural e ventilação;
- II – da permeabilidade do solo;
- III – da produção de ruídos diurnos e noturnos;
- IV – das condições de saneamento.

Art.56º - Na Zona Comercial e de Serviços Um (ZCS1) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 3,2;
- II – Taxa de Ocupação (TO), para base = 0,8;
- III – Taxa de Ocupação (TO), para torre = 0,6;
- IV – Cota Ideal por Unidade (CI) = 30 m²;
- V – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;
- VI – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,1.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 20, 23, 25 e34.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 18, 21, 30, 31, 32, 33, 35, 36 e37.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e47.

Art. 57º – A s diretrizes de ocupação da Zona Comercial e de Serviços Dois (ZCS2) são:

- I – predominância das atividades econômicas comerciais e de serviços;
- II – ocupação intensiva, com edificações verticalizadas com média de quatro pavimentos e ocupação de até 60% da área do lote;
- III – densidade residencial alta, com predominância do uso multifamiliar vertical;
- IV – proibição, entre outros, dos usos industriais de médio e grande porte e com potencial de impacto ambiental moderado e alto.

§ único – Na Zona Comercial e de Serviços Dois as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

- I – das condições de insolação, iluminação natural e ventilação;
- II – da permeabilidade do solo;
- III – da produção de ruídos diurnos e noturnos;
- IV – das condições de saneamento.

Art. 58º - Na Zona Comercial e de Serviços Dois (ZCS2) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 2,4;
- II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,6;
- III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 45 m²;
- IV – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;
- V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,2.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 20, 23, 25, 34 e 36.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: oito, 10, 14, 18, 21, 26, 30, 31, 32, 33, 35 e 37.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 9, 11, 15, 16, 19, 22, 24, 27, 28, 29, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

Art. 59º – As diretrizes de ocupação do Corredor Comercial e de Serviços Um (CCS1) são.

I – predominância das atividades econômicas comerciais e de serviços desenvolvidos linearmente ao longo das vias, destinadas a formar centros de bairro das zonas adjacentes;

II – ocupação intensiva, com edificações verticalizadas com média de três pavimentos e ocupação de até 60% da área do lote;

III – densidade residencial alta, com predominância do uso multifamiliar vertical;

IV – proibição entre outros, dos usos industriais de grande porte e com potencial de impacto ambiental alto.

§ único – No Corredor Comercial e de Serviços Um as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – das condições de insolação, iluminação natural e ventilação;

II – da permeabilidade do solo;

III – da produção de ruídos diurnos e noturnos;

IV – das condições de saneamento;

V – da preservação dos recursos hídricos.

Art. 60º - No Corredor Comercial e de Serviços Um (CCS1) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1,8;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,6;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 60m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,2.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 30, 33, 34, 35, 36 e 39.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 22, 26, 27, 29, 31, 32,37 e 38.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os uso: 24, 28, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Art. 61º - As diretrizes de ocupação do Corredor Comercial e Serviços Dois (CCS2) são:

I – predominância das atividades econômicas comerciais, varejistas e atacadistas e de serviços desenvolvidas linearmente ao longo das vias, destinadas a formar centros de bairro das zonas adjacentes;

II – ocupação extensiva, com edificações de um e dois pavimentos e ocupação de até 60% da área do lote;

III – densidade residencial média com predominância do uso multifamiliar horizontal;

IV – proibição entre outros, dos usos industriais de grande porte e com potencial de impacto ambiental alto.

§ único – No Corredor Comercial e de Serviços Dois as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle;

- I – da permeabilidade do solo,
- II – da produção de ruídos diurnos e noturnos;
- III – das condições de saneamento;
- IV – da preservação dos recursos hídricos.

Art. 62º -No Corredor Comercial e de Serviços Dois (CCS2) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1,2;
- II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,6;
- III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 90m²;
- IV – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;
- V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,2.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36 e 37.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 24, 26, 27, 32, 38, 39 e 40.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

Art. 63º - As diretrizes de ocupação da Zona de Produção Um (ZP1) são:

- I – predominância das atividades industriais consorciadas com usos comerciais e serviços de apoio logístico;
- II – ocupação extensiva, com edificações de um e dois pavimentos e ocupação de até 60% da área do lote;
- III – densidade residencial baixa, com predominância do uso unifamiliar;
- IV – proibição de usos incompatíveis com a área urbanizada (categoria especial), sendo todos os demais conforme ou permissíveis.

§ único – Na Zona de Produção Um as atividades de fiscalização ambiental e de edificação darão ênfase ao controle:

- I – da permeabilidade do solo;
- II – das condições de saneamento;
- III – da preservação dos recursos hídricos;
- IV – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 64º - Na Zona de Produção Um (ZP1) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1,2;
- II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,6;
- III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 180m²;
- IV – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;
- V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,2.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42.

§ 2º- São considerados permissíveis para esta zona os usos: 18, 26, 28, 31, 32, 41 e 47.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 43, 44, 45 e 46.

Art. 65º - As diretrizes de ocupação da Zona de Produção Dois (ZP2) são:

I – predominância das atividades industriais consorciadas com usos comerciais e serviços;

II - ocupação extensiva, com edificações de um pavimento e ocupação de até 50% da área do lote;

III – densidade residencial baixa, destinada à ocupação por uso residencial unifamiliar;

IV – proibição de usos incompatíveis com a área urbanizada (categoria especial), sendo todos os demais conformes ou permissíveis.

§ único –Na Zona de Produção Dois as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – da permeabilidade dos solos

II – das condições de saneamento;

III – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 66º - Na Zona de Produção Dois (ZP2) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,5;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 300 m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 300 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,25.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,40 e 42.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 18, 19, 26, 28, 31, 32 e 41.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 2, 3, 43, 44, 45, 46 e 47.

Art. 67º - As diretrizes de ocupação do Corredor de Produção Um (CP1) são:

I – predominância dos usos comerciais e serviços de apoio logístico, consorciados com atividades industriais, sendo proibidos usos da categoria especiais e industriais de grande impacto ambiental ou perigoso;

II – ocupação rarefeita, com edificações de um pavimento e ocupação de até 30% da área do lote;

III – densidade residencial baixa exclusiva para ocupação por uso residencial unifamiliar;

IV – proibição de usos residenciais multifamiliares e de usos incompatíveis com a área urbanizada (categoria especial);

§ único – No Corredor de Produção Um as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – das atividades industriais de grande impacto ambiental ou perigoso, especialmente aquelas geradoras de resíduos líquidos;

II – dos usos incompatíveis com a área urbanizada;

III – da permeabilidade do solo;

IV – da ocupação do solo descontínua com a malha urbanizada;

V – da proteção dos recursos hídricos;

VI – das condições de saneamento;

VII – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 68º- No Corredor de Produção Um (CP1) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 0,6;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,3;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 360 m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 540 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,35.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 23, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 42.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 14, 16, 26, 32, 39, 40, 44 e 47.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 18, 41, 43, 45 e 46.

Art. 69º - As diretrizes de ocupação do Corredor de Produção Dois (CP2) são:

I – predominância das atividades industriais consorciadas com usos comerciais e de serviços;

II – ocupação extensiva, com edificações de um pavimento e ocupação de até 50% da área do lote;

III – densidade residencial baixa, destinada à ocupação exclusiva por uso residencial unifamiliar;

IV – proibição de usos incompatíveis com a área urbanizada (categoria especial), sendo todos os demais conformes ou permissíveis.

§ único – No Corredor de Produção Dois, as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – da proteção dos recursos hídricos;

II – da permeabilidade do solo;

III – das condições de saneamento;

IV – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 70º - No Corredor de Produção Dois (CP2) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,5;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 360 m²;

- IV – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;
V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,25.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 42.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 18, 26, 28, 32, 41 e 44.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 2, 3, 43, 45, 46 e 47

Art. 71º - As diretrizes de ocupação da Zona de Proteção da Mata Nativa (ZPMN) são:

I – predominância das atividades residenciais, do comércio e serviços a elas vinculadas e serviços de alojamento, esporte, recreação e lazer;

II – ocupação rarefeita, com edificações de um pavimento e ocupação de até 10% da área do lote;

III – densidade residencial rarefeita, com destinação para chácaras e sítios de lazer em lotes de mais de 5.000 m²;

IV – proibição de usos não compatíveis com áreas de mata nativa.

§ único – Na Zona de Proteção da Mata Nativa às atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – da permeabilidade dos solos

II – da ocupação de áreas de mata nativa e do seu entorno;

III – da preservação dos recursos hídricos;

IV – das condições de saneamento.

Art. 72º - Na Zona de Proteção da Mata Nativa (ZPMN) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 0,1;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,1;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 5000 m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 5000 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,85.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 4, 12, 19, 24, 25, 26, 28, 31 e 33.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 2, 5, 6, 13, 17, 18, 23, 32 e 34.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 3, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 27, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

Art. 73º - As diretrizes de ocupação da Zona de Proteção dos Recursos Hídricos (ZPRH) são:

I – predominância das atividades residenciais e do comércio e serviços a elas vinculadas;

II – ocupação rarefeita, com edificações de um pavimento e ocupação de até 30% da área do lote;

III – densidade residencial baixa, com predominância de usos unifamiliares;

§ único – Na Zona de Proteção dos Recursos Hídricos as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I - dos recursos hídricos, em especial, das nascentes do Rio Espreado localizado na área urbana de Soledade;

II – das condições de saneamento;

III – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 74º - Na Zona de Proteção dos Recursos Hídricos (ZPRH) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 0,6;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,3;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 360 m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 540 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,3.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 36 e 37.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 15, 20, 27, 38 e 47.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 8, 9, 11, 14, 16, 18, 21, 22, 29, 32, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46.

Art. 75º - As diretrizes de ocupação da Zona Residencial Um (ZR1) são:

I – predominância das atividades residenciais, do comércio e serviços a elas vinculados;

II – ocupação rarefeita, com edificações de um pavimento e ocupação de até 30% da área do lote;

III – densidade residencial baixa, apenas com residencial unifamiliar.

§ único – Na zona Residencial Um as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – da permeabilidade do solo;

II – da preservação dos recursos hídricos;

III – das condições de saneamento;

Art. 76º - Na Zona Residencial Um (ZR1) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 0,6;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,3;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 400 m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 800 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,35.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 4, 5, 6, 12, 17, 23, 25, 26,

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 13, 18, 30, 31, 33, 34 e 36.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 3, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

Art. 77º - As diretrizes de ocupação da Zona Residencial Dois (ZR2) são:

I – predominância das atividades residenciais, do comércio e serviços a elas vinculados;

II – ocupação extensiva com edificações de um e dois pavimentos e ocupação de até 60% da área do lote;

III – densidade residencial baixa, com residências unifamiliar e multifamiliar.

§ único – Na zona Residencial Dois as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – da permeabilidade do solo;

II – da preservação dos recursos hídricos;

III – da preservação da mata nativa;

III – das condições de saneamento;

IV – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 78º - Na Zona Residencial Dois (ZR2) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1,2;

II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,6;

III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 180 m²;

IV – Lote Mínimo (LM) = 360 m²;

V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,2.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 26, 30, 33, 34, 36 e 37.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 8, 9, 10, 14, 15, 16, 19, 22, 29, 31, 32, 35, 38 e 39.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 11, 24, 27, 28, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

Art. 79º - As diretrizes de ocupação da Zona Residencial Três (ZR3) são:

I – predominância de ocupação por atividades residenciais e do comércio e serviços a elas vinculados;

II – ocupação extensiva, com edificações de um e dois pavimentos e ocupação de até 50% da área do lote;

III – densidade residencial baixa, com predominância residencial unifamiliar.

§ único – Na Zona Residencial Três as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

I – da permeabilidade do solo;

II – da preservação dos recursos hídricos;

III – da preservação da mata nativa;

IV – das condições de saneamento;

V – dos sistemas de proteção ambiental.

Art. 80º - Na Zona Residencial Três (ZR3) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 1;
- II – Taxa de Ocupação (TO) = 0,5;
- III – Cota Ideal por Unidade (CI) = 300 m²;
- IV – Lote Mínimo (LM) = 300 m²;
- V – Taxa de Permeabilidade (TP) = 0,25.

§ 1º - São considerados conformes para esta zona os usos: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 26, 30, 33, 34, 36 e 37.

§ 2º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 22, 24, 28, 29, 31, 32, 35, 38, 39, 40 e 47.

§ 3º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 3, 27, 41, 42, 43, 44, 45 e 46.

Art. 81º - 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.

§ único - A delimitação, os índices e usos das Zonas Especiais de Interesse Social serão regulamentadas por leis específicas, com parecer prévio dos conselhos e órgãos pertinentes, considerando-se o impacto de suas implantações sobre os lotes, construções lindeiras e zonas adjacentes.

Art. 82º – 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.

§ 1º - 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;

§ 2º - Os índices e usos das Zonas Especiais de Interesse Comunitário serão regulamentados por decreto, com parecer prévio dos conselhos e órgãos pertinentes, considerando-se o impacto de suas implantações sobre os lotes, edificações lindeiros e zonas adjacentes.

§ 3º - Outras Zonas Especiais de Interesse Comunitário poderão ser criadas por leis específicas.

Art. 83º - As diretrizes de ocupação da Zona de Expansão Urbana Um (ZEU1) são:

- I – não ocupação residencial;
- II – não parcelamento do solo urbano.

§ único – Na Zona de Expansão Urbana Um as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

- I – da urbanização;
- II – das condições de saneamento;
- III – dos sistemas de proteção ambiental;

- III – da preservação da mata nativa;
- IV – da preservação dos recursos hídricos.

Art. 84º – Na Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU1) não poderão ser implantados parcelamentos do solo para fins urbanos, admitindo-se parcelamentos para fins rurais com área mínima de cada unidade de vinte mil metros quadrados.

§ 1º - A proibição prevista no caput deste artigo poderá ser alterada ou mantida quando da revisão do Plano Diretor previsto no artigo 144 desta lei.

§ 2º - São considerados conformes para esta zona os usos: 28.

§ 3º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 27, 43, 44, 45 e 47.

§ 4º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 46.

Art. 85º - As diretrizes de ocupação da Zona de Expansão Urbana Dois. (ZEU2) são:

- I – não ocupação residencial;
- II – não parcelamento do solo urbano.

§ único – Na Zona de Expansão Urbana Dois as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

- I – da urbanização;
- II – das condições de saneamento;
- III – dos sistemas de proteção ambiental;
- III – da preservação da mata nativa;
- IV – da preservação dos recursos hídricos.

Art. 86º - Na Zona de Expansão Urbana Dois (ZEU2) não poderão ser implantados parcelamentos do solo para fins urbanos, admitindo-se parcelamentos para fins rurais com área mínima de cada unidade de vinte mil metros quadrados.

§ 1º - A proibição prevista no caput deste artigo poderá ser alterada ou mantida quando da revisão do Plano Diretor previsto no artigo 144 desta lei.

§ 2º - São considerados conformes para esta zona os usos: 36, 37, 38, 39, 40 e 42.

§ 3º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 27, 28, 41 e 46.

§ 4º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 43, 44, 45 e 47.

Art. 87º - As diretrizes de ocupação da Zona de Expansão Urbana Três. (ZEU3) são:

- I – não ocupação residencial;
- II – não parcelamento do solo urbano;
- III – preservação dos recursos hídricos.

§ único – Na Zona de Expansão Urbana Três as atividades de fiscalização ambiental e das edificações darão ênfase ao controle:

- I – da urbanização;
- II – das condições de saneamento;
- III – dos sistemas de proteção ambiental;
- III – da preservação da mata nativa;
- IV – da preservação dos recursos hídricos.

Art. 88º- Na Zona de Expansão Urbana Trê3 (ZEU1) não poderão ser implantados parcelamentos do solo para fins urbanos, admitindo-se parcelamentos para fins rurais com área mínima de cada unidade de vinte mil metros quadrados.

§ 1º - A proibição prevista no caput deste artigo poderá ser alterada ou mantida quando da revisão do Plano Diretor previsto no artigo 144 desta lei.

§ 2º - São considerados conformes para esta zona os usos: 28.

§ 3º - São considerados permissíveis para esta zona os usos: 27, 47.

§ 4º - São considerados proibidos para esta zona os usos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45.

SEÇÃO II DOS RECUOS

Art. 89º - Para efeitos desta lei, deverão ser observados os seguintes recuos:

- I – recuos frontais;
- II – recuos laterais e de fundos;
- III – recuos viários.

§ 1º - Serão obrigatórios os recuos frontais, laterais e de fundos na Macrozona Urbana.

§ 2º - Excetua-se da obrigatoriedade de recuo frontal os lotes localizados na Zona Comercial e de Serviços Um, Zona Comercial e de Serviços Dois e no Corredor Comercial e de Serviços Um.

§ 3º - Na incidência de recuos frontais e viários sobre a mesma testada do lote, este prevalecerá.

§ 4º - Não será permitida a construção em balanço sobre passeio público, exceto a construção de marquises.

Art. 90º - Considera-se recuos frontais o afastamento de edificação do alinhamento do lote em relação ao espaço público.

§ 1º - O recuo frontal mínimo será 4 m (quatro metros).

§ 2º - Os lotes regulares de esquina, cuja menor testada for inferior a 15 m (quinze metros) poderão ter o recuo frontal em relação a mesma reduzido até o mínimo de 2 m (dois metros), conforme a fórmula:

$$R = T - 11m;$$

Sendo R = recuo frontal e T = testada menor.

§ 3º - Para os lotes irregulares, as reduções de recuo frontal serão analisadas caso à caso, visando adequá-las a fórmula prevista no parágrafo anterior.

Art. 91º - Recuo lateral e de fundos é o afastamento da edificação das divisas do lote em relação aos lotes lindeiros.

§ 1º - As edificações de mais de um pavimento deverão a partir do segundo pavimento atender aos recuos laterais e de fundos.

§ 2º - A dimensão dos recuos laterais e de fundos será calculado segundo a fórmula:

$$R = N \times 0,25m + 2m,$$

Onde R = recuo lateral e de fundos e N = nº. de pavimentos da edificação contados a partir do piso do segundo pavimento.

Art. 92º - Recuo viário é o afastamento das edificações do alinhamento dos lotes para permitir o alargamento da via lindeira.

§ Único - Não será permitido qualquer tipo de edificação na área destes recuos, sendo que rampas, escadas ou qualquer tipo de acesso a edificações deverão ter seu desenvolvimento total fora da área contida no recuo.

Art. 93º – O poder executivo definirá através de decreto as vias objeto de recuos viários.

SEÇÃO III DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 94º – 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 3, uma vaga para cada 100 m² de área construída;

II – para os usos 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 34, 36, 37 e 38, uma vaga para cada 80 m² de área construída;

III – para os usos 7 e 19, uma vaga para cada 50 m² de área construída;

IV – para o uso 35, uma vaga para cada 25 m² de área construída;

V - para o uso 18, uma vaga para cada dois leitos;

VI – para o uso 24, uma vaga para cada unidade de alojamento;

VII – para o uso 25, uma vaga para cada 50 m² de área construída e uma vaga para ônibus destinada ao embarque e desembarque, inserida na área física do terreno;

VIII – para o uso 31, uma vaga para cada 25 m² de área construída, excetuando-se ginásios de esportes sem arquibancadas que deverão ter uma proporção de uma vaga para cada 80 m² de área construída;

IX – para o uso 32, a área para estacionamentos e manobras deverá corresponder à, no mínimo, 60% da área do terreno;

X - para o uso 33, uma vaga para cada 60 m² de área construída, sendo que para instituições de nível superior, uma vaga para 15 m² de área construída;

XI – 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. 95º – 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 contida dentro dos limites do terreno.

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

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES

Art. 96º - A lei nº. 1.280, de 11 de Julho de 1975, denominada Código de Obras, deverá ser revista em função das diretrizes estabelecidas nesta lei.

§ Único - No prazo de 90 dias contados a partir da publicação desta lei, o Poder Executivo enviará à apreciação do Poder Legislativo projeto de lei revisando o Código de Obras do município de Soledade

Art. 97º - Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma ou acréscimo em edificações será feita na Macrozona Urbana sem a prévia aprovação e licença do Poder Executivo, nos termos desta lei.

§ Único - Nos acréscimos, a soma da área da edificação existente com a área a ser construída não poderá ultrapassar a área total permitida pelos índices urbanísticos.

Art. 98º - Os alvarás de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade somente poderão ser expedidos se forem observadas as disposições desta lei.

Art. 99º - 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. 100º - Não serão computadas como área construída para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA):

- I – sacadas, até um máximo de 12 m² por unidade habitacional,
- II – terraços,

Art. 101º - Os projetos aprovados ou licenciados pelo Poder Executivo Municipal, antes da data de publicação desta lei, estarão sujeito às disposições da legislação anterior, durante o prazo de validade de sua aprovação ou licenciamento, somente se comprovado, documentalmente, o início das obras.

Art. 102º - Os atos de aprovação de projeto e licenciamentos de obras emitidas antes da data de publicação desta lei caducarão se suas obras não iniciarem dentro de seu prazo de validade.

Art.103º - Edificações executadas a partir da publicação desta lei e em desacordo com a mesma ficam sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer

indenização por parte do município, não sendo permitidas quaisquer obras de ampliação e reforma, sem que sejam sanadas as irregularidades, sendo permitidas apenas obras de recuperação.

SEÇÃO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 104º - A Lei nº. 1.424 de 10 de Outubro de 1977, que rege o parcelamento do solo na cidade de Soledade, deverá ser revista em função das diretrizes de ocupação do solo estabelecidas neste Plano Diretor.

§ Único - No prazo de 90 dias contados a partir da publicação desta Lei, o Poder Executivo enviará à apreciação do Poder Legislativo projeto de Lei estabelecendo o Código de Parcelamento do Solo do município de Soledade.

Art. 105º - Não será permitido o parcelamento do solo para fins de urbanização fora da Macrozona Urbana.

§ único - O parcelamento do solo para fins de urbanização na Macrozona Urbana deverá obedecer às diretrizes deste Plano Diretor, inclusive, quanto à permissibilidade de implantação em cada zona.

Art. 106º - A dimensão menor do lote mínimo para a Macrozona Urbana resultante de qualquer tipo de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, condomínio horizontal ou outro) corresponderá a dimensão do Lote mínimo (LM) estabelecido para cada zona.

§ 1º - A dimensão mínima da testada do lote urbano será de 12 metros.

§ 2º - Os lotes de esquina terão sua menor testada com dimensão mínima de 15 metros.

§ 3º - Os parcelamentos do solo realizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas em leis específicas, promovidos pelo Poder Executivo, isoladamente ou em consórcio, poderão ter sua testada mínima reduzida para 10 metros para lotes em meio de quadra e para 12 metros em lotes de esquina, e ter sua área mínima reduzida para 60% do Lote Mínimo (LM) vigente no entorno do empreendimento.

Art. 107º - Em caso de regularização fundiária realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, a área mínima do lote poderá ser reduzida para 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e sua testada mínima poderá ser de 6 m (seis metros).

CAPITULO VIII DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Art. 108º - O sistema viário municipal é composto por:

I – rodovia federal (BR - 386);

II – rodovias estaduais (RS – 332 e RS - 471);

III – estradas municipais.

Art.109º - As estradas municipais são vias localizadas na zona rural do município e destinam-se a:

- I – interligação rural;
- II – ligação rural – urbano;
- III – ligação rural – rodovias federais e estaduais.

§ 1º - O poder público municipal realizará no prazo de 360 dias a contar da publicação da presente lei levantamento das estradas municipais com o objetivo de subsidiar Plano de Hierarquização e Complementação do Sistema Viário Municipal.

§ 2º - O Plano de Hierarquização e Complementação do Sistema Viário Municipal deverá definir no mínimo:

- I – hierarquização e classificação das vias;
- II – gabarito das estradas municipais,
- III – abertura de novas estradas municipais,
- IV – prioridade para melhorias viárias.

Art. 110º - No caso de obras em rodovias federais e estaduais, o poder público municipal deverá ser consultado.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 111º - O sistema viário urbano é composto por:

- I – trechos de rodovias federais e estaduais;
- II – vias arteriais,
- III – vias coletoras,
- IV – vias locais,

§ único – A hierarquia e as complementações propostas do sistema viário urbano estão expressas no Mapa nº. 03 – Sistema Viário Urbano Principal.

Art.112º - 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.113º - 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.114º - Vias coletoras ou secundárias tem a função de ligar as vias arteriais com as vias locais.

Art. 115º - Vias locais têm a função de dar acesso aos lotes e a circulação local de veículos.

Art. 116º – 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.

Art.117º – Será elaborado o detalhamento do Sistema Viário Principal Urbano, obedecendo ao dimensionamento fixado no Quadro de Gabaritos Viários anexo.

§ 1º - Os locais definidos como Detalhes Viários no mapa nº. 03 - |Sistema Viário Urbano Principal são prioritários para a realização de projetos viários e sua posterior implantação.

§ 2º - As vias referidas nos artigos 114 e 115 são prioritárias para a implantação de pavimentação ou de melhorias quando este for existente.

TÍTULO V DAS DEMAIS CONDIÇÕES PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA.

Art. 118º - O Executivo Municipal poderá exigir do proprietário de solo não edificado, sub-utilizado 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, sub-utilização 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.

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

Art. 119º - Poderá ser determinado o parcelamento do solo, mediante lei específica, em glebas situadas nas:

- I – Zona de Produção Um;
- II – Zona de Produção Dois;
- III – Corredor de Produção Dois;
- IV – Zona Residencial Dois;
- V – Zona Residencial Três.

§ 1º - São considerados por esta lei áreas de urbanização e ocupação prioritárias as glebas definidas no mapa nº. 04 – Áreas de Urbanização Prioritárias, 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 do artigo 117 desta lei.

Art. 120º - Poderá ser determinada a edificação compulsória, mediante lei específica, em lotes ou glebas situadas nas:

- I – Zona Comercial e de Serviços Um;
- II – Zona Comercial e de Serviços Dois;
- III – Corredor Comercial e de Serviços Um;
- IV – Corredor Comercial e de Serviços Dois;
- V – Zona de produção Um;
- VI – Zona Residencial Dois.

Art. 121º - Poderá ser determinada a utilização compulsória, mediante lei específica, de edificações, lotes e glebas situadas nas:

- I – Zona Comercial e de Serviços Um;
- II – Zonas Comercial e de Serviços Dois;
- III – Corredor Comercial e de Serviços Um;
- IV – Corredor Comercial e de Serviços Dois;
- V – Zona de Produção Um.

CAPÍTULO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 122º - 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.

§ 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.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 123º - 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 nas:

I – Zona Comercial e de Serviços Um;

II – Zona Comercial e de Serviços Dois;

III – Corredor Comercial e de Serviços Um;

IV – Corredor Comercial e de Serviços Dois

V – Zona Residencial Dois.

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

Art. 124º - 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.

§ 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.

CAPÍTULO IV

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIDAS

Art. 125º - 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).

§ 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 Residencial Dois;
- III – Zona Residencial Três;
- IV – Zona de Produção Um;
- V – Zona de Produção Dois.

CAPÍTULO V DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I DOS USOS GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 126º - Usos Geradores de Impacto de Vizinhaça são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

Art. 127º - 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);

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

Art. 128º - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente de área construída:

- 1 - Shopping centers;
- 2 - Centrais de cargas;
- 3 - Centrais de abastecimento;
- 4 - Estações de tratamento;
- 5 - Terminais de transporte;
- 6 - Transportadoras;
- 7 - Garagens de veículos de transporte de passageiros;
- 8 - Cemitérios;
- 9 - Presídios;
- 10 - Postos de serviços com venda de combustível, e lojas de conveniências;
- 11 - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- 12 - Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;

- 13 - Supermercados e hipermercados;
- 14 - Casas de shows, boates e similares;
- 15 - Estações de rádio base.

Art. 129º - A instalação de Empreendimentos de Impacto no município é condicionada a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo órgão competente.

Art. 130º - 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. 131º - 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.

SEÇÃO II

DO ESTUDO DO RELATÓRIO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art.132º - Lei municipal específica regulamentará a elaboração e aprovação de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) a 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;
- 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. 133º - 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 133 assim o determinar.

Art. 134º - A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhanças e de seu conseqüente 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. 135º - 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.

TITULO VI DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 136º - 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.

§ 1º - A inscrição no Livro de Tombo deverá ser precedida de Lei específica, na qual conste, no mínimo, a descrição do bem a ser tombado e a justificativa de tombamento.

§ 2º - O Executivo Municipal poderá estabelecer o tombamento preventivo de qualquer bem histórico, cultural, arquitetônico ou paisagístico, por decreto, devendo, no entanto, no prazo de 180 dias encaminhar projeto de Lei previsto no parágrafo anterior, regulamentado o tombamento, ouvido o conselho municipal competente.

Art. 137º - A regulamentação do livro de Tombo e as demais formas de preservação de bens históricos, culturais, arquitetônicos e paisagísticos serão objetos de lei específica, a ser enviada para apreciação do Poder Legislativo no prazo máximo de 360 dias a contar da data de publicação desta lei.

Art. 138º - O Poder Executivo revisará e atualizará no prazo de 360 dias a contar da data de publicação desta lei o Inventário do Patrimônio Cultural Urbano de Soledade elaborado em 1992, através do Termo de Cooperação Técnica. Realizado entre a Secretaria de Estado da Cultura e a Prefeitura Municipal datado de 12 de Novembro de 1992.

TITULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 139º - São parte integrante desta lei os seguintes anexos:

- I – Mapa nº. 01 – Macrozoneamento Municipal;
- II – Mapa nº. 02 – Zoneamento Urbano;
- III - Mapa nº. 03 - Sistema Viário Urbano;
- IV – Quadro de Gabaritos Viários;
- V – Mapa nº. 04 – Áreas de Ocupação Prioritária.

Art.140º - Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 141º - No prazo máximo de 360 dias a contar da data de publicação desta lei o Poder Executivo enviará para apreciação do Poder Legislativo, projetos de lei que regulamentem a aplicação dos instrumentos previstos no TÍTULO V, que não tenham sido definidos os prazos para elaboração das leis específicas.

Art. 142º – Os processos administrativos protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, referentes aos pedidos de aprovação e licenciamento de obras, de aprovação de parcelamento do solo e de concessão de alvará de funcionamento serão analisado segundo a legislação vigente na época de seu protocolamento.

Art. 143º - No prazo máximo de oito anos a contar da data de publicação desta lei, o poder executivo encaminhará para apreciação do poder legislativo projeto de lei revisando o Plano Diretor.

Art 144º - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 145º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SOLEDADE, Estado do Rio Grande do Sul, em 03 de outubro de 2006.

OLAVO S. L. VALENDORFF
Prefeito Municipal de Soledade