

**Esta apresentação ainda não tem validade de Lei
e pode sofrer alterações**

NOVA BASSANO

A CIDADE QUE TEMOS E A
CIDADE QUE QUEREMOS



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL



I – Da Secretaria da Fazenda

Ivanor Franceschetti



II – Da Secretaria de Obras e Viação – Departamento de Engenharia e Arquitetura

Arq. Charlene Frasson Caús – Coordenação

Arq. Lucas Motter Alberti

Eng. Artur Coltro

Eng. Felipe Zortéa

Acad. Arq. Géssica Soares



III – Da Secretaria de Infraestrutura, Desenvolvimento e Habitação

Lisiane Matiello Tarasconi

Marivane Segalin



V – Da Secretaria de Desporto e Turismo

William Nogueira de Souza



VI – Da Secretaria de Educação

NEW

Vera Pelle de Bona



VII – Da Secretaria de Educação – Dep. de Cultura

Rosane Pavan



X – Da Secretaria da Administração

NEW

Rudi Zorzo



VIII – Da Secretaria de Saúde

NEW

Solange Cassol



IX – Da Assistência Social

NEW

Liane Maria Damini



X – Da Secretaria da Agricultura

NEW

Valdecir Dall'Agnol



XI – Da Assessoria Jurídica

Bacharel em Direito Dirlei Zortéa



XII – Da Divisão de Trânsito

Márcio Cerbaro



Apoio:

* Legislativo

Ver. Alais Lovera, Ver. Antônio Tapparo, Ver. Elenita Pecatti, Ver. Gilceo Rodrigues, Ver. Gilmar Fanton, Ver. Marcio De Conto, Ver. Mauricio Frigo, Ver. Oscar Todeschini, Ver. Willian França



* Assessoria técnica externa – Universidade de Caxias do Sul



* Conselho do Plano Diretor

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

FASES DA REVISÃO DO PDM E ELABORAÇÃO DO PMU

**SETEMBRO
2017**

30.11.2017

**27/03/2018 A
24/04/2018**

03.05.2018

25.04.2019

**ASSINATURA
CONVÊNIO CISGA X
UCS X MUNICÍPIO**

**1ª AUDIÊNCIA
PÚBLICA**

**OFICINAS DE
PLANEJAMENTO
PARTICIPATIVO**

**2ª AUDIÊNCIA
PÚBLICA**

**3ª AUDIÊNCIA
PÚBLICA**

* CAPACITAÇÃO DOS TÉCNICOS
* LEVANTAMENTO DE DADOS
* ELABORAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA
* ANÁLISE DE RESULTADOS
* METODOLOGIA DE TRABALHO

SENSIBILIZAÇÃO

OFICINAS

DIAGNÓSTICO

PROPOSTAS



**DEZEMBRO
2019**

ESTAMOS AQUI



**OUT./ NOV.
2019**

**APROVAÇÃO FINAL DA LEI DO PLANO
DIRETOR, PLANO DE MOBILIDADE
URBANA E DA LEI DE PARCELAMENTO
DE SOLO**



**ACOMPANHAMENTO DA
TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE
LEI NA CÂMARA MUNICIPAL DE
VEREADORES**



**ENVIO DE PROJETO DE LEI
PARA CÂMARA MUNICIPAL DE
VEREADORES**



OBJETIVO DA PROPOSIÇÃO



Os **prognósticos** consistem em **sobrepor** os dados coletados às propostas de **planejamento urbano e de desenvolvimento** do município avaliando seus rebatimentos no sistema local de forma a estabelecer **diretrizes**.



O Plano Diretor trará demandas relacionadas ao **Desenvolvimento Econômico Social** e **Políticas Setoriais** (educação, habitação, saúde, turismo, segurança, lazer e esporte), **Planejamento do uso e ocupação do solo** - Mobilidade e Acessibilidade, Preservação e Conservação de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental.



Com base no retrato da cidade, apontado no **Diagnóstico** e no **Prognóstico** e tendo como referência a **Cidade Que Queremos**, passamos a trabalhar nas propostas que permitam a formulação de um **Plano Diretor viável**, sustentável e condizente com os **anseios da sociedade**.

PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

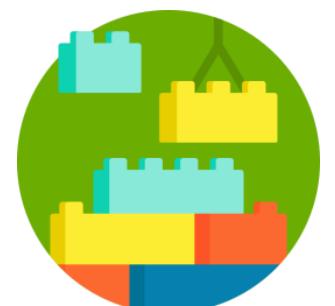
Desde a instauração do processo de revisão em **setembro de 2017**, foram realizados 09 eventos, todos contando com mecanismos de participação da população, sendo garantido ao cidadão o direito de opinar e apresentar sugestões sobre as disposições previstas no Plano Diretor em vigor e na sua revisão.

Os estudos, dados, informações e contribuições permitiram a formulação de propostas para a revisão do Plano Diretor, sintetizadas e discutidas em Audiências Públicas.

Estas propostas constituíram-se em sementes para o debate da cidade que queremos.

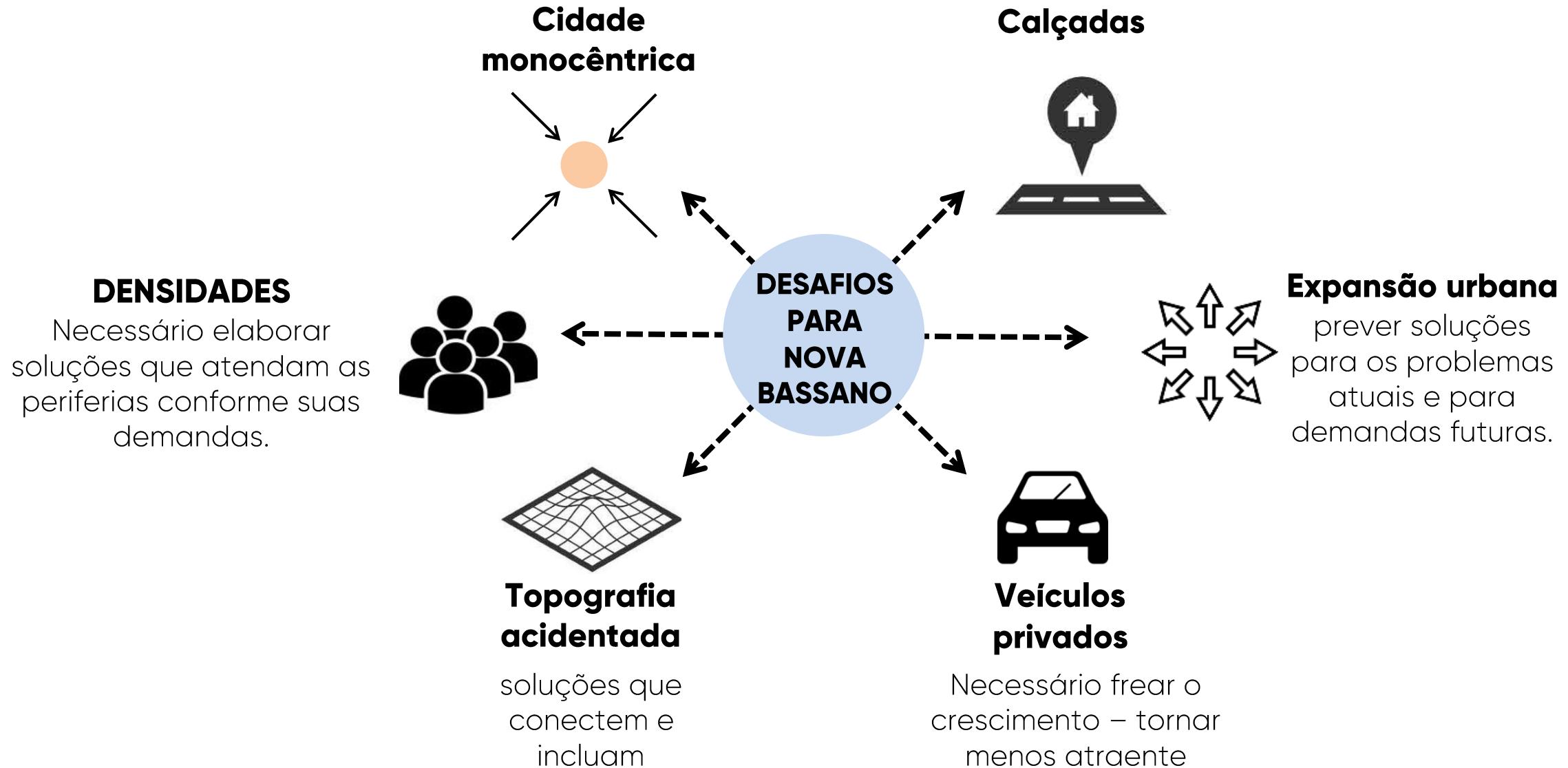


07 oficinas comunitárias com **157** participantes e **272** propostas
03 audiências públicas com **289** participantes e **36** propostas
18 reuniões com equipe a técnica
12 reuniões técnicas com atores sociais
57 reuniões entre a coordenação técnica
105 horas de capacitação da equipe técnica na UCS



446 participações da sociedade em
10 Eventos Externos e **308** Propostas

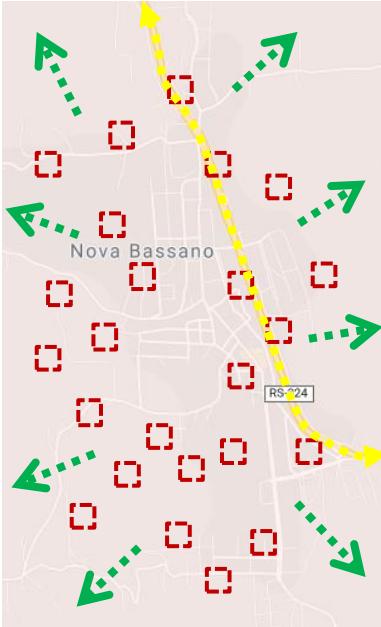
OS DESAFIOS



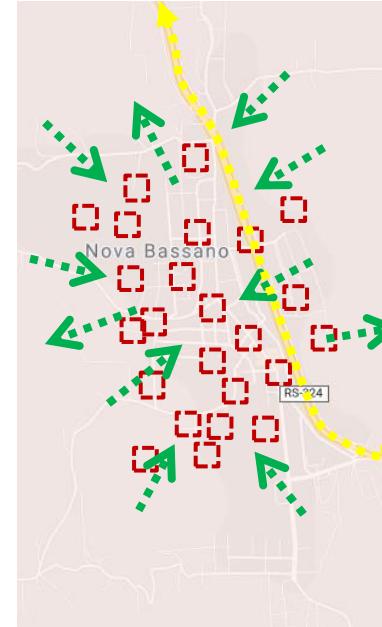
MODELOS DE CIDADES

DÁ PARA NOTAR A DIFERENÇA?

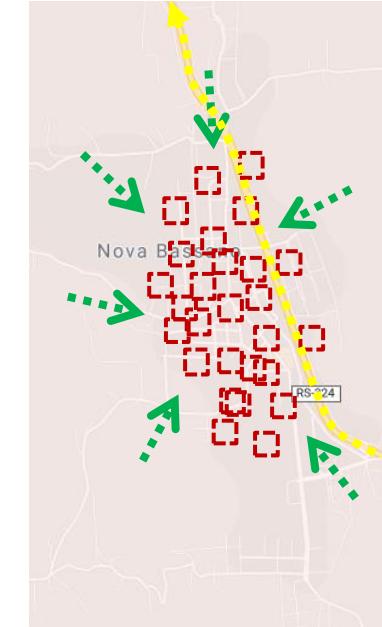
DISPERSÃO



FRAGMENTAÇÃO



COMPACTAÇÃO



- ❖ não tem barreiras – limite de expansão exagerado
- ❖ conflitos entre as condições de acesso e a ocupação e o uso da terra urbana, onde as exigências crescentes de mobilidade e a utilização exagerada do automóvel agravam o processo;
- ❖ custo elevado para chegar infraestrutura – urbanização espraiada, precária e incompleta da terra urbana.

- ❖ A mancha urbana movimentar-se “para fora”, num deslocamento centrífugo, produzindo excentricidades que expulsam as pessoas do tecido consolidado.
- ❖ Os traços do novo desenho urbano apontam simultaneamente a expansão dos loteamentos ditos “formais” e a expansão dos loteamentos originados dos parcelamentos regulares, acentuando e alargando a segregação

- ❖ Uma cidade mais compacta teria a virtude de ser mais ecológica, mais sociável e mais justa, sendo um princípio mais adequado.

Nesse contexto fica visível que o modelo que estamos adotando não é adequado ao Brasil, onde a estrutura urbana favorece muito mais a desigualdade e a exclusão social.

MODELOS DE CIDADES

DÁ PARA NOTAR A DIFERENÇA?

Final do século XIX até os anos 1950:

rural e o urbano eram dois polos bem delimitados e caracterizados pela dicotomia e contraposição.

Anos 60:

tendência à descompactação e à descentralização, nos padrões contemporâneos, quando fatos denotavam a preferência de pessoas e de alguns equipamentos e serviços pela localização em periferias, na busca pelo "novo", afetando continuamente as possibilidades de visão da totalidade da cidade.

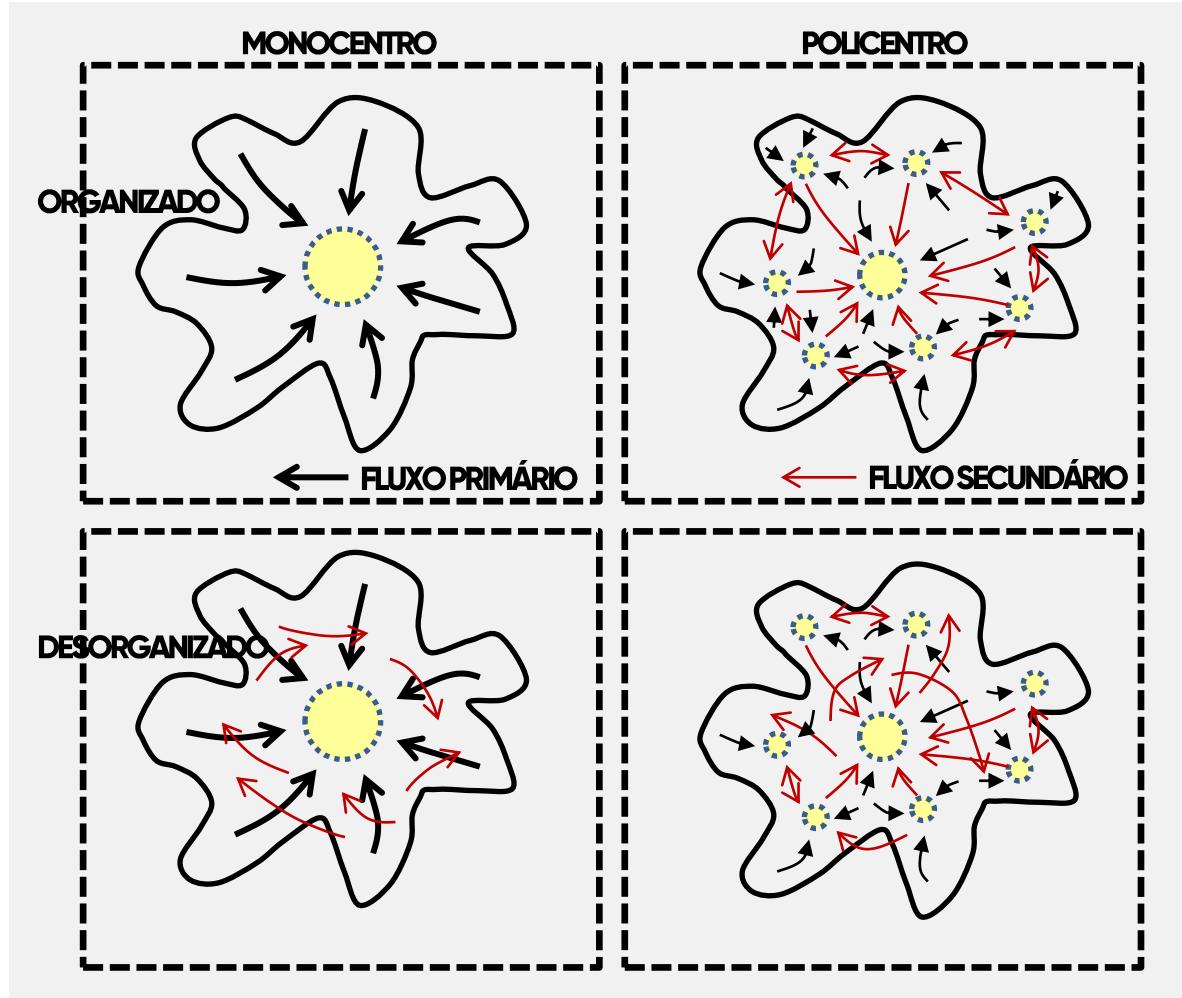
Anos 70:

Cada vez mais extensas, as periferias firmaram-se em detrimento do centro principal, acompanhando as dinâmicas de deslocamento e de segregação de classes sociais no espaço da cidade.

Os anos 1980 e 1990:

marcaram um contexto em que as áreas periféricas e de transição rural-urbana passaram a ser territórios onde se evidenciaram, mais do que nos anos anteriores, uma diversidade de interesses e processos, em combinação e conflito, de vários atores sociais modeladores do espaço, fato que acentuou o interesse acadêmico sobre elas.

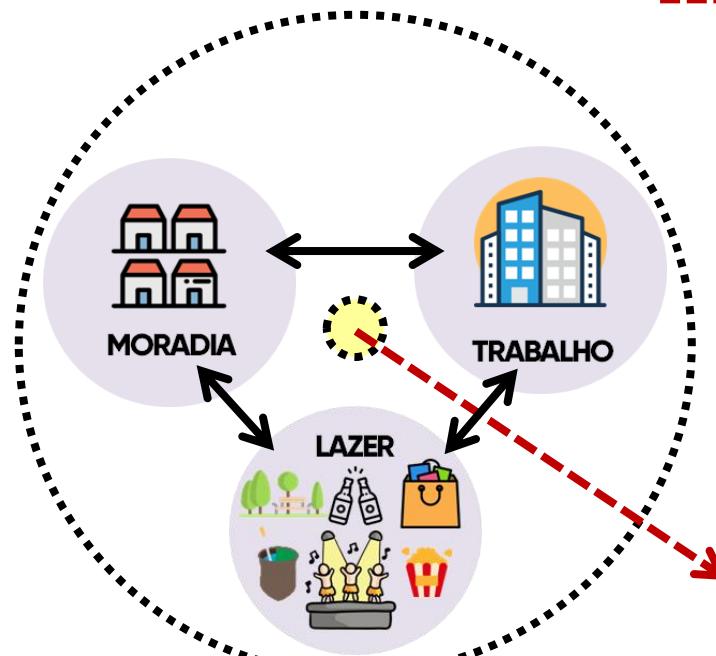
Assim, as últimas décadas assistiram a um crescimento urbano avantajado, com uma forma de estruturação anômala que evidencia a dispersão, a fragmentação e a mescla de territórios urbanos e territórios ditos "semirrurais", onde se destacam verdadeiras excrescências na malha urbana.



O QUE QUEREMOS?

DÁ PARA NOTAR A DIFERENÇA?

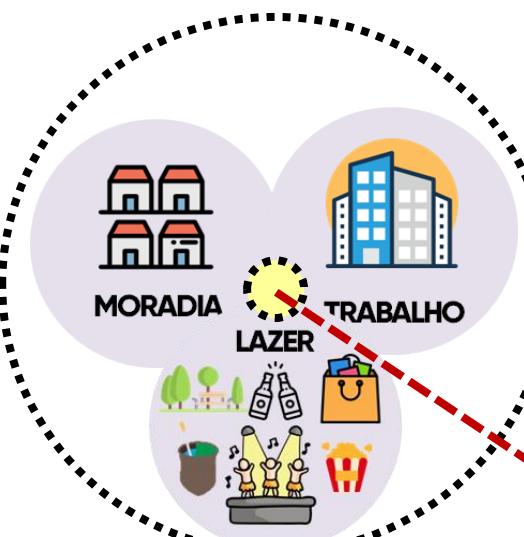
NÚCLEOS COMPACTOS E DE USO MISTO REDUZEM AS NECESSIDADES DE DESLOCAMENTOS E CRIAM BAIRROS SUSTENTÁVEIS CHEIOS DE VITALIDADE



Distância que
exige
deslocamento de
carro

**O ZONEAMENTO MONOFUNCIONAL
INDUZ À UTILIZAÇÃO E DEPENDÊNCIA
DO AUTÓMÓVEL**

**A MISTURA FUNCIONAL REDUZ AS
DISTÂNCIAS E PERMITEM O DESLOCAMENTO
A PÉ OU DE BICICLETA**



Distância que pode ser
percorrida a pé ou de
bicicleta

O QUE QUEREMOS?

DÁ PARA NOTAR A DIFERENÇA?

DENSIDADE

Concentração de coisas e pessoas. Ela define a forma como a cidade é sentida e vivenciada, mas em muitos casos remete a maiores alturas de prédios, que permitem mais pessoas por quilômetro quadrado.

DISPERSÃO

Benefícios: aumenta a renda per capita de terreno urbanizado e o desenvolvimento de infraestrutura, mas direcionados somente às pessoas que vivem lá.
Fragilidade: gera muitos custos ao restante da sociedade: maiores distâncias a serem percorridas, necessidade de mais quilômetros de infraestruturas, para saneamento, iluminação e etc...

Do outro lado das duas discussões há arquitetos como o dinamarquês Jan Gehl, com sua teoria das cidades construídas em "escala-humana", priorizando "vida, espaço, prédios", nessa ordem.

"Acertar a mão" na densidade, no entanto, pode ser complicado. Pensar em locais densos pode remeter a grandes alturas, amplo número de pessoas, carros e congestionamentos, perda de privacidade e até de luz do sol.

PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

O QUE QUEREMOS?

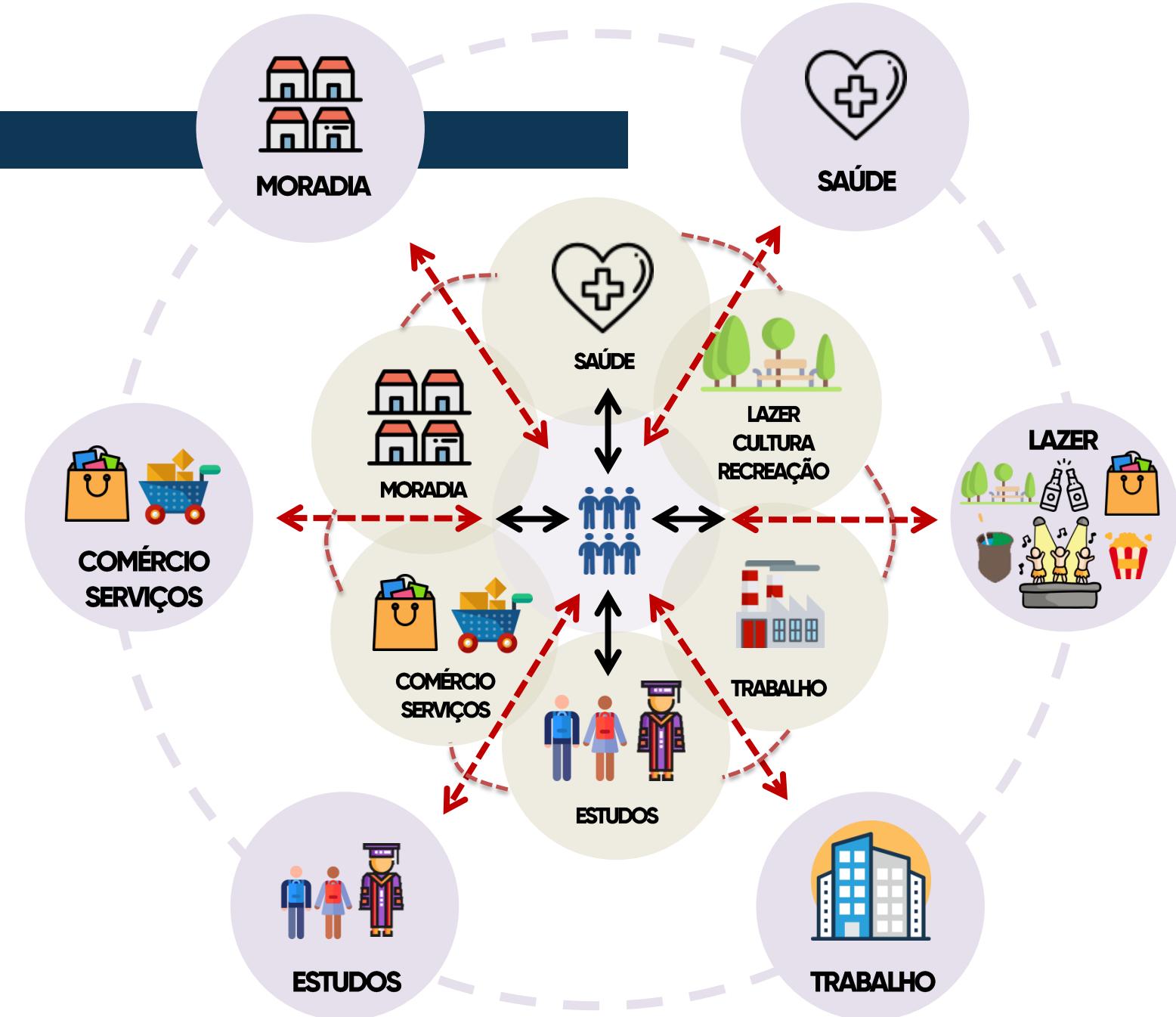
DÁ PARA NOTAR A DIFERENÇA?

CIDADE COMPACTA

ALTA DENSIDADE
+
PEQUENAS DISTÂNCIAS

DIFÍCIL EQUILÍBRIO
ENTRE
DENSIDADE E
VERTICALIZAÇÃO

- ❖ Cidades compactas, sustentáveis e inclusivas;
- ❖ Ampliar e qualificar conexões;
- ❖ Integrar bairros/centro, por meio de redes estruturais de transporte.



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

PERÍMETRO URBANO

ATUAL

Área disponível para urbanização na expansão

1152,15 Ha

Área disponível para urbanização no PU

250,36 Ha

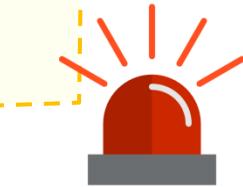
36%

NOVA ARAÇÁ

108,66 Ha

Área já urbanizada livre para ocupação (terrenos baldios e terrenos aprovados a serem urbanizados)

1448 lotes
15,53%

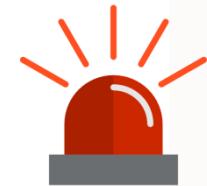


JUNTOS EQUIVALEM A 51,31% DO PERÍMETRO URBANO

40 ANOS DE DEMANDA

PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

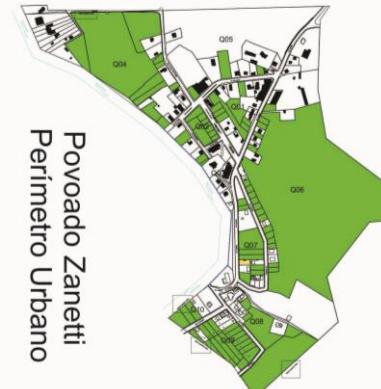
PERÍMETRO URBANO



**51,31% DO
PERÍMETRO
URBANO
VAZIO**

**40 ANOS
DE DEMANDA**

NOVA
ARAÇÁ



Povoado Zanetti
Perímetro Urbano

Limite dos 500m do Perímetro Urbano

Bairro Cristo Redentor



RS 324

PERÍMETRO EXISTENTE

Centro

RS 324

NOVA
PRATA

Bairro Nossa Senhora
da Saúde



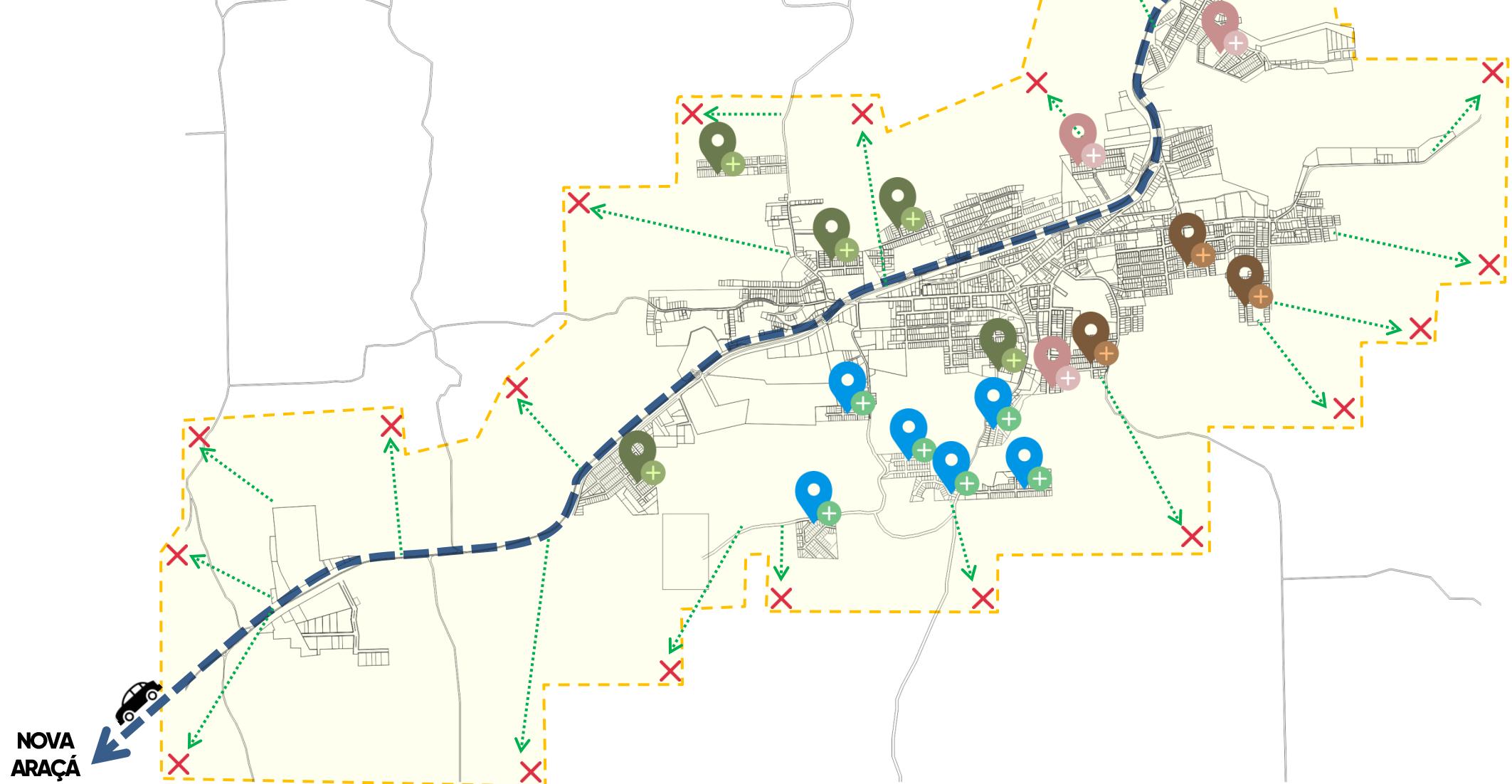
LEGENDA

- Área aprovada mas não loteada
- Terrenos loteados baldios
- Área de uso público
- Área disponível para urbanização dentro
perímetro urbano
- Área disponível para urbanização dentro
do perímetro de expansão

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

PERÍMETRO URBANO

ATUAL_PONTOS EXTREMOS

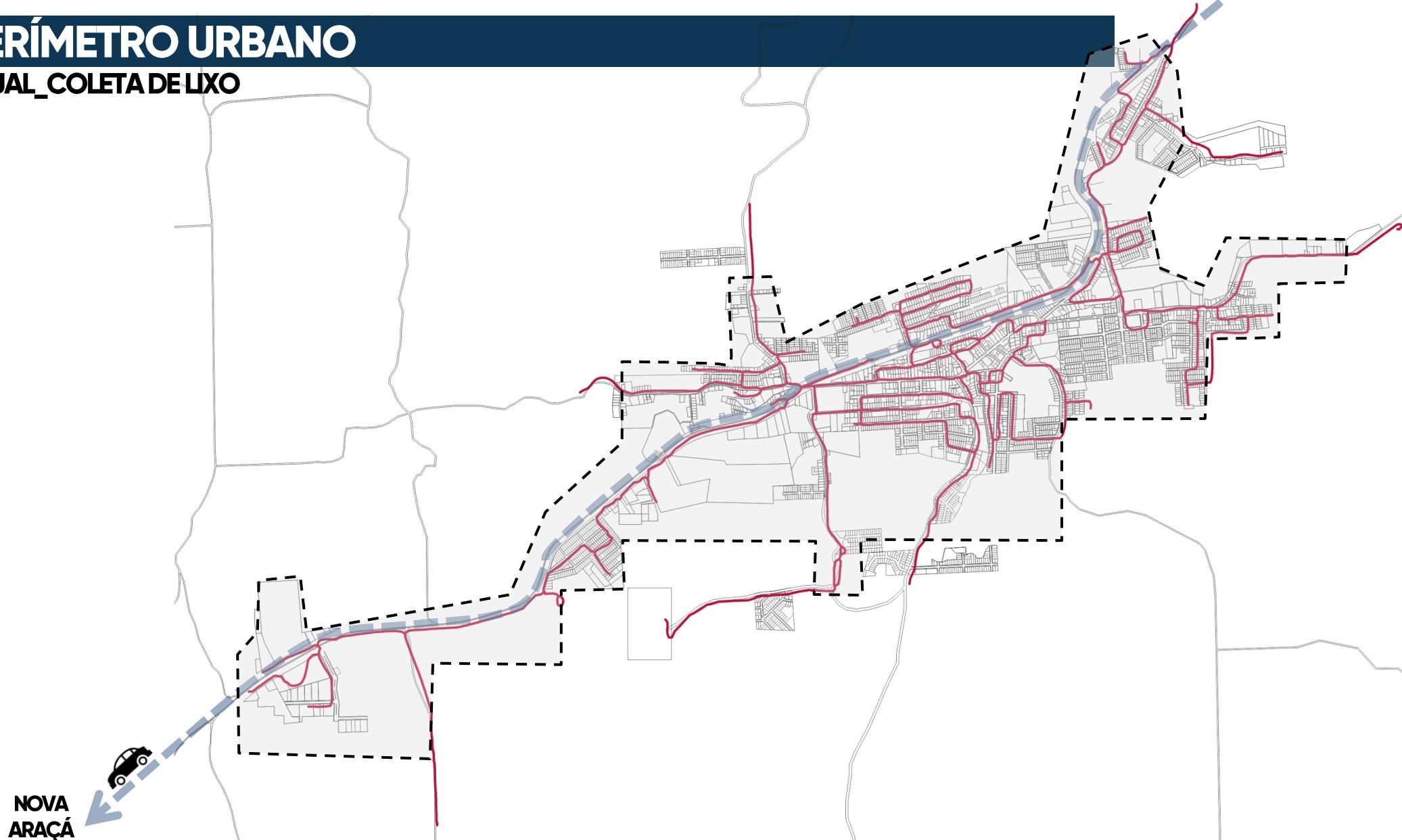


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

PERÍMETRO URBANO

ATUAL_COLETA DE LIXO

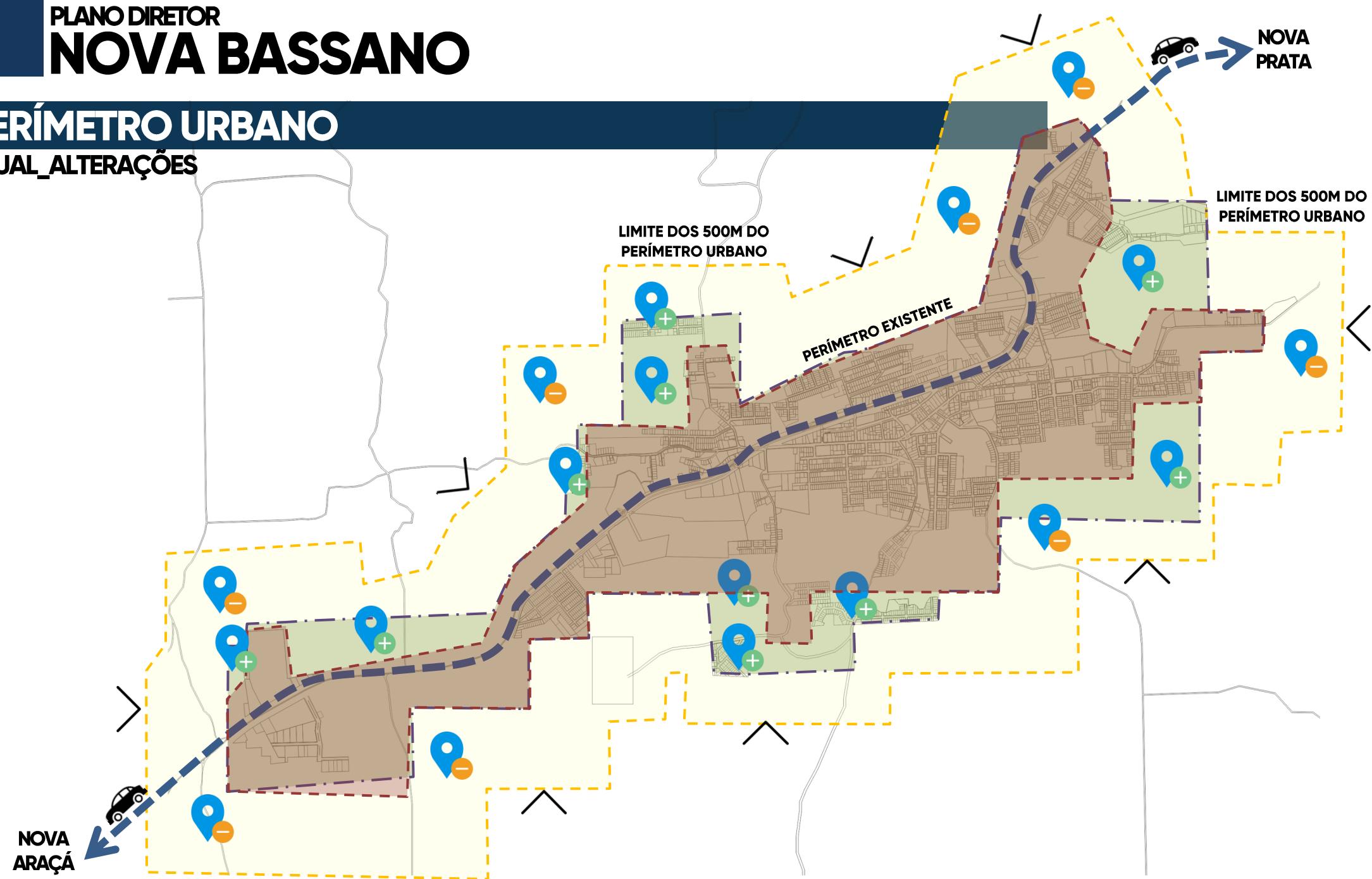
 NOVA
PRATA



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

PERÍMETRO URBANO

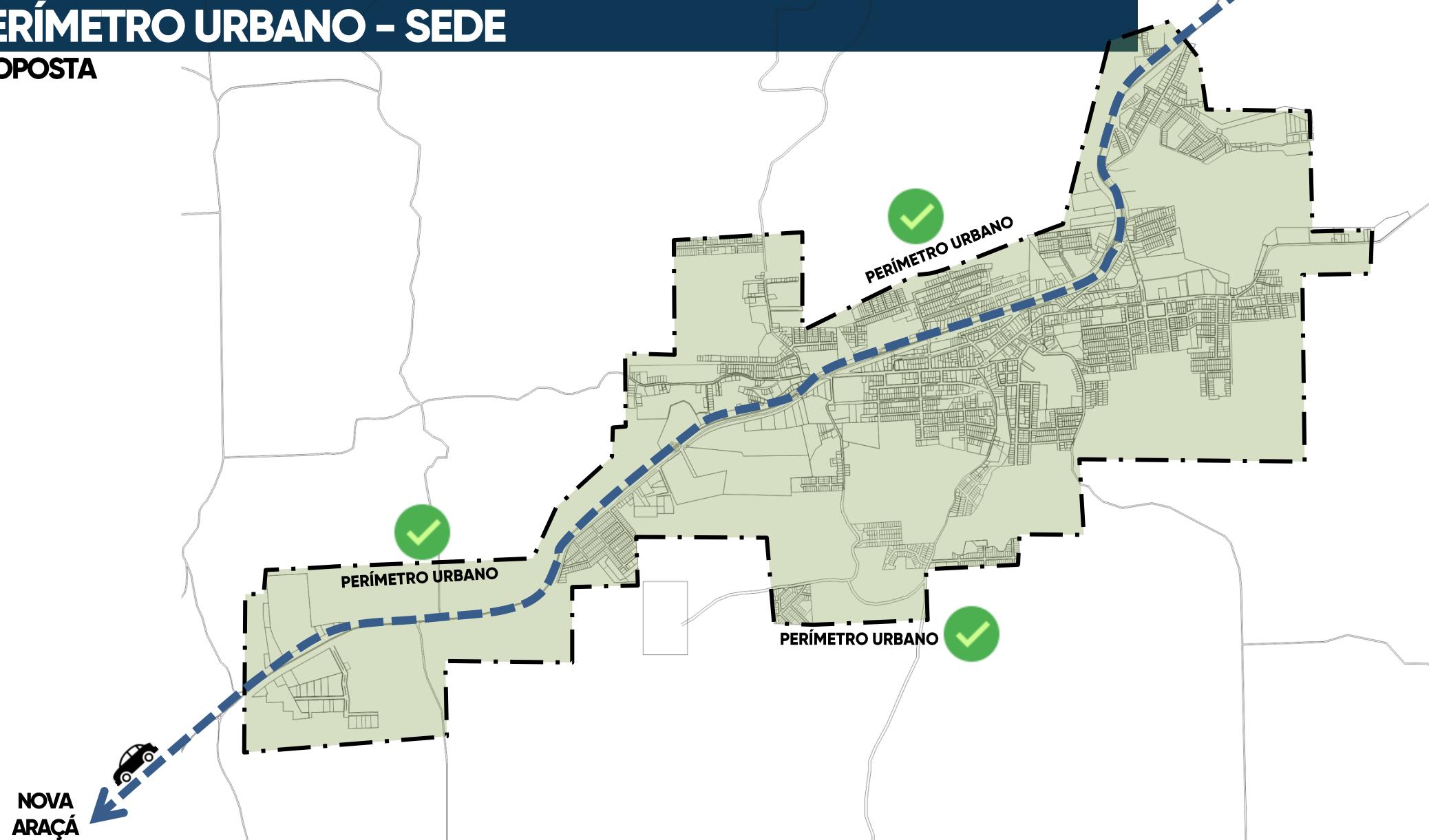
ATUAL_ALTERAÇÕES



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

PERÍMETRO URBANO - SEDE

PROPOSTA

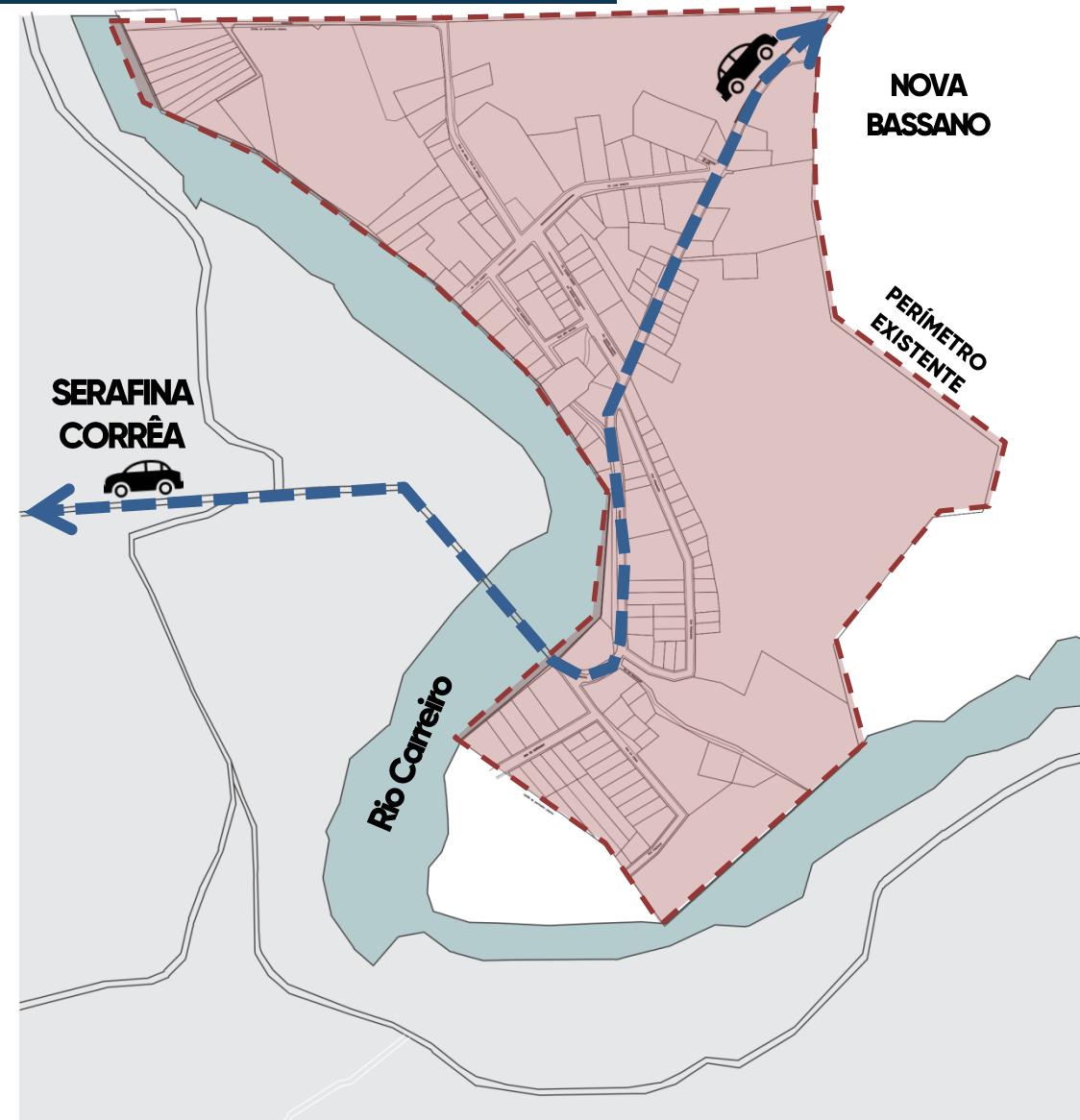


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

PERÍMETRO URBANO – POVOADO ZANETTI

ATUAL ALTERAÇÕES

**SEM ALTERAÇÕES
DE PERÍMETRO
URBANO**



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

O QUE QUEREMOS?
DÁ PARA NOTAR A DIFERENÇA?

**Propor grandes densidades não
requer transformar cidades inteiras
em corredores de altos prédios.**

Porém, locais de grande e organizado fluxo de pessoas e que disponibilizem serviços básicos a pequenas distâncias devem ser mais densos e, portanto, com maiores alturas.



Quando planejadores urbanos descobriram os benefícios de desenvolver densidades, eles logo pediram por prédios altos, quanto mais altos, melhor, para acomodar mais pessoas.

PORÉM, NÃO PRECISA SER ASSIM.

QUADRAS PODEM ABRIGAR DIVERSAS EDIFICAÇÕES DE BAIXA E MÉDIA ALTURA E ATINGIR GRANDES DENSIDADES.

A maioria das pessoas tendem a buscar locais que elas possam **ver horizontes, e não paredes.**

A cidade **“ao nível dos olhos”** passa, hoje, pela ideia de conectar público com privado e também pela concepção de locais onde ocorrem as interações e que se tornam mais seguros pela presença de pessoas.

ZONEAMENTO

GABARITOS X DENSIDADES

Qual a relação entre gabaritos e densidade populacional?

Existe uma relação absoluta e direta, de forma que maior verticalização equivale necessariamente a maior densidade e menor verticalização equivale e menor densidade?

Certamente que não

É possível ter densidades iguais com edifícios de alturas diferentes, contanto que as áreas liberadas nos terrenos sejam diferentes.

É possível ter prédios mais altos e finos em uma área e prédios mais robustos e baixos em outras, e a densidade final ser a mesma.

A figura ao lado demonstra isso claramente.

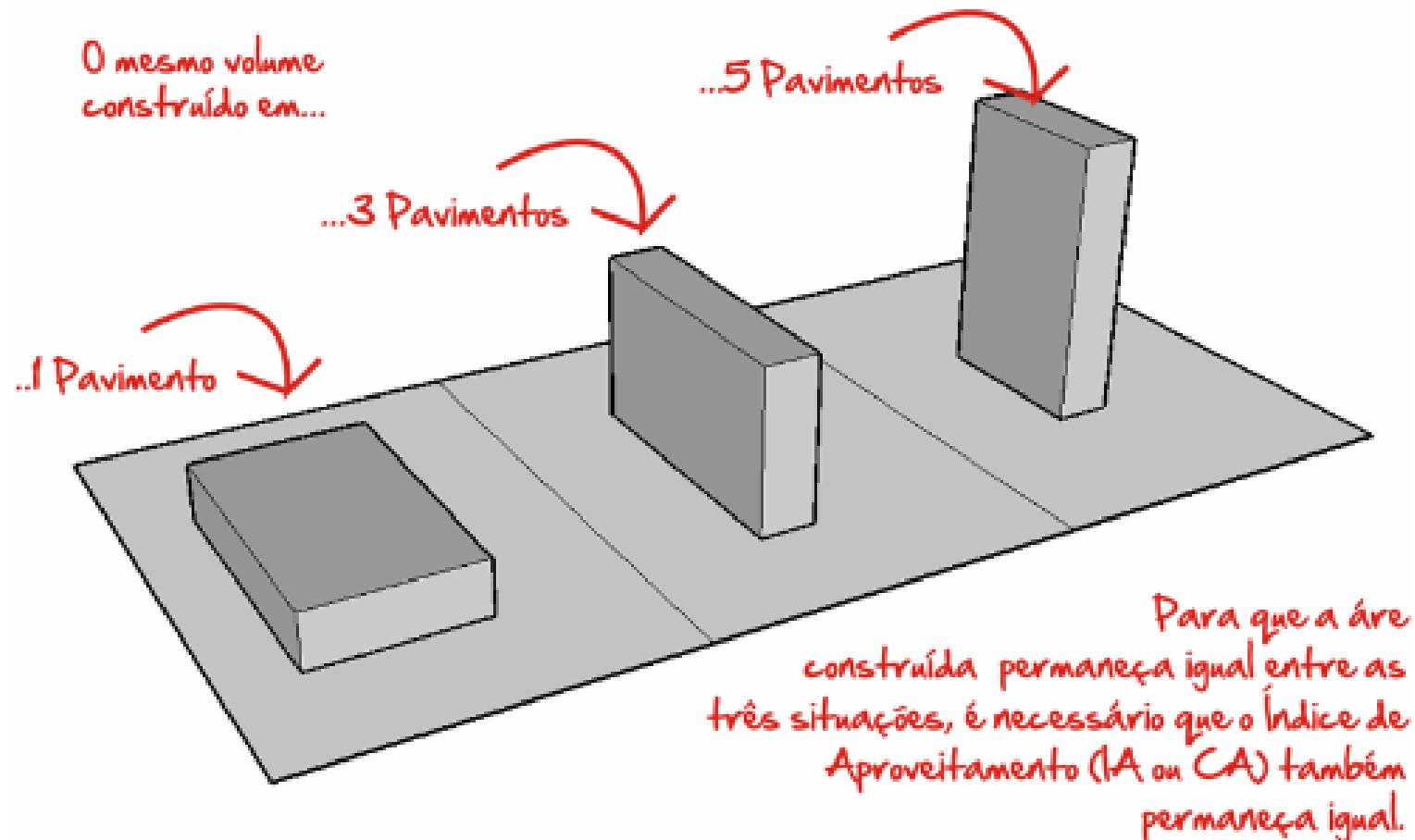


**À esquerda vemos prédios mais altos com maior área liberada no terreno;
à direita prédios mais baixos com menos área liberada no terreno.
AINDA ASSIM, AS DENSIDADES SÃO EQUIVALENTES.**

ZONEAMENTO

GABARITOS X DENSIDADES

O mesmo volume poderia ser posicionado de formas diferentes sobre o terreno, resultando em ocupações distintas porém equivalentes em termos de número de metros quadrados construídos.

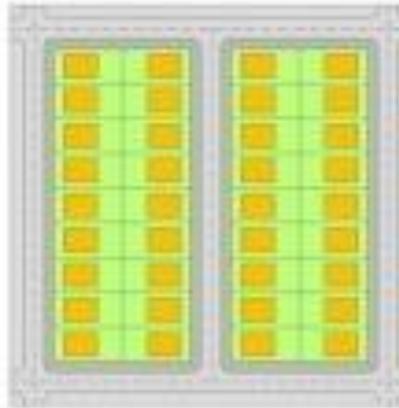


**A QUESTÃO-CHAVE
NAS CIDADES PODE
ESTAR EM SE
CERTIFICAR DE QUE
ELAS NÃO SEJAM TÃO
VERTICIAIS, LÁ NAS
ALTURAS, E NEM TÃO
HORizontais, QUE SE
ESTIQUEM
E ESPALHEM EM
EXTENSÃO.**

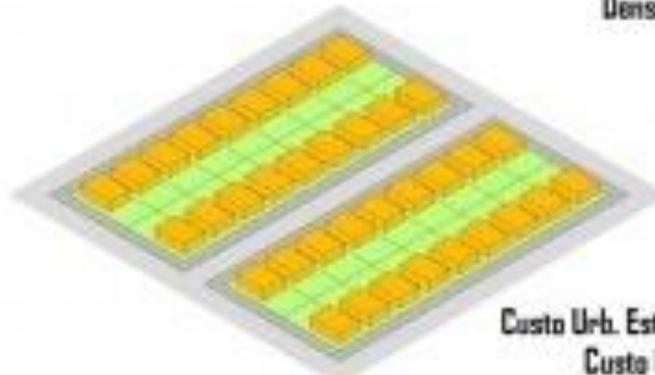
PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO

GABARITOS X DENSIDADES



36 unidades/ha
Db=122 hab/ha



Custo Urb. Estimado Total = US\$ 260 mil
Custo Urb./Habitante = US\$ 2.131
Custo Urb./Residência = US\$ 7.222

unifamiliar : multifamiliar

1ha | 10.000m²
Área Construída Total = 2.520m²
Área Loteável Total = 7.708m²
Área Const. Unidade = 70m²
Taxa de Ocupação = 2.520m²
Área de Vias = 2.285m²
Área Verde Pública = 0m²
Área Verde Privada = 5.188m²
Área de Estacionam. = 00m²

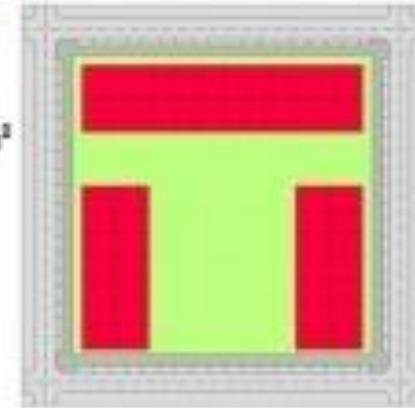
Nº de Residências = 36
Nº de Habitantes = 122

Densidade Bruta = 122 hab/ha
Densidade Líquida = 158 hab/ha

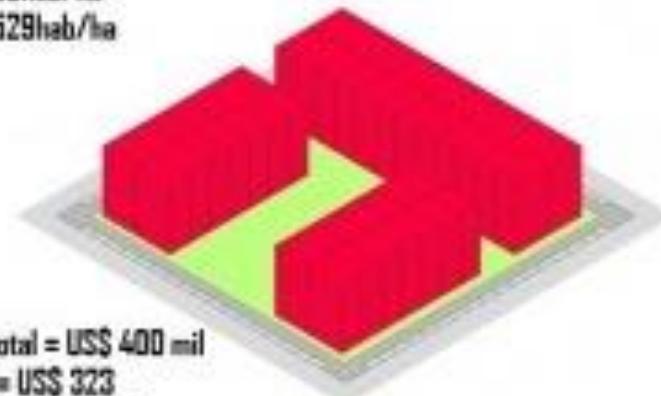
1ha | 10.000m²
Área Construída Total = 25.480m²
Área Loteável Total = 8.100m²
Área Const. Unidade = 70m²
Taxa de Ocupação = 3.640m²
Área de Vias = 1.192m²
Área Verde Pública = 4.460m²
Área Verde Privada = 00m²
Área de Estacionam. = 704m²

Nº de Residências = 364
Nº de Habitantes = 1.238

Densidade Bruta = 1.238hab/ha
Densidade Líquida = 1.529hab/ha



[52x7]
364 unidades/ha
Db=1.238 hab/ha



Custo Urb. Estimado Total = US\$ 400 mil
Custo Urb./Habitante = US\$ 323
Custo Urb./Residência = US\$ 1.099

ZONEAMENTO

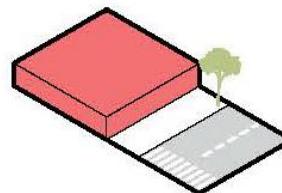
O QUE É O ZONEAMENTO? E PARA QUE SERVE?

O zoneamento é um instrumento através do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos. Alguns de seus principais objetivos são:

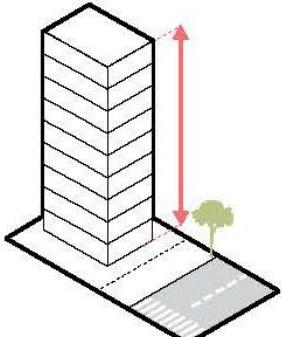
- ❖ Controle do crescimento urbano;
 - ❖ Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana;
 - ❖ Minimização dos conflitos entre usos e atividades;
 - ❖ Controle do tráfego

O QUE O ZONEAMENTO IMPLICA?

Coeficiente de aproveitamento



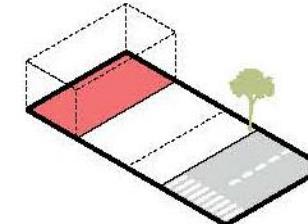
Gabaritos/alturas



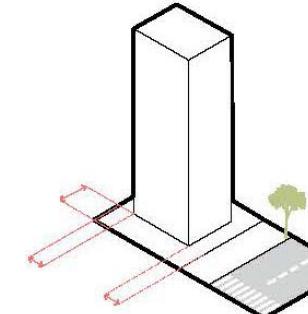
Fatores de qualificação ambiental



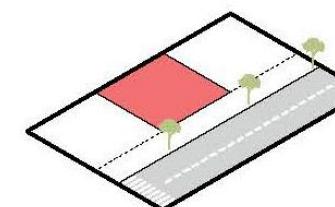
Taxa de Ocupação



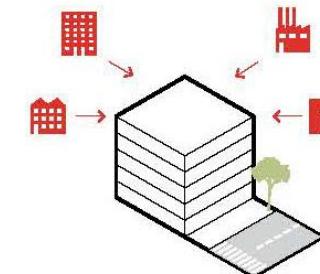
Recuos de frente fundos e laterais



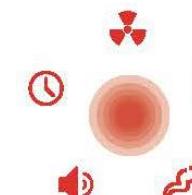
Dimensões mínimas e máximas de lotes



Uso



Parâmetros de incomodidade



COMO FICOU O ZONEAMENTO?

❖ Macroárea urbana

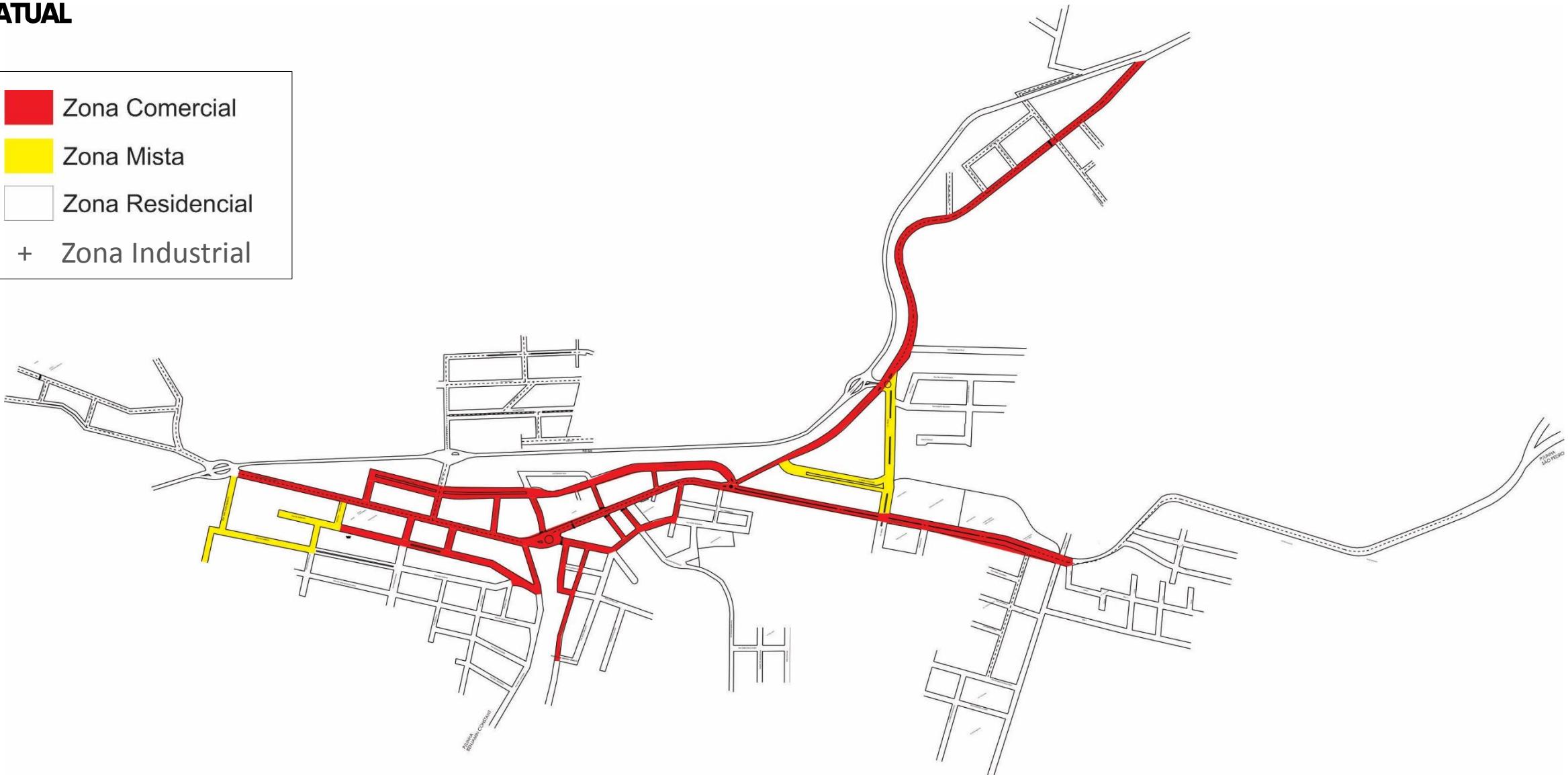
- Hoje: 04 zonas
 - Agora: 13 zonas

❖ Macroárea rural

- Hoje: 00 zonas
 - Agora: 04 zonas

ZONEAMENTO – MACROÁREA URBANA – SEDE

ATUAL



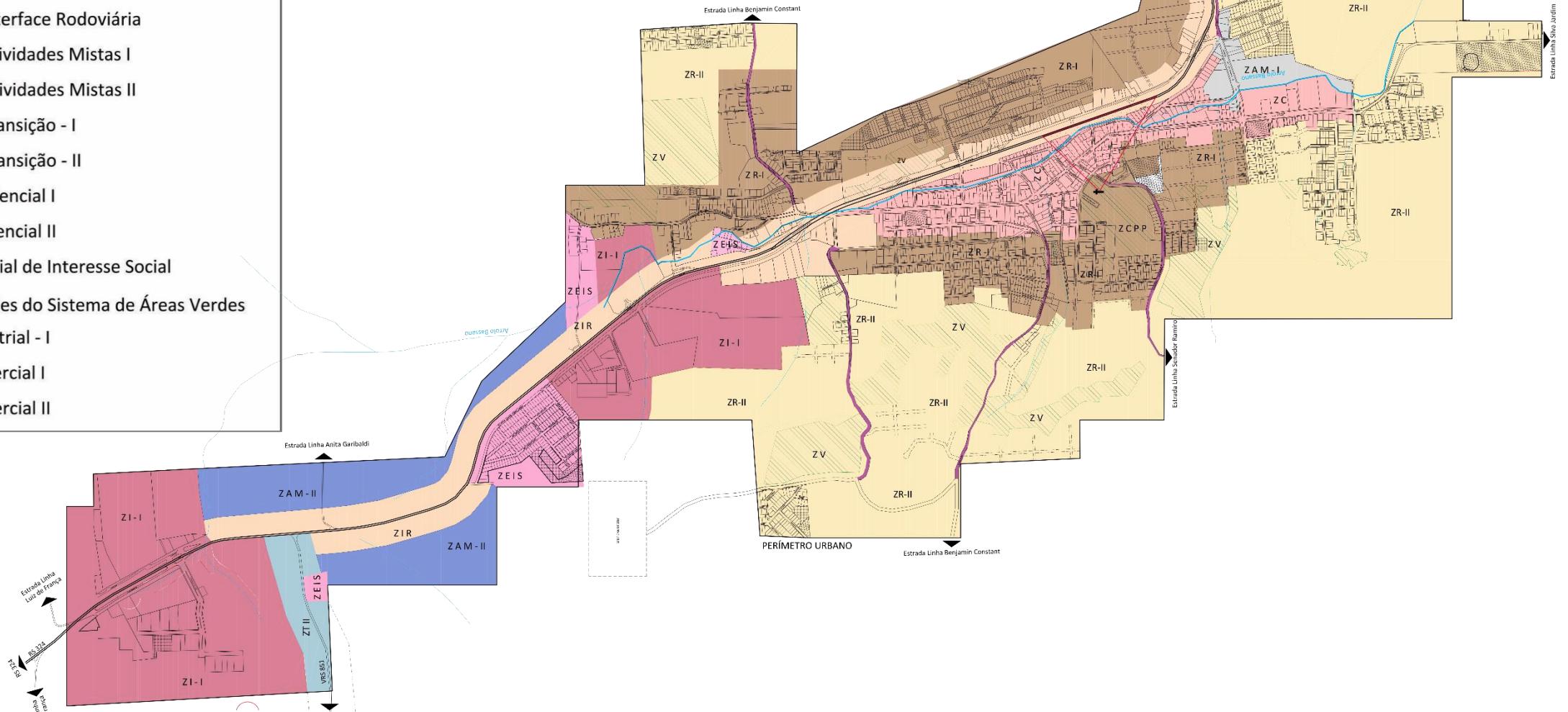
PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – MACROÁREA URBANA – SEDE

PROPOSTA

LEGENDA

	Z CPP	Zona Central de Preservação da Paisagem
	Z IR	Zona de Interface Rodoviária
	Z AM-I	Zona de Atividades Mistas I
	Z AM-II	Zona de Atividades Mistas II
	ZT - I	Zona de Transição - I
	ZT - II	Zona de Transição - II
	ZR-I	Zona Residencial I
	ZR-II	Zona Residencial II
	ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
	ZV	Zonas Verdes do Sistema de Áreas Verdes
	ZI-I	Zona Industrial - I
	ZC-I	Zona Comercial I
	ZC-II	Zona Comercial II

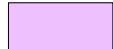
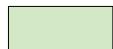


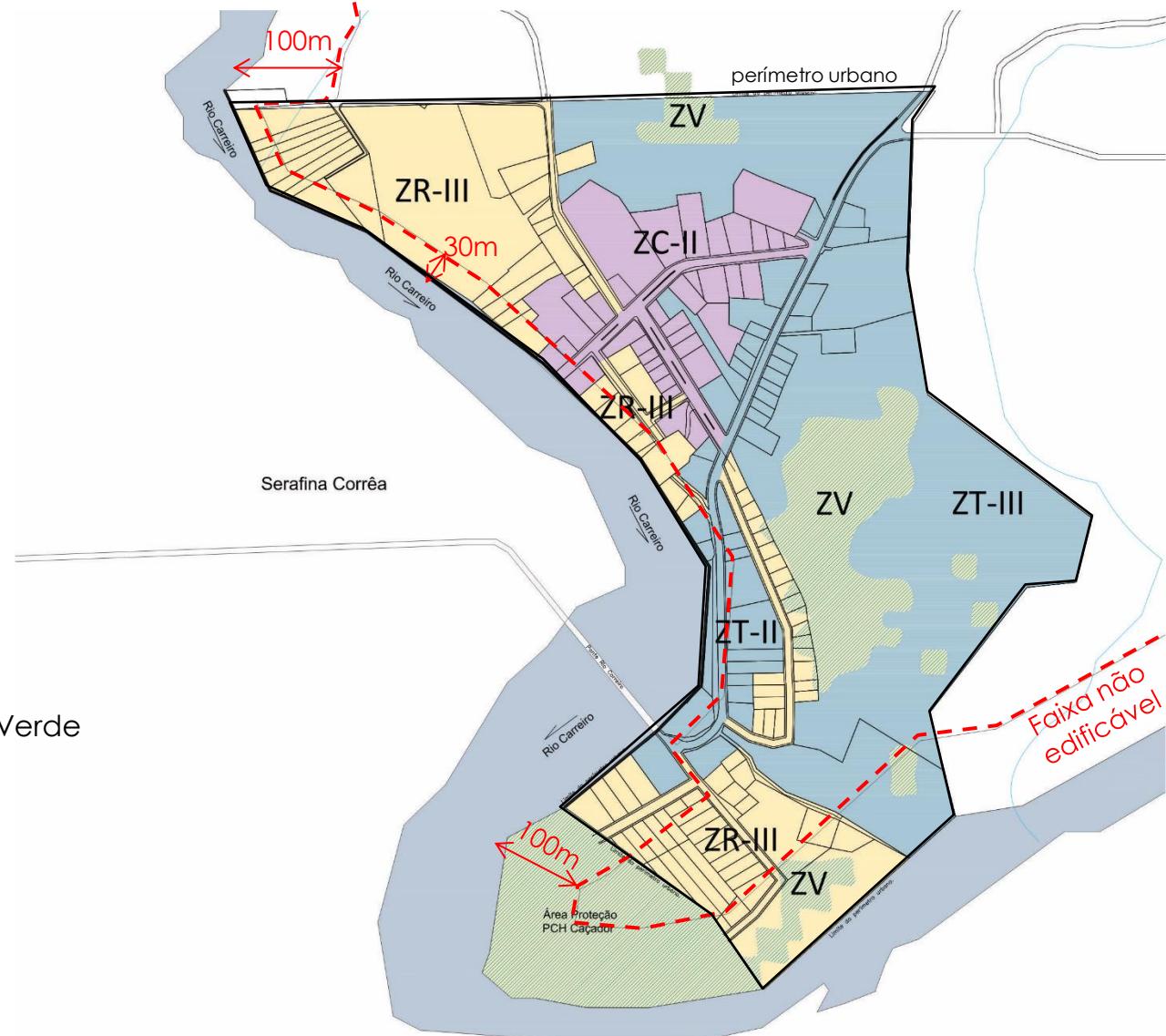
PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA – POV. ZANETTI

- Faixa não edificável de 100m fora do perímetro urbano e 30m dentro do perímetro urbano em barramento artificial em curso d'água natural de rios de 50m a 200m de largura.

LEGENDA

	ZT – III Zona de Transição III
	ZR-III Zona Residencial III
	ZC-II Zona Comercial II
	ZV – Zonas Verdes do Sistema de Áreas Verde



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

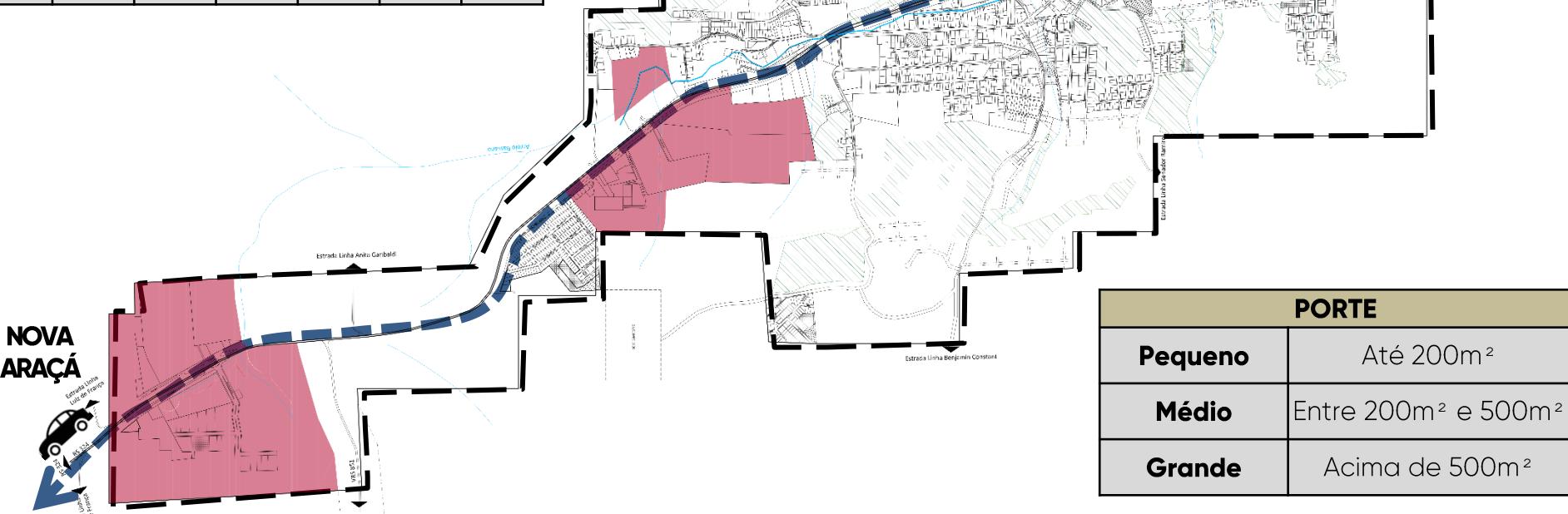
ZI → ZONA INDUSTRIAL

→ Busca-se possibilitar a continuidade do distrito industrial em direção à sede urbana na área norte do perímetro urbano, ao longo da ERS 324, aproximando a área industrial da sede urbana, evitando grandes deslocamentos e aproveitando a potencialidade da via existente. Também engloba a área consolidada e consideravelmente ocupada do território com vocação industrial de até grande porte.

ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.	fron.	lat.	fund.	
ZI	0,15	3	4	12	3	80	80	80	10	5	0	0

PARCELAMENTO			
ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA	
ZI	450	20	150

USOS		
PERMITIDO	PROIBIDO	
ZI	C1; C2; C3; C4; I1; I2; I3	R1; R2; R3; R4



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZR I → ZONA RESIDENCIAL I

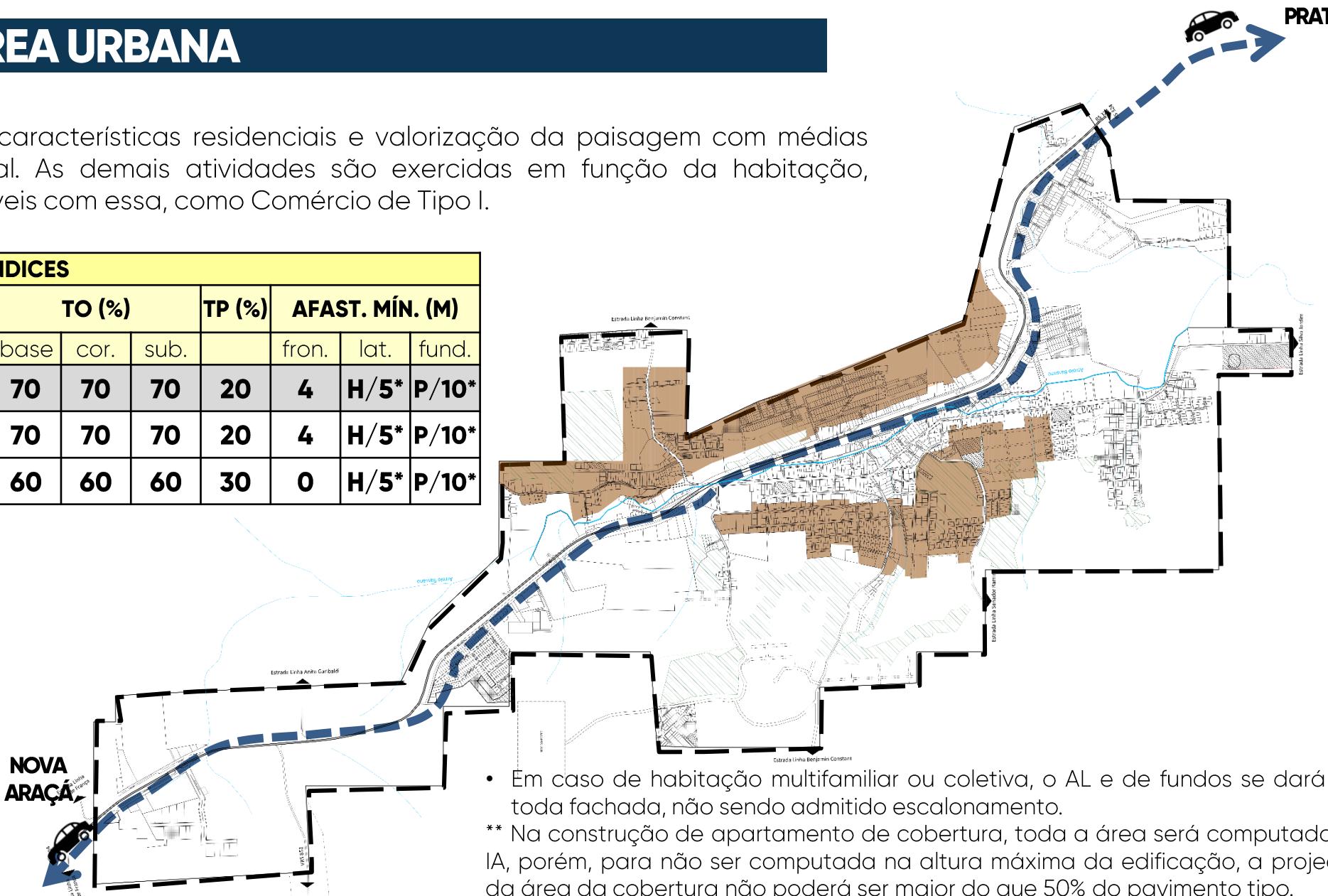


Áreas que visam manter as características residenciais e valorização da paisagem com médias densidades e uso residencial. As demais atividades são exercidas em função da habitação, complementares ou compatíveis com essa, como Comércio de Tipo I.

ÍNDICES													
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.			fron.	lat.	fund.
ZR I	0,15	4	4	13	4**	70	70	70	20	4	H/5*	P/10*	
ZR II	0,15	1,5	1,5	9	3	70	70	70	20	4	H/5*	P/10*	
ZR III	0,15	1,5	1,5	7	2	60	60	60	30	0	H/5*	P/10*	

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZR	360	12	150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZR	R1; R2; R3; C1	R4; C2; C3; C4; I1; I2; I3



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

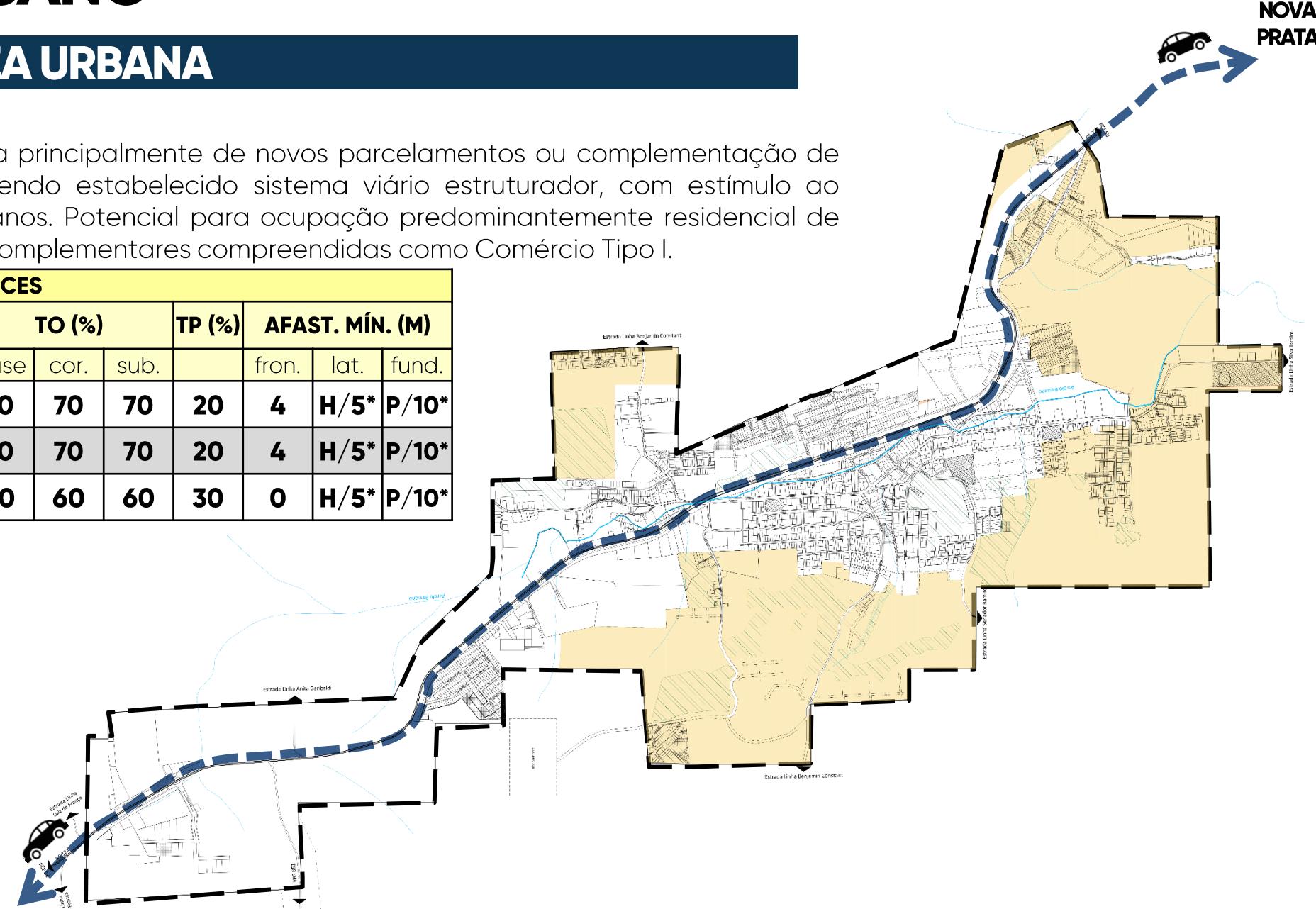
ZR II → ZONA RESIDENCIAL II

Constitui a área a ser ocupada principalmente de novos parcelamentos ou complementação de parcelamentos implantados, sendo estabelecido sistema viário estruturador, com estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos. Potencial para ocupação predominantemente residencial de baixa densidade e atividades complementares compreendidas como Comércio Tipo I.

ÍNDICES													
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.			fron.	lat.	fund.
ZR I	0,15	4	4	13	4**	70	70	70	20	4	H/5*	P/10*	
ZR II	0,15	1,5	1,5	9	3**	70	70	70	20	4	H/5*	P/10*	
ZR III	0,15	1,5	1,5	7	2	60	60	60	30	0	H/5*	P/10*	

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZR	360	12	150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZR	R1; R2; R3; C1	R4; C2; C3; C4; I1; I2; I3



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA – POV. ZANETTI

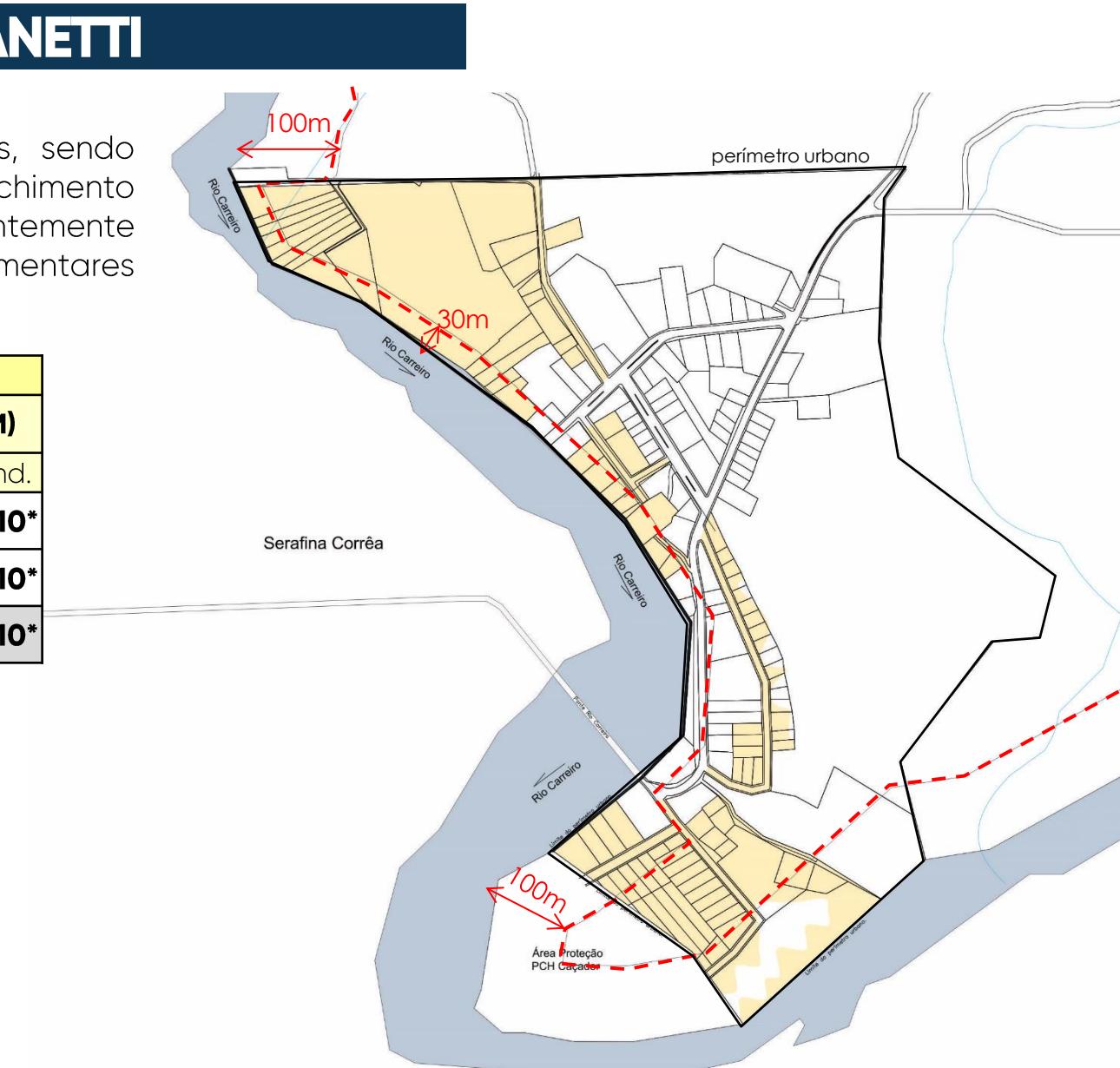
ZR III → ZONA RESIDENCIAL III

Constitui a área a ser ocupada de glebas já implantadas, sendo estabelecido sistema viário estruturador, com estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos. Potencial para ocupação predominantemente residencial de baixa densidade e atividades complementares compreendidas como Comércio Tipo I.

ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZR I	0,15	4	4	13	4**	70	70	70	20	4	H/5*	P/10*
ZR II	0,15	1,5	1,5	9	3**	70	70	70	20	4	H/5*	P/10*
ZR III	0,15	1,5	1,5	7	2**	60	60	60	30	0	H/5*	P/10*

PARCELAMENTO		
ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZR	360	12
		150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZR	R1; R2; R3; C1	R4; C2; C3; C4; I1; I2; I3



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZEIS → ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

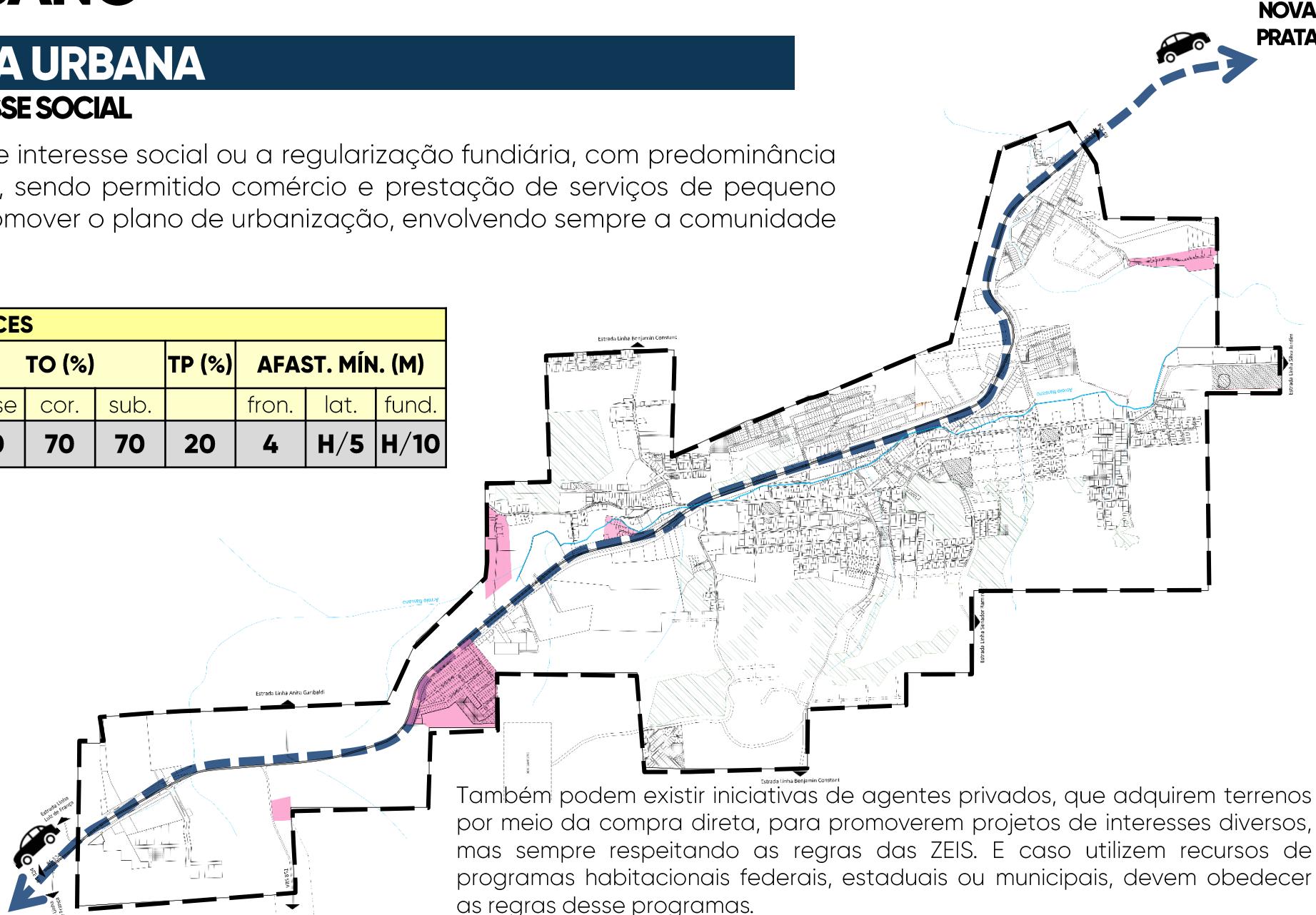


Zona destinada a habitações de interesse social ou a regularização fundiária, com predominância residencial de baixa densidade, sendo permitido comércio e prestação de serviços de pequeno porte. O poder público pode promover o plano de urbanização, envolvendo sempre a comunidade local.

ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZEIS	0,15	1,5	1,5	12	4	70	70	70	20	4	H/5	H/10

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZEIS	360	10	150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZEIS	R4; C1	R1; R2; R3; C2; C3; C4; I1; I2; I3



Também podem existir iniciativas de agentes privados, que adquirem terrenos por meio da compra direta, para promoverem projetos de interesses diversos, mas sempre respeitando as regras das ZEIS. E caso utilizem recursos de programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, devem obedecer as regras desse programas.

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

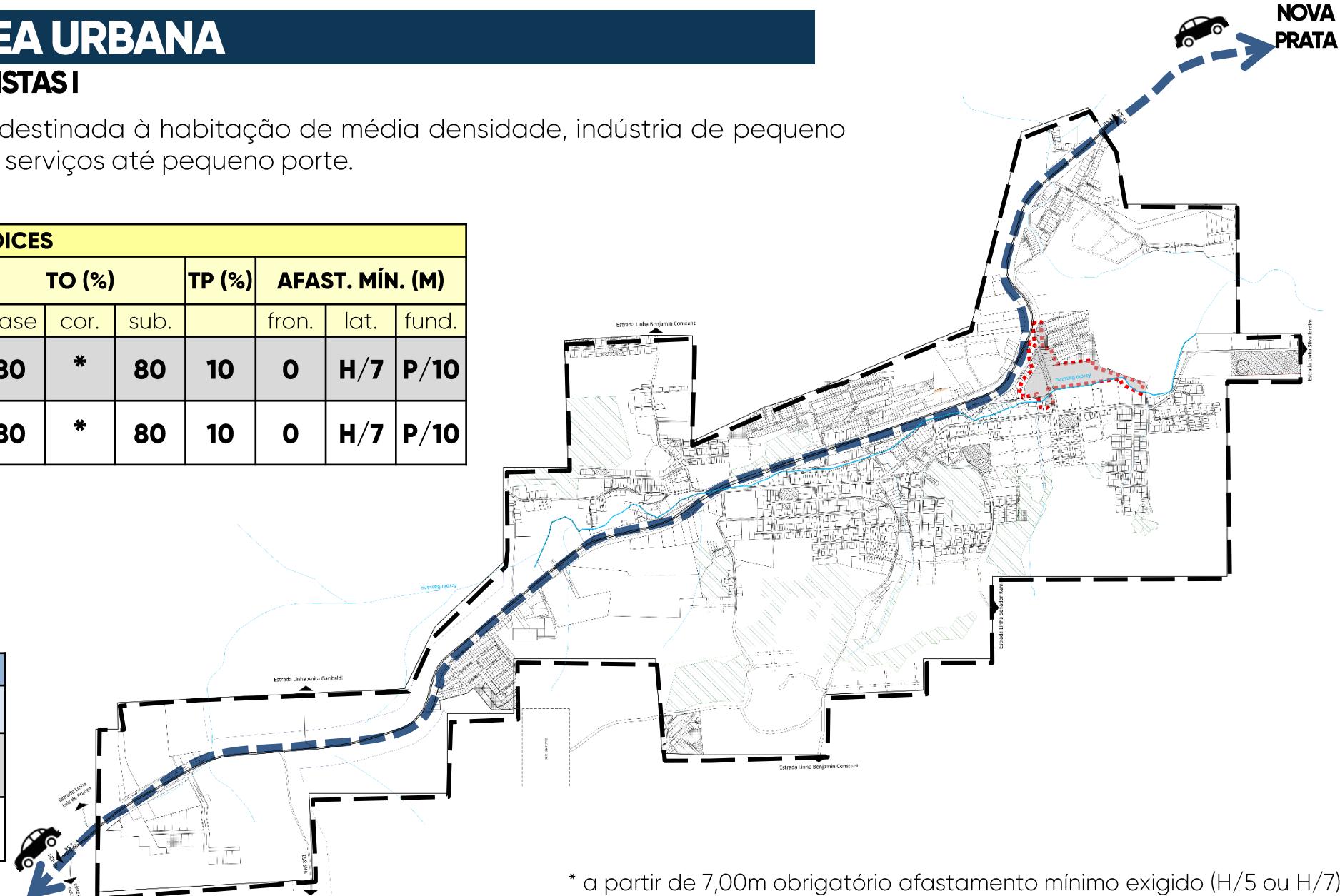
ZAMI → ZONA DE ATIVIDADES MISTAS I

→ Zona com atividades múltiplas destinada à habitação de média densidade, indústria de pequeno porte, comércio e prestação de serviços até pequeno porte.

ÍNDICES													
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.	
ZAM I	0,15	7	8	23	7	80	*	80	10	0	H/7	P/10	
ZAM II	0,15	7	8	23	7	80	*	80	10	0	H/7	P/10	

PARCELAMENTO		
ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZAM	540	18

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZAM I	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1	R4; C4; I2; I3
ZAM II	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1; I2; I3	R4; C4



* a partir de 7,00m obrigatório afastamento mínimo exigido (H/5 ou H/7)

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

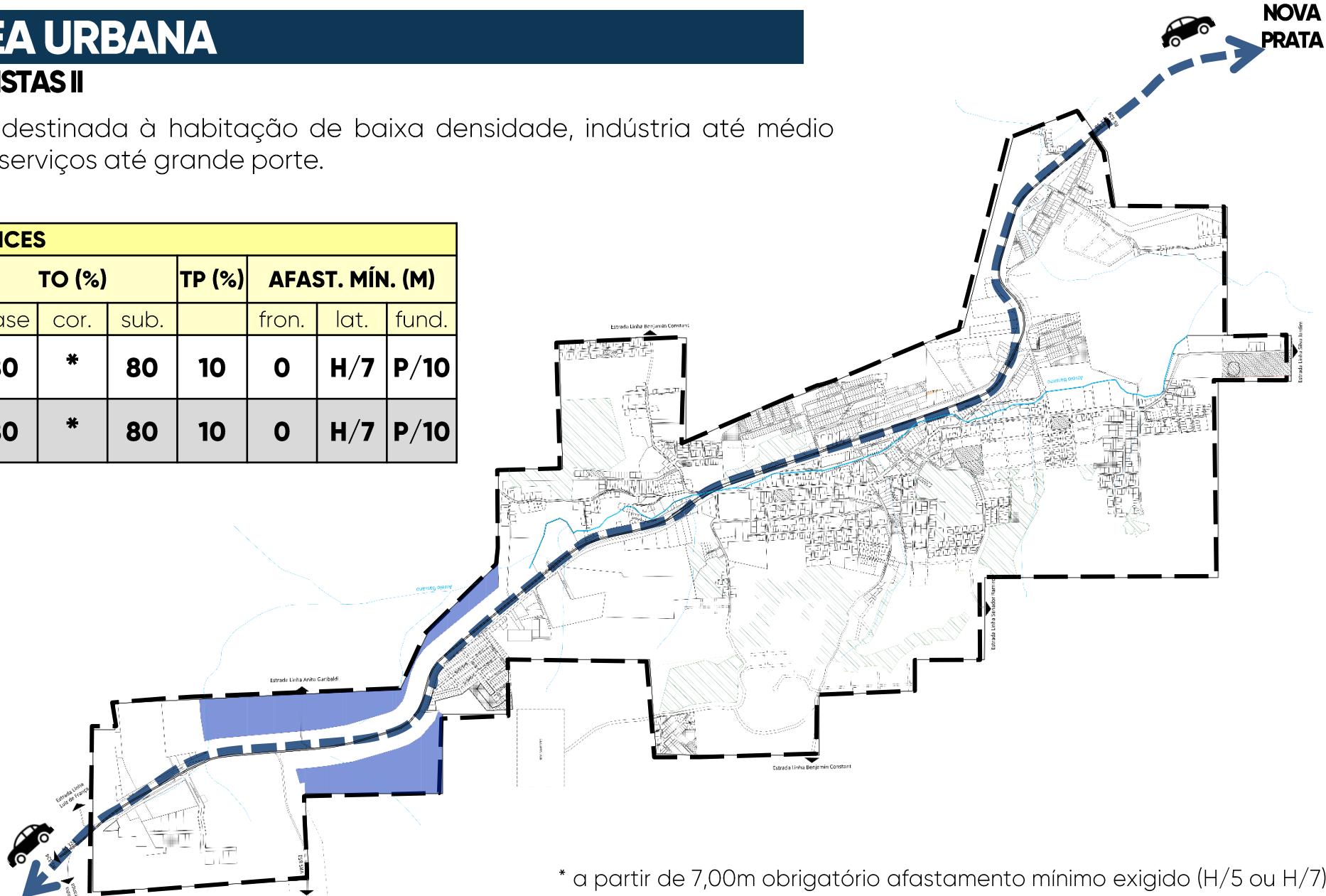
ZAM II → ZONA DE ATIVIDADES MISTAS II

→ Zona com atividades múltiplas destinada à habitação de baixa densidade, indústria até médio porte, comércio e prestação de serviços até grande porte.

ÍNDICES													
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.	
ZAM I	0,15	7	8	23	7	80	*	80	10	0	H/7	P/10	
ZAM II	0,15	7	8	23	7	80	*	80	10	0	H/7	P/10	

PARCELAMENTO		
ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZAM	540	18

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZAM I	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1	R4; C4; I2; I3
ZAM II	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1; I2; I3	R4; C4



* a partir de 7,00m obrigatório afastamento mínimo exigido (H/5 ou H/7)

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZC I → ZONA COMERCIAL I

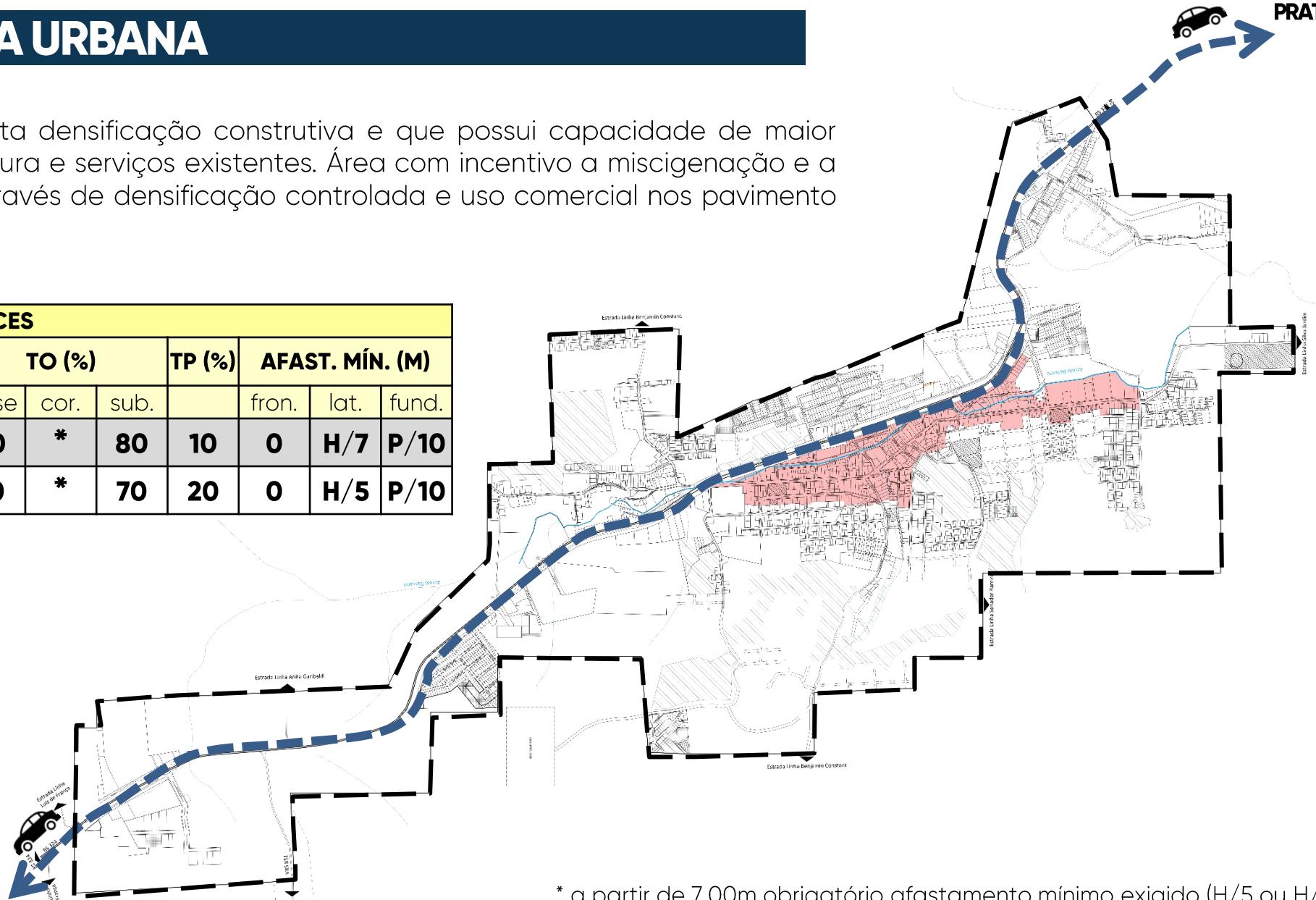


Engloba a área que já apresenta densificação construtiva e que possui capacidade de maior densificação devido à infraestrutura e serviços existentes. Área com incentivo a miscigenação e a ocupação residencial vertical através de densificação controlada e uso comercial nos pavimento inferiores.

ÍNDICES													
	IA			ALTURA		TO (%)				TP (%)	AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.	
ZC I	0,15	7	8	23	7	80	*	80	10	0	H/7	P/10	
ZC II	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10	

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZC I	540	18	150
ZC II	360	10	150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZC	R1; R2; R3; C1; C2	R4; C3; C4; I1; I2; I3

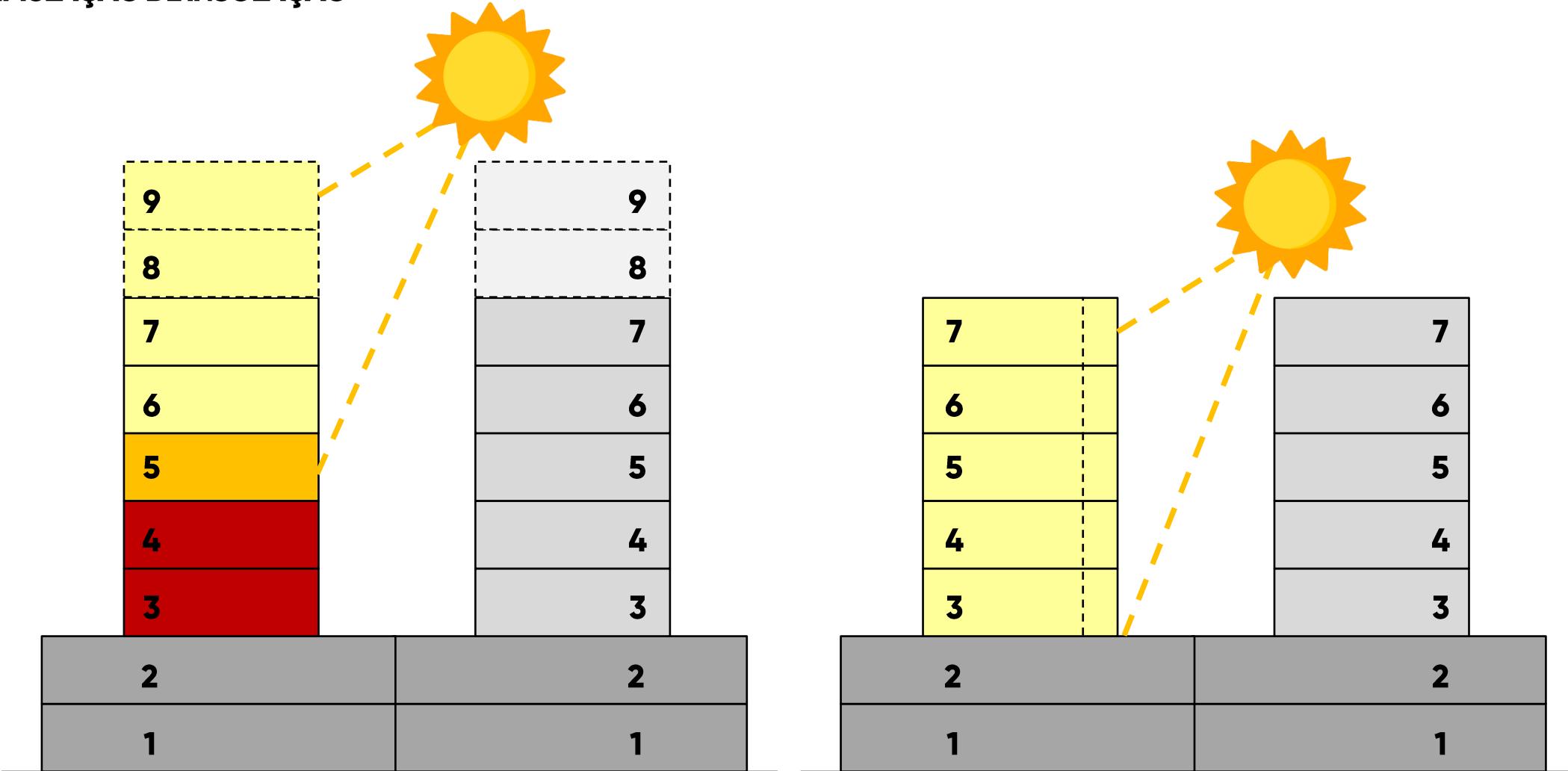


* a partir de 7,00m obrigatório afastamento mínimo exigido (H/5 ou H/7)

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

SIMULAÇÃO DE INSOLAÇÃO



ZONEAMENTO – ÁREA URBANA – POV. ZANETTI

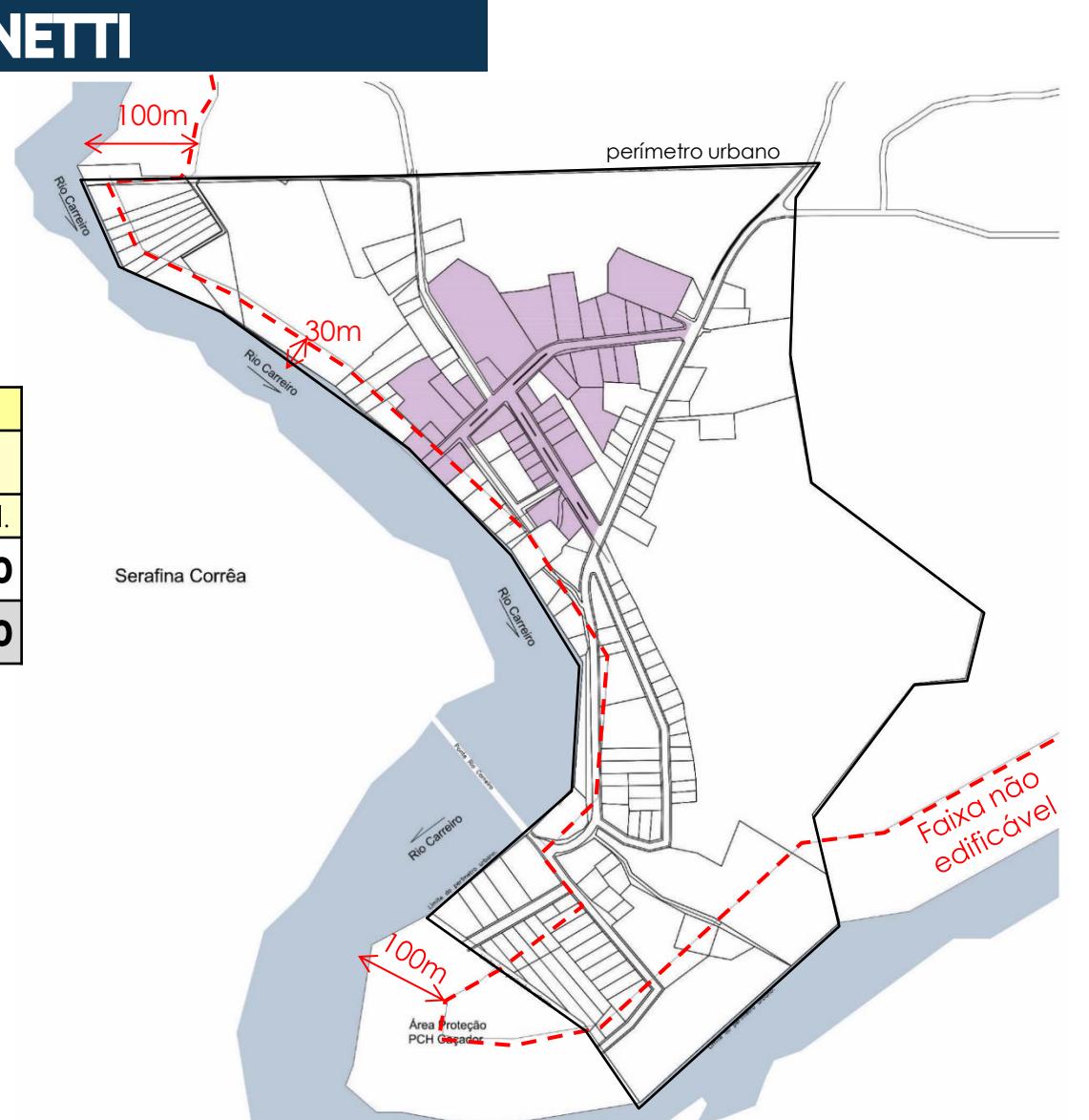
ZC II → ZONA COMERCIAL II

Engloba a área que já apresenta densificação construtiva e que possui capacidade de maior densificação devido à infraestrutura e serviços existentes. Área com incentivo a miscigenação e a ocupação residencial vertical através de densificação controlada e uso comercial nos pavimento inferiores.

ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)	AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZC I	0,15	7	8	23	7	80	*	80	10	0	H/7	P/10
ZC II	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZC I	540	18	150
ZC II	360	10	150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZC	R1; R2; R3; C1; C2	R4; C3; C4; I1; I2; I3



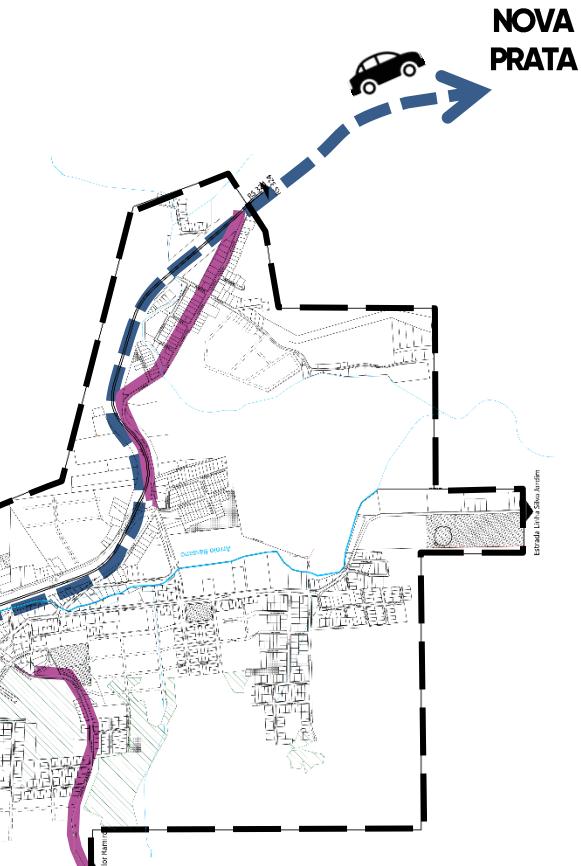
* a partir de 7,00m obrigatório afastamento mínimo exigido (H/5 ou H/7)

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZT I → ZONA DE TRANSIÇÃO I

Constituem-se os lotes com frente para as vias importantes de ligação do sistema viário principal, que fazem a conexão entre a área central e os bairros da cidade. O uso comercial e de serviços é incentivado em conjunto com o uso residencial multifamiliar de baixa densidade.

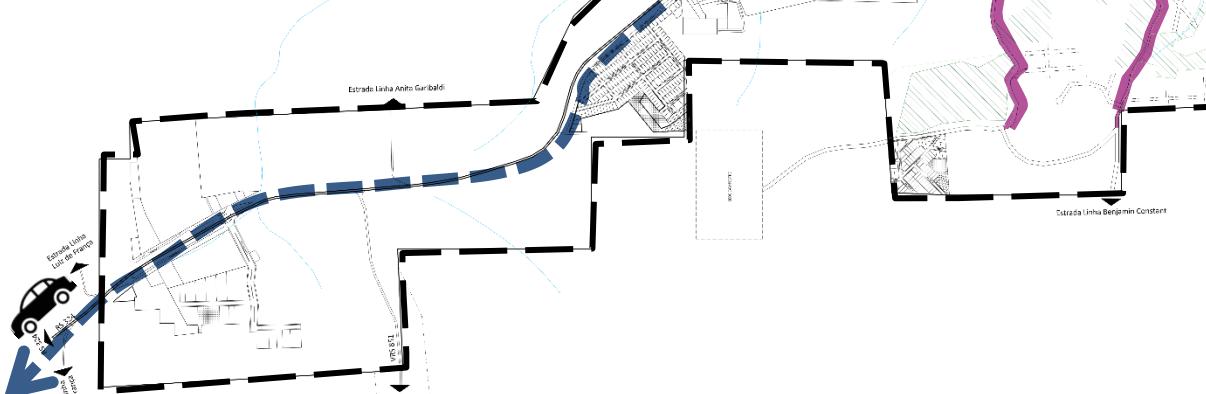


ÍNDICES

	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.	fron.	lat.	fund.	
ZT I	0,15	5	6	13	4	80	*	80	10	0	H/5	P/10
ZT II	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10
ZT III	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10

PARCELAMENTO

	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZT I	360*	12*	150*
ZT II	540	18	150
ZT III	540	18	150



USOS

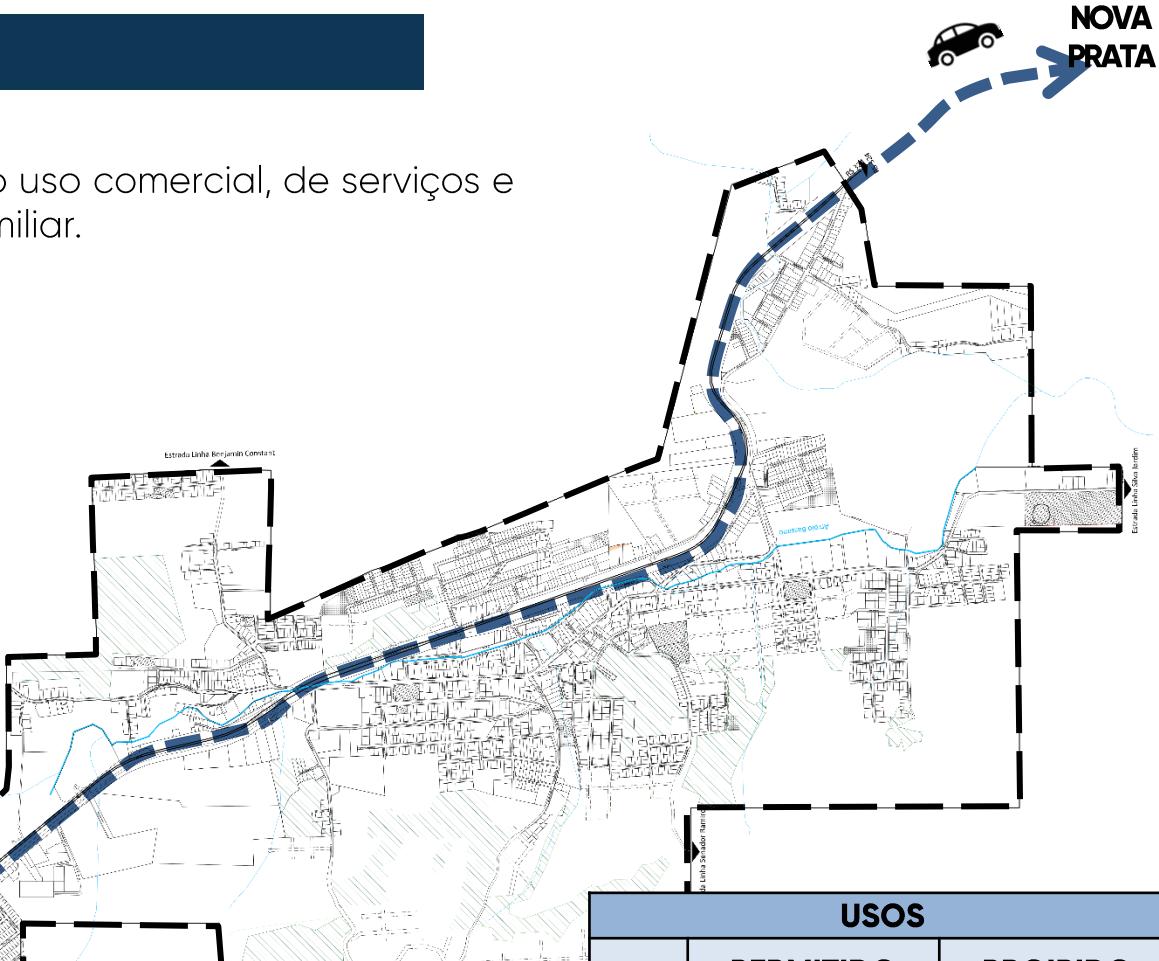
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZT I	R1; R2; R3; C1; C2; I1	R4; C3; C4; I2; I3
ZT II	R1; R2; R3; C1; C2; C3; C4; I1; I2	R4; I3
ZT III	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1; I2	R4; C4; I3

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZT II → ZONA DE TRANSIÇÃO II

→ Faixa definida por cem metros a partir do eixo da VRS 851 que admite o uso comercial, de serviços e de indústrias de pequeno porte em conjunto com o uso residencial unifamiliar.

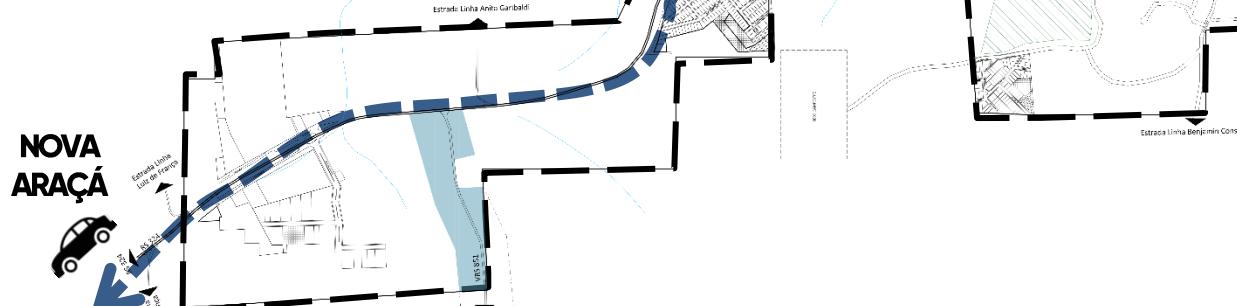


ÍNDICES

	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.	fron.	lat.	fund.	
ZT I	0,15	5	6	13	4	80	*	80	10	0	H/5	P/10
ZT II	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10
ZT III	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10

PARCELAMENTO

	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZT I	360*	12*	150
ZT II	540	18	150
ZT III	540	18	150



USOS

	PERMITIDO	PROIBIDO
ZT I	R1; R2; R3; C1; C2; I1	R4; C3; C4; I2; I3
ZT II	R1; R2; R3; C1; C2; C3; C4; I1; I2	R4; I3
ZT III	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1; I2	R4; C4; I3

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA – POV. ZANETTI

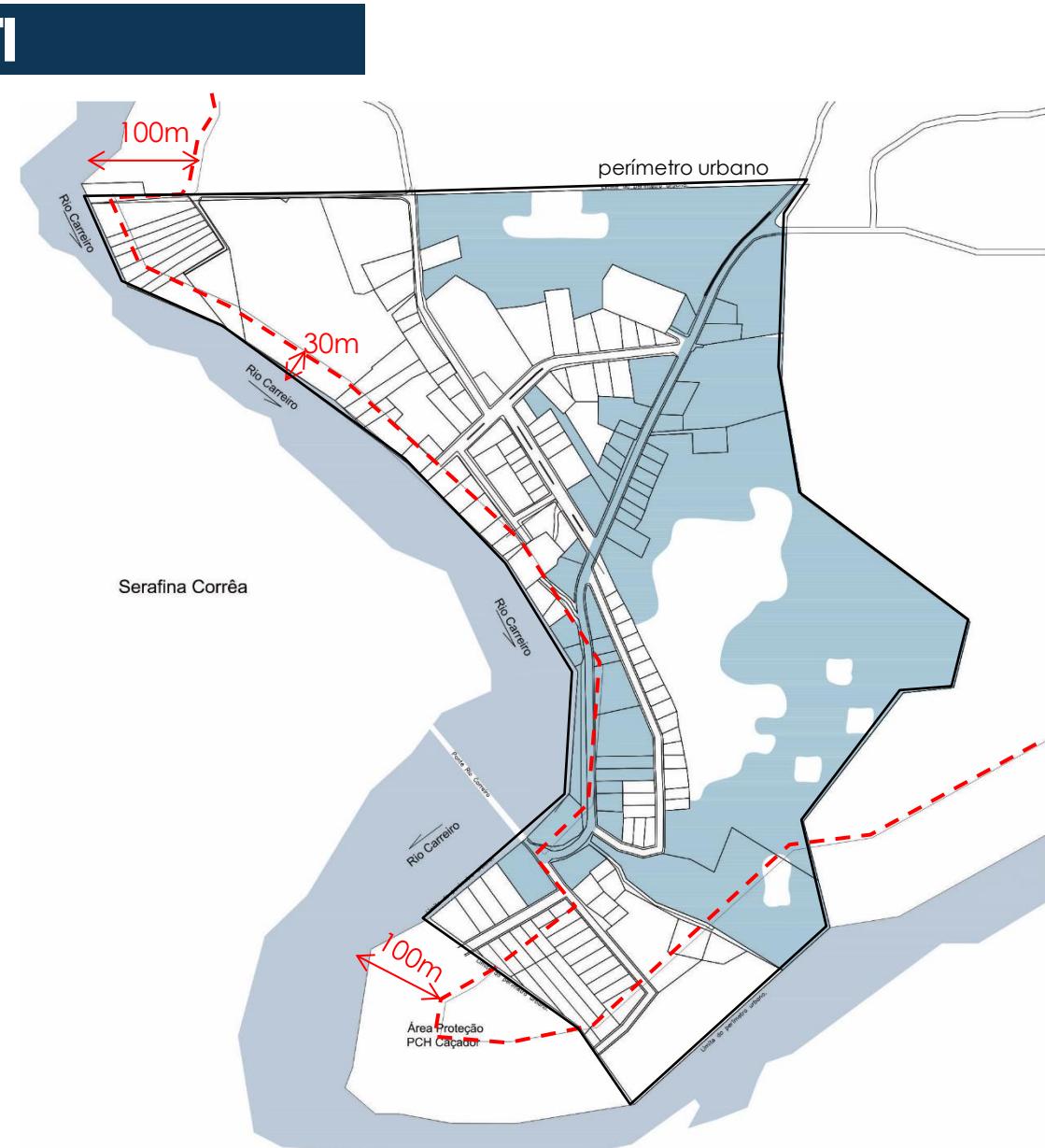
ZT III → ZONA DE TRANSIÇÃO III

→ Constituem-se os lotes com frente principalmente para as vias importantes de ligação do sistema viário principal do Povoado. O uso comercial e de serviços é incentivado em conjunto com o uso residencial multifamiliar de baixa densidade.

ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZT I	0,15	5	6	13	4	80	*	80	10	0	H/5	P/10
ZT II	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10
ZT III	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZT I	360	12	150
ZT II	540	18	150
ZT III	540	18	150

USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZT I	R1; R2; R3; C1; C2; I1	R4; C3; C4; I2; I3
ZT II	R1; R2; R3; C1; C2; C3; C4; I1; I2	R4; I3
ZT III	R1; R2; R3; C1; C2; C3; I1; I2	R4; C4; I3



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZIR → ZONA DE INTERFACE RODOVIÁRIA

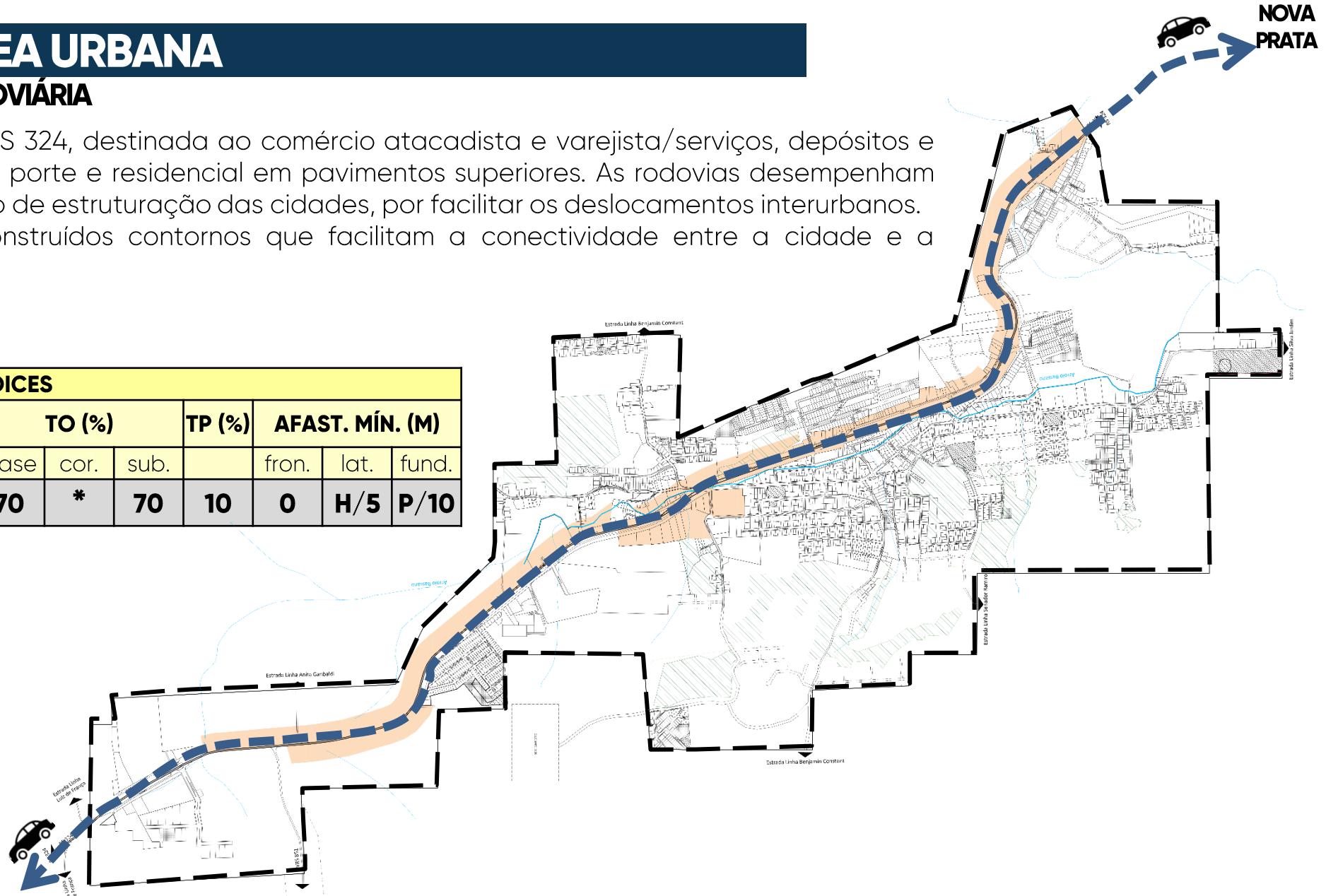


Faixa definida ao longo de ERS 324, destinada ao comércio atacadista e varejista/serviços, depósitos e armazéns, indústrias de médio porte e residencial em pavimentos superiores. As rodovias desempenham função importante no processo de estruturação das cidades, por facilitar os deslocamentos interurbanos. Quando necessário, serão construídos contornos que facilitam a conectividade entre a cidade e a rodovia.

ÍNDICES													
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.	fron.	lat.	fund.		
ZIR	0,15	1,5	2,5	10	3	70	*	70	10	0	H/5	P/10	

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZIR	450	18	150

	PERMITIDO	PROIBIDO
ZIR	R1; R2; R3; C1; C2; C3; C4; I1; I2	R4; I3



ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

USOS		
		PERMITIDO
R.1	Residencial Unifamiliar	Edificação ou conjunto de edificações que constituem uma única economia residencial.
R.2	Residencial Multifamiliar Horizontal	Conjunto de edificações horizontais unifamiliares agrupadas em um mesmo lote ou gleba, submetidas às exigências quanto ao lote mínimo.
R.3	Residencial Multifamiliar Vertical	Edificação ou conjunto de edificações verticais que agrupam várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba, submetidas às exigências do Plano Diretor.
R.4	Residencial Unifamiliar/ Multifamiliar (ZEIS)	<ul style="list-style-type: none">❖ Edificação ou conjunto de edificações que constituem uma única economia residencial.❖ Edificação ou conjunto de edificações verticais que agrupam várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba, submetidas às exigências do Plano Diretor.

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

		USOS	PERMITIDO
C.1	Comércio Varejista e Serviços Tipo I	<ul style="list-style-type: none">❖ Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios e de uso doméstico e estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais, de confecção e reparação.❖ Estabelecimentos de prestação de serviços domiciliares e de reparação, de produtos de demanda periódica e de bens duráveis.❖ Edificações de um ou mais pavimentos destinados a abrigar veículos, exceto de transporte de cargas e coletivos.❖ Estabelecimentos destinados à diversão, recreação e lazer, que mesmo sem instalações especiais, não perturbe o repouso noturno da população vizinha (conforme Art. 115º do Código de Posturas).❖ Estabelecimentos de prestação de serviços de profissionais autônomos ou liberais.❖ Estabelecimentos destinados a atividades diurnas e vespertinas de bares, lancherias e restaurantes (conforme Art. 115º do Código de Posturas).❖ Estabelecimentos de prestação de serviços bancários, institucionais públicos ou privados e similares.❖ Estabelecimento destinado ao alojamento de pessoas, tais como Hotéis, Pensões, Casas de Cônodos, Casas de Apoio Assistencial, Lar de Idosos e Orfanatos.❖ Estabelecimentos destinados à educação e cultura.❖ Estabelecimentos de prestação de serviços de saúde.❖ Estabelecimentos destinados a serviços funerários.❖ Estabelecimentos destinados a cultos religiosos.❖ Estabelecimentos de comércio e prestação de serviços veterinários, caracterizados pela internação de pequeno porte.❖ Estabelecimentos destinados à prestação de serviços de reparação de veículos automotores leves.	

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

USOS		
PERMITIDO		
C.2	Comércio Varejista e Serviços Tipo II	<p>Na área de Comércio Varejista e Serviços Tipo II (ZC2), serão permitidas todas as atividades da área de Comércio Varejista e Serviços Tipo I e mais as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de produtos de demanda ocasional, de bens duráveis, de produtos a granel ou que gerem movimento de cargas pesadas. ❖ Edificações ou instalações destinadas à 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 à saúde, bem-estar e a segurança das populações vizinhas. ❖ Estabelecimentos de abastecimento de combustível (com lavagem de veículos leves).** ❖ Estabelecimentos de comércio e depósito de gás liquefeito.** ❖ Estabelecimentos destinados à prestação de serviços de reparação e conservação que exijam instalações especiais.
C.3	Comércio Varejista e Serviços Tipo III	<p>Na área de Comércio Varejista e Serviços Tipo III (ZC3), serão permitidas todas as atividades da área de Comércio Varejista e Serviços Tipo I e II e mais as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Edificações ou instalações destinadas à venda por atacado e/ou armazenamento de mercadorias. ❖ Estabelecimentos de prestação de serviços de lavagem, chapeação e borracharia de veículos de leves. ❖ Estabelecimentos destinados à prestação de serviços de reparação de veículos automotores leves.

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

		USOS	PERMITIDO
C.4	Comércio Varejista e Serviços Tipo IV	<p>Na área de Comércio Varejista e Serviços Tipo IV (ZC4), serão permitidas todas as atividades da área de Comércio Varejista e Serviços Tipo I, II, III e mais as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Estabelecimentos de prestação de serviços de lavagem, chapeação e borracharia de veículos pesados.❖ Estabelecimentos destinados à prestação de serviços de reparação de veículos automotores pesados.❖ Edificações ou instalações destinadas à garagem ou estacionamento de veículos, destinados ao transporte coletivo ou componente de frota de veículos transportadores.❖ Estabelecimento destinado à habitação transitória, tais como motéis e similares.	

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

		USOS	PERMITIDO
I.1	Industrial Tipo I	❖ Atividades industriais de pequeno porte (área de construção de até 200,00m ²), não perigosas, incômodas ou nocivas, incompatíveis com o uso residencial e/ou comercial, que possuam padrões específicos de controle, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição de resíduos gerados.	
I.2	Industrial Tipo II	❖ Atividades industriais de médio porte (área de construção entre 200,00m ² e 500,00m ²), não perigosas ou nocivas**, incompatíveis com o uso residencial e/ou comercial, que possuam padrões específicos de controle, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição de resíduos gerados.	
I.3	Industrial Tipo III	❖ Atividades industriais de grande porte (área de construção entre 500,00m ² e 1.000,00m ²), não perigosas ou nocivas, incompatíveis com o uso residencial e/ou comercial, que possuam padrões específicos de controle, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição de resíduos gerados.	
		QUANTO A NATUREZA	
PERIGOSAS		as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;	
INCÔMODAS		as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;	
NOCIVAS		as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;	
ADEQUADAS		as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.	
		** ATIVIDADES PERIGOSAS OU NOCIVAS DEVERÃO PASSAR POR ANÁLISE	

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

		USOS	PERMITIDO
E.1	Especial Tipo I (sob análise)	<ul style="list-style-type: none">❖ Estabelecimentos destinados à diversão, recreação e lazer que necessitam de instalações especiais para não perturbar o repouso noturno da população vizinha.❖ Estabelecimentos itinerantes destinados à diversão, recreação e lazer.❖ Atividades que necessitam da instalação de antenas e torres de transmissão.❖ Estabelecimentos destinados a CTGs, associações recreativas, esportivas e similares.❖ Estabelecimentos destinados a capelas mortuárias e crematórios, bem como locais para implantação de cemitério.❖ Estabelecimentos de armazenamento e/ou venda de fogos de artifício.❖ As atividades aqui citadas e toda e qualquer atividade que não esteja presente nas especificações descritas neste 'documento' devem passar por análise interna para aprovação.	

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ATIVIDADES

		USOS PERMITIDO
R.1	Rural Tipo I	<ul style="list-style-type: none">❖ Extrativismo Mineral: atividades relacionadas ao extrativismo mineral, tais como a extração de argila, de areia, pedreira e outros.❖ Extrativismo Vegetal: atividades relacionadas ao extrativismo vegetal, tais como: extração erva-mate nativa, de madeira nativa e outros.❖ Agricultura: atividades relacionadas às grandes culturas, tais como: soja, milho, trigo, cevada, aveias, pastagens e outros.❖ Pecuária: atividades relacionadas à criação animal, tais como: bovinos (leite e corte), suínos, caprinos, ovinos, bubalinos, equinos, muares e outros.❖ Aquicultura: atividades relacionadas ao manejo de plantas e animais aquáticos, tais como: piscicultura, ranicultura e outros.❖ Silvicultura: atividades relacionadas ao manejo de árvores florestais, tais como: florestamento, reflorestamento, cultivo de erva-mate com fins econômico-industrial, ecológico-reposição ou misto.❖ Avicultura: atividades relacionadas à criação de aves, tais como: aves para corte, unidade de produção de ovos e outros.❖ Hortifruticultura: atividades relacionadas ao manejo de hortas e pomares.❖ Estabelecimentos destinados a depósito, silos, armazéns e demais edificações vinculadas à atividade rural.❖ Estabelecimentos destinados a agroindústrias.

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

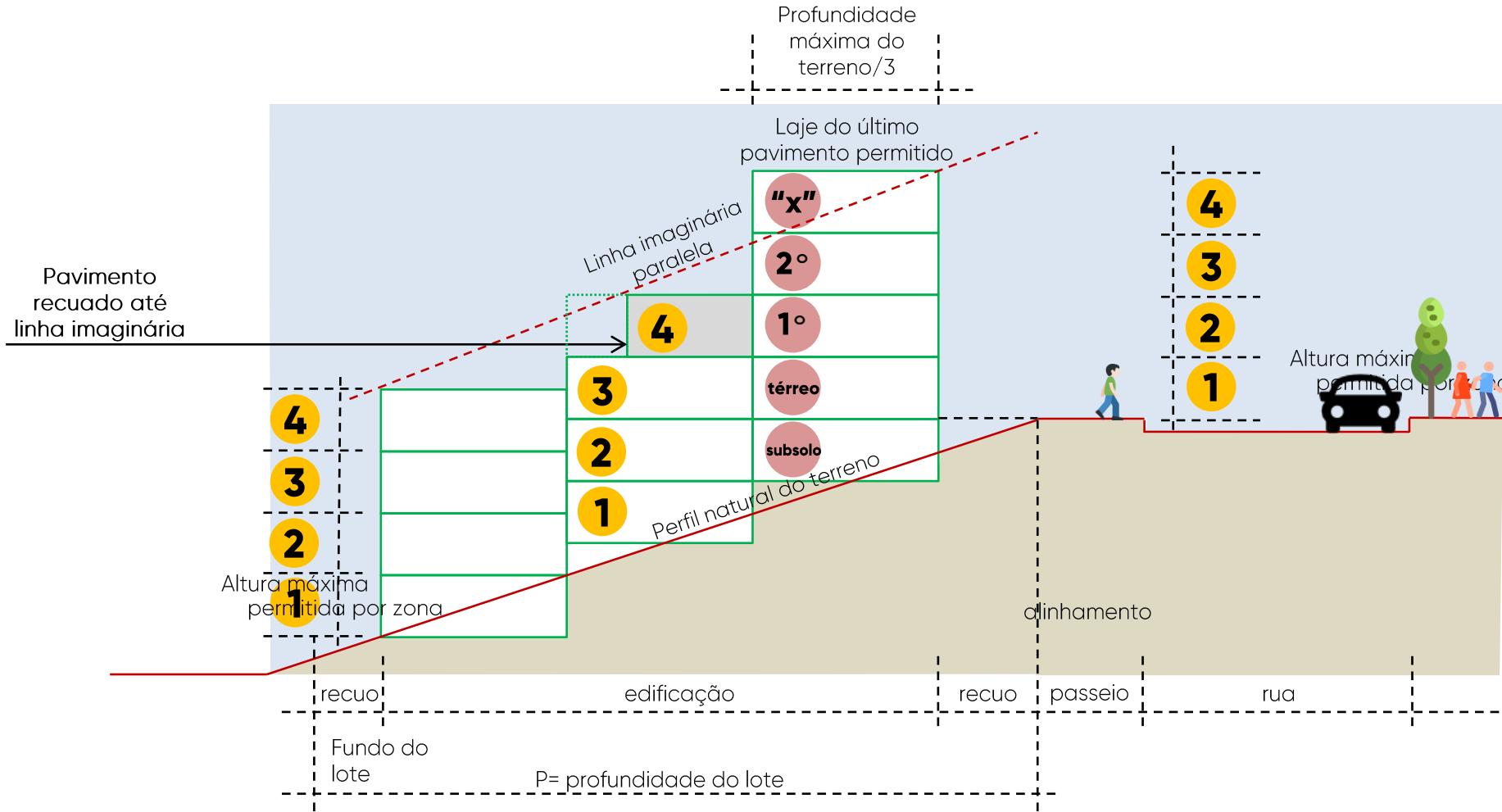
ESTACIONAMENTOS

		ESTACIONAMENTOS
ÁREA URBANA	ZI; ZR I; ZR II; ZR III; ZEIS; ZAM I; ZAM II; ZC I; ZC II; ZT I; ZT II; ZT III; ZIR; ZPC; ZEIP; ZCPP; ZV;	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Residência Unifamiliar: mínimo 01 vaga por unidade habitacional; ❖ Residência Multifamiliar: mínimo 01 vaga por unidade habitacional; ❖ Comercial: mínimo 01 vaga para cada 150m² de sala comercial; ❖ Industrial: mínimo 01 vaga para cada 200m²;
ÁREA RURAL	ZT II R	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Não obrigatório
	ZPPP I; ZPPP II; ZPPP III; ZPPP IV; ZPPP V; ZPPP VI	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 1 vaga para cada 150 m²

* Casos específicos: ver minuta de lei

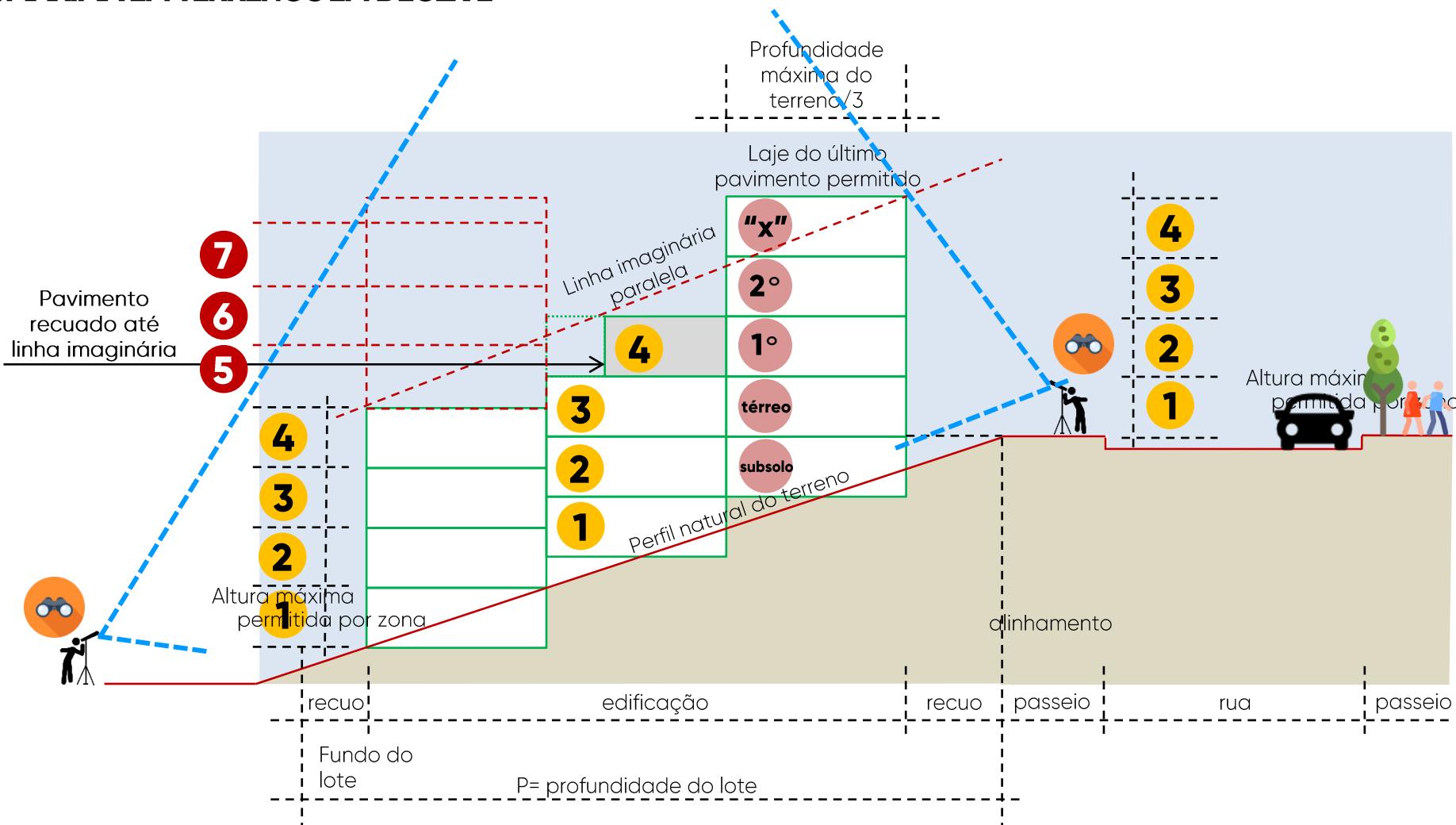
ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ALTURA MÁXIMA EM TERRENO EM DECLIVE

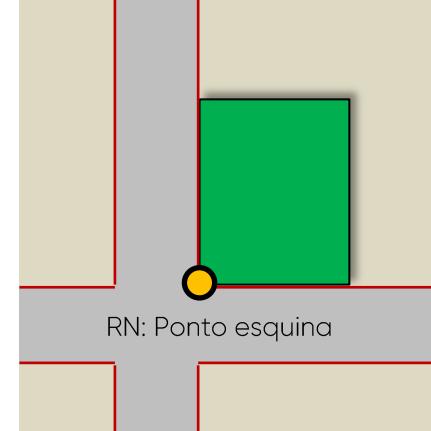


ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

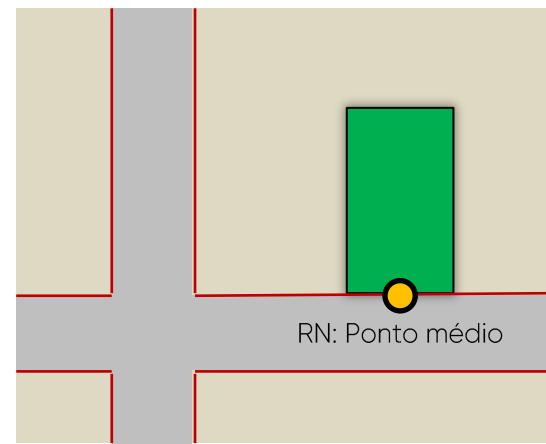
ALTURA MÁXIMA EM TERRENOS EM DECLIVE



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO



RN: Ponto esquina

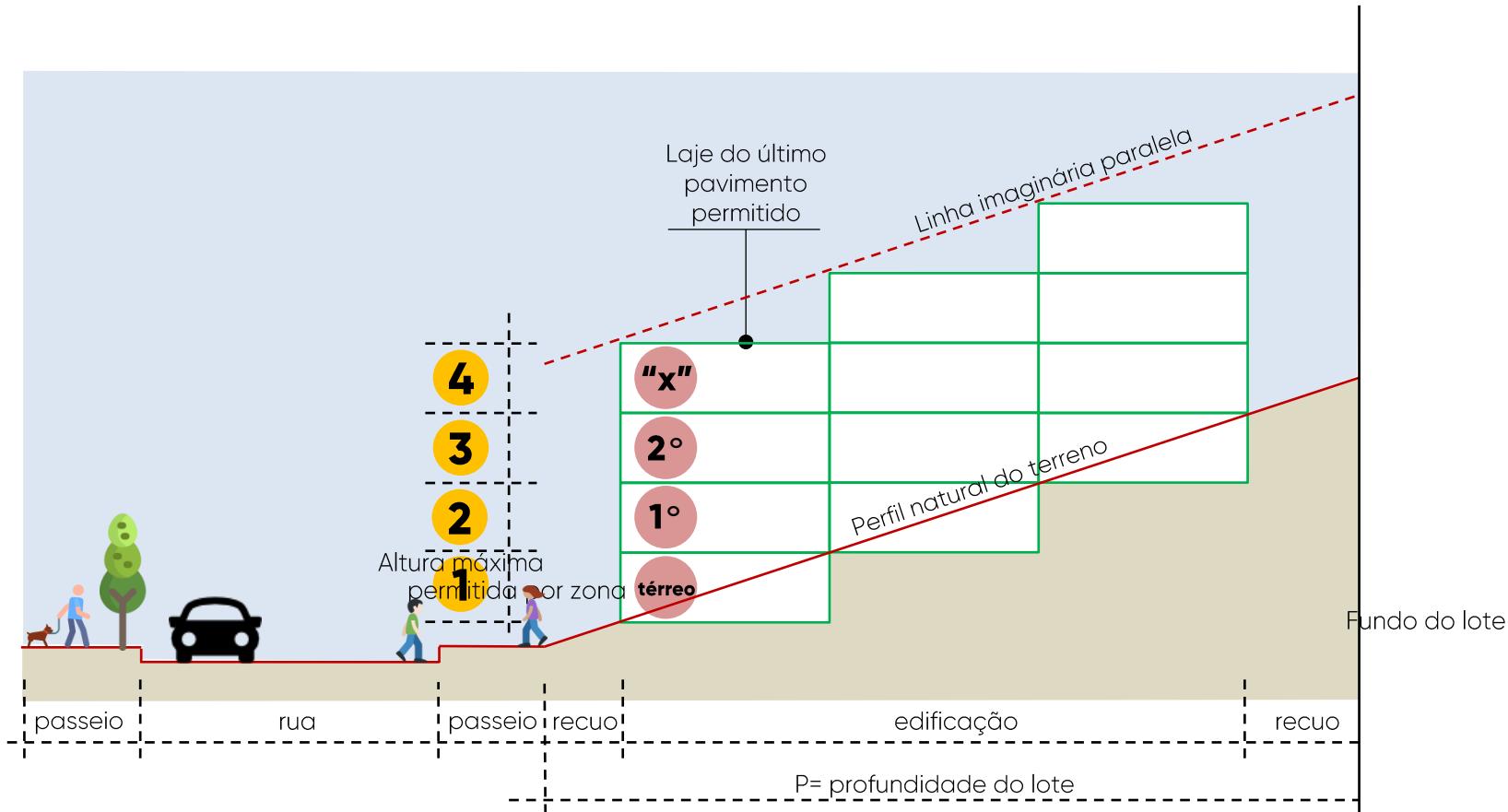


RN: Ponto médio

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

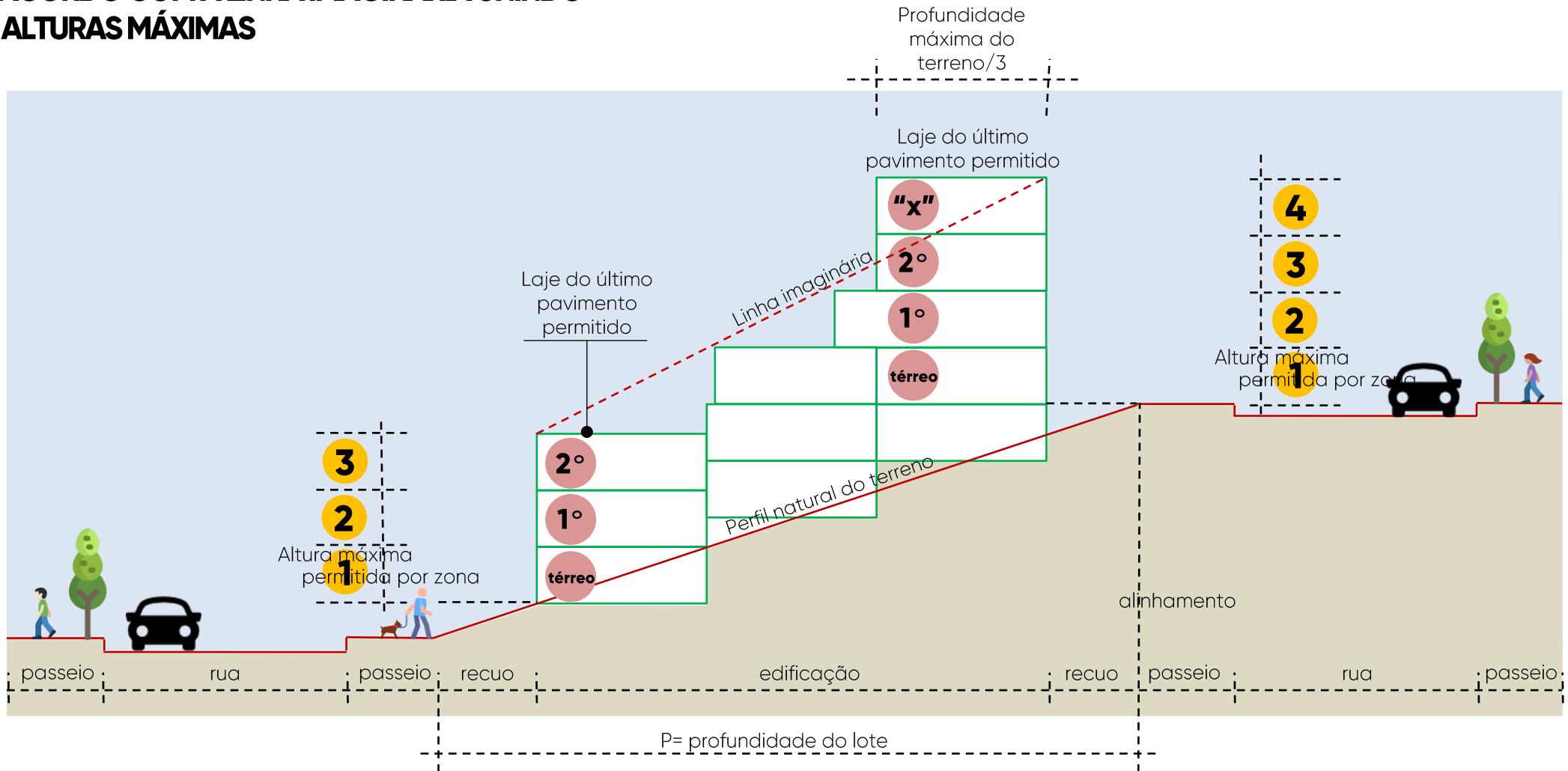
ALTURA MÁXIMA EM TERRENOS EM ACLIVE



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ALTURA MÁXIMA EM LOTES COM FRETE PARA DUAS
RUAS DE ACORDO COM A LINHA IMAGINÁRIA UNINDO
AS DUAS ALTURAS MÁXIMAS



ZONEAMENTO – ÁREA URBANA URBANA

ZPC – ZONA DE PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

→ São áreas onde a administração pública municipal poderá exigir do proprietário de imóvel urbano que edifique, quando se tratar de área não edificada ou subutilizada, ou dê um uso, quando houver edificação vazia no imóvel.

O instrumento visa fazer cumprir a **função social da propriedade urbana**, contribuindo para aumentar a disponibilidade de imóveis na área urbana e, com isso, retrair a expansão urbana em direção aos mananciais.

Caso o proprietário notificado não edifique ou utilize o imóvel, estará sujeito a aplicação do IPTU progressivo no tempo e, após cinco anos, à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

É o mais incisivo instrumento de adequação da propriedade à sua função social. Está previsto na Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade.

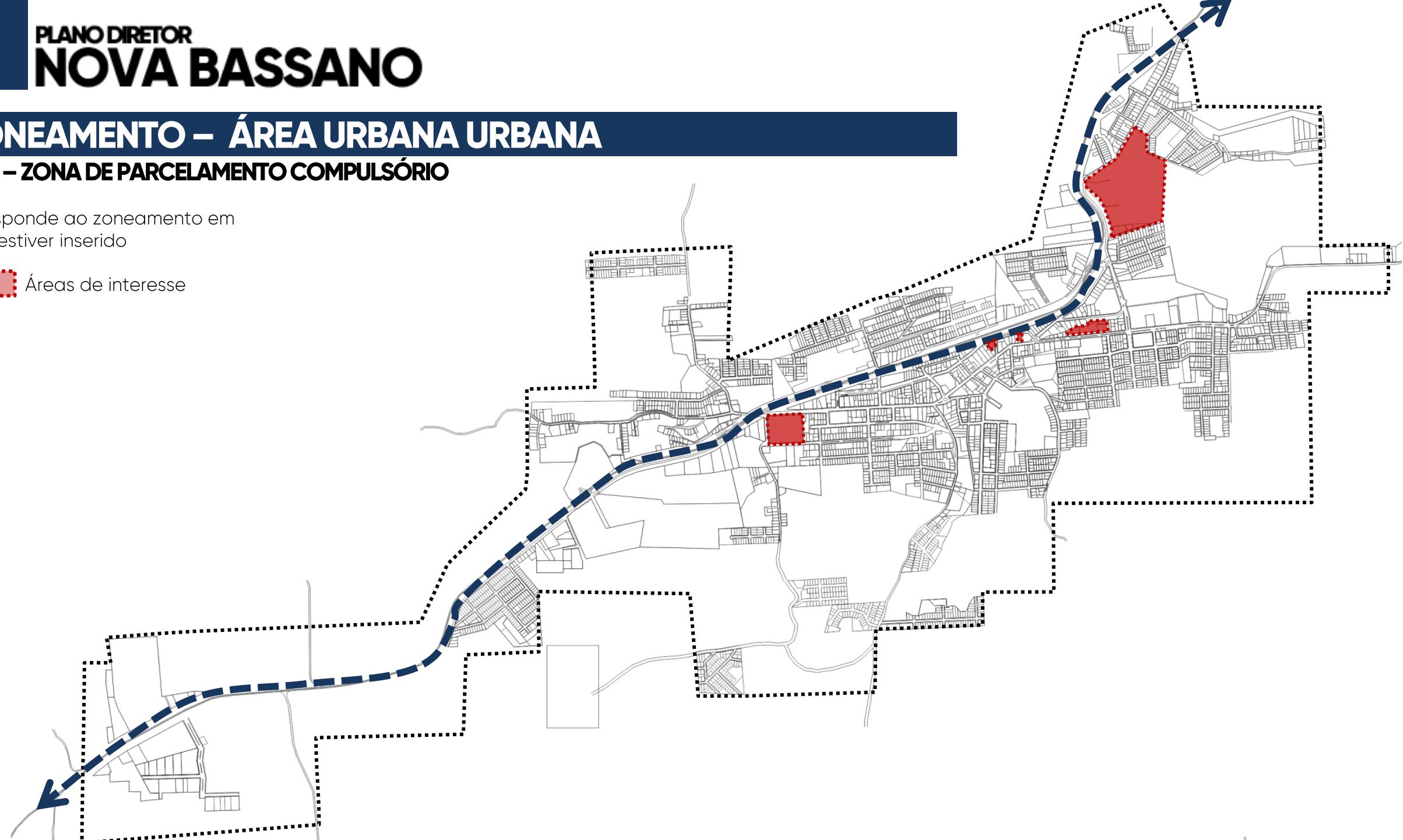
**CONSIDERAM-SE PRIORITÁRIAS A IMPLANTAÇÃO DE NOVOS LOTEAMENTOS, POSSIBILITANDO,
DESTA FORMA, QUE CUMPRAM SUA FUNÇÃO SOCIAL ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DA
INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS JÁ INSTALADOS EM SUAS PROXIMIDADES.**

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA URBANA

ZPC – ZONA DE PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

* Responde ao zoneamento em que estiver inserido

 Áreas de interesse



ZONEAMENTO – ÁREA URBANA URBANA

ZEIP – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO

- São as áreas de interesse e prioridade de aquisição pelo município, e requerem regime urbanístico especial. São destinadas à implantação de equipamentos urbanos que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, tais como:
- a) Centros administrativos e outros prédios destinados à administração pública, inclusive instalações militares ou civis;
 - b) Equipamentos urbanos comunitários e de serviços ao público, inclusive prédios e instalações destinadas à televisão e radiodifusão;
 - c) Terminais de transporte de passageiros, cargas ou abastecimento, inclusive instalações centrais de armazenamento ou comercialização atacadista;
 - d) Estadios, auditórios, parques, clubes e áreas particulares de recreação de grande porte;
 - e) Cemitérios;
 - f) Estações de tratamento de água e esgotos.

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA URBANA

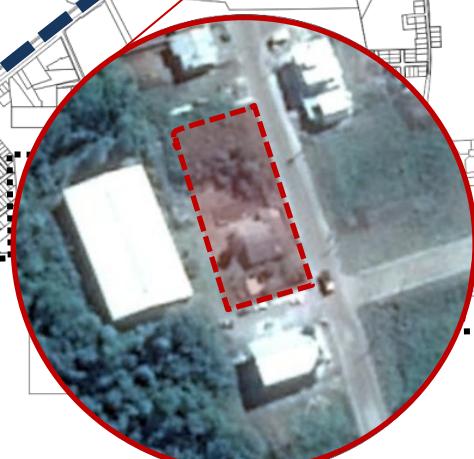
ZEIP – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO

Algumas áreas particulares são de interesse do município para futuras necessidades de ampliação de equipamentos comunitários:

* Responde ao zoneamento em que estiver inserido



Terreno fundos Escola Teodolinda Reginatto



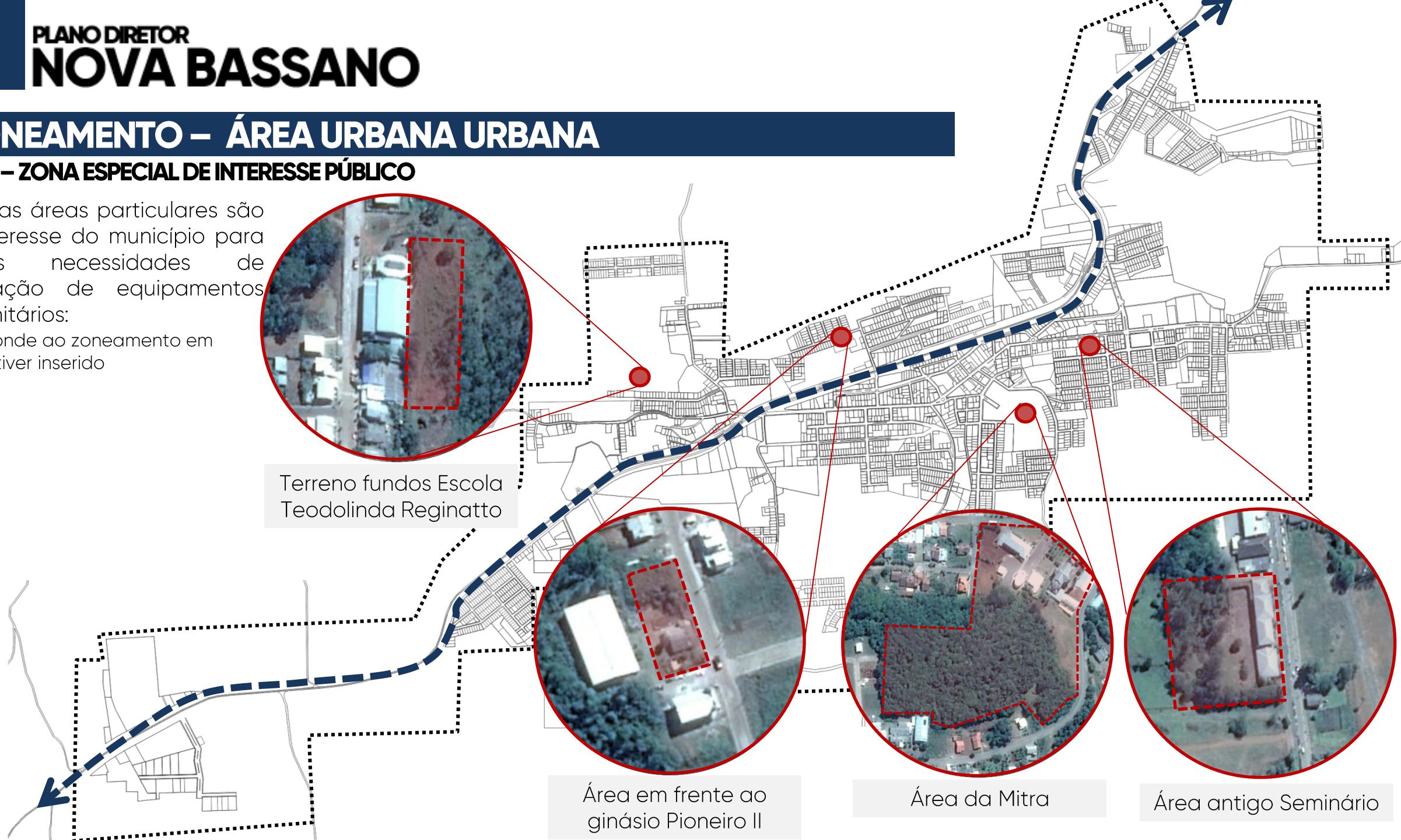
Área em frente ao ginásio Pioneiro II



Área da Mitra



Área antigo Seminário



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZCPP → ZONA CENTRAL DE PRESERVAÇÃO PAISAGEM

→ Valorização das paisagens da cidade, a partir do seu reconhecimento como bem ambiental e elemento essencial à identidade e sensação de conforto individual e social, por meio da definição de diretrizes para elaboração do Plano de Ordenamento e Proteção à Paisagem. A visão para partes da Torre da Igreja serão protegidas. Não será permitido construir prédios altos, que tampem a visão desta edificação. A intensão é que estas áreas possam receber prédios altos, destinados ao comércio e ao serviço, mas que não atrapalhem a visão.



* Responde ao zoneamento em que estiver inserido

ZONEAMENTO – ÁREA URBANA

ZV → ZONA VERDE DE INTERESSE ECOLÓGICO

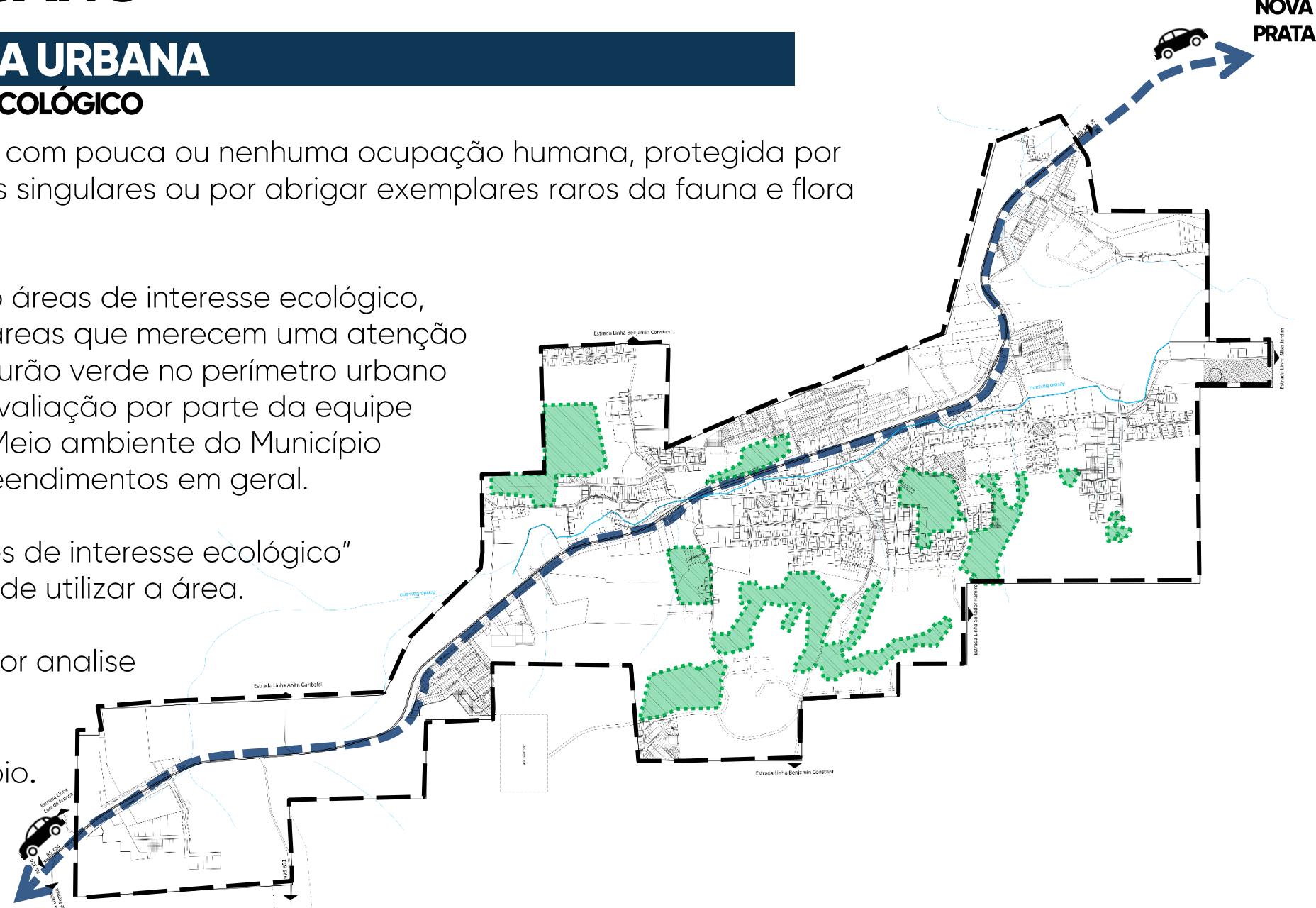


Área de pequena extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana, protegida por suas características naturais singulares ou por abrigar exemplares raros da fauna e flora de uma região.

As áreas demarcadas como áreas de interesse ecológico, junto ao Plano Diretor, são áreas que merecem uma atenção especial por manter um cinturão verde no perímetro urbano e que necessitam de uma avaliação por parte da equipe técnica de infraestrutura e Meio ambiente do Município para implantação de empreendimentos em geral.

A classificação “Áreas verdes de interesse ecológico” não impedirá o proprietário de utilizar a área.

Porém, essa área passará por análise de viabilidade de interesse de preservação para o desenvolvimento do município.



ZONEAMENTO – ÁREA URBANA – POV. ZANETTI

ZV → ZONA VERDE DE INTERESSE ECOLÓGICO

→ Área de pequena extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana, protegida por suas características naturais singulares ou por abrigar exemplares raros da fauna e flora de uma região.

As áreas demarcadas como áreas de interesse ecológico, junto ao Plano Diretor, são áreas que merecem uma atenção especial por manter um cinturão verde no perímetro urbano e que necessitam de uma avaliação por parte da equipe técnica de infraestrutura e Meio ambiente do Município para implantação de empreendimentos em geral.

A classificação “Áreas verdes de interesse ecológico” não impedirá o proprietário de utilizar a área.

Porém, essa área passará por análise de viabilidade de interesse de preservação para o desenvolvimento do município.



ZONEAMENTO – ÁREA RURAL

PROPOSTAS

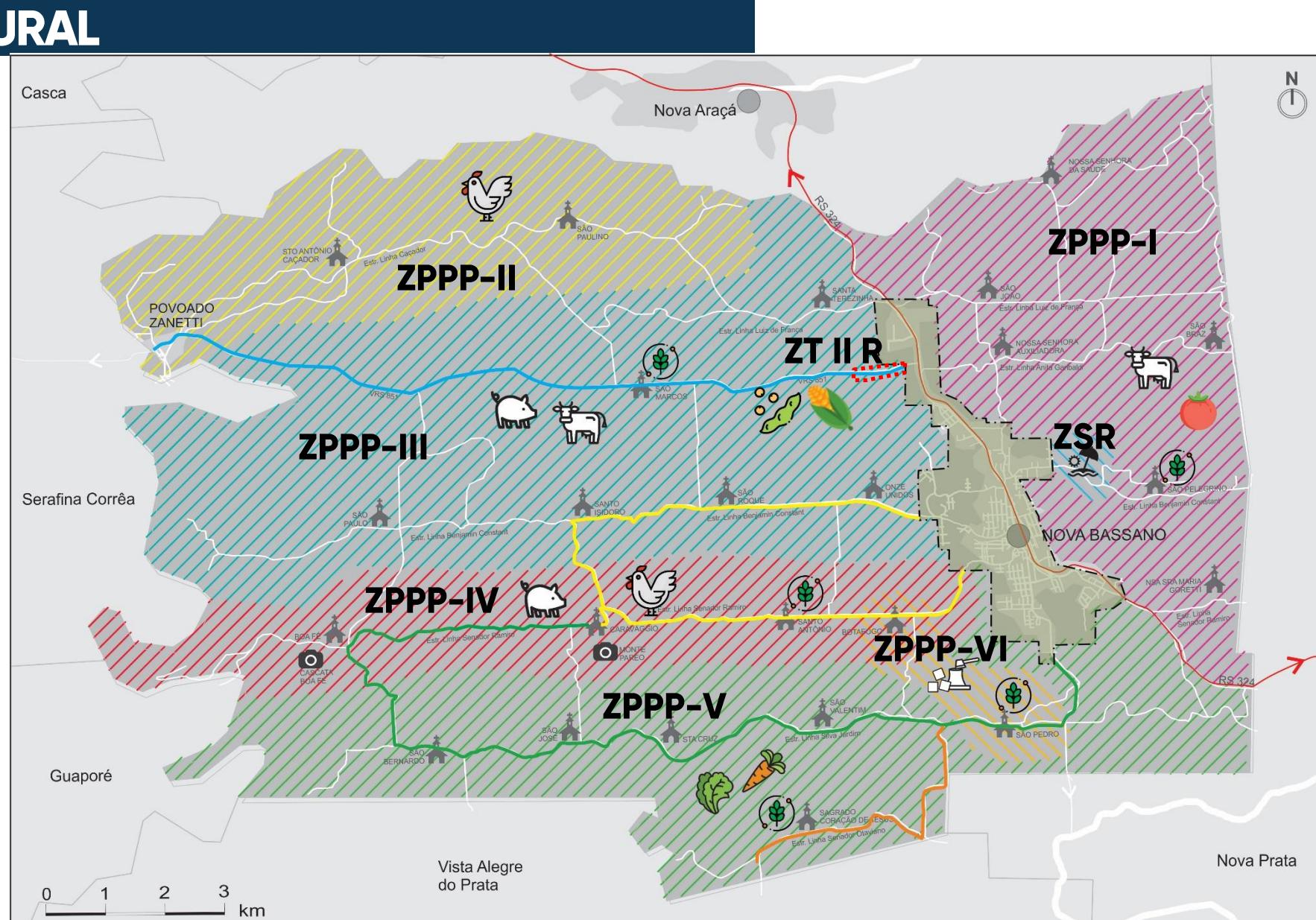
→ A Área Rural é a parcela do território municipal não incluída nas Áreas Urbanas, destinada às atividades com predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária, como a localização de pequenas indústrias vinculadas à produção por propriedade rural.

Rotas Turísticas

- Rota dos Navegantes
- Rota das Sensações
- Rota da Boa Fé
- Rota Polonesa



Agroindústrias
existentes



ZONEAMENTO – ÁREA RURAL

ZPPP → ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA

Áreas do território municipal destinada prioritariamente à produção primária e dividida por vocações a serem incentivadas de acordo com atividades, estrutura viária e redes de infraestrutura existentes, topografia e tipologia do solo e organização social. Fica assim dividida a Área Rural pelas seguintes vocações prioritárias.

ZPPP I → ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA I – LEITE E TOMATE

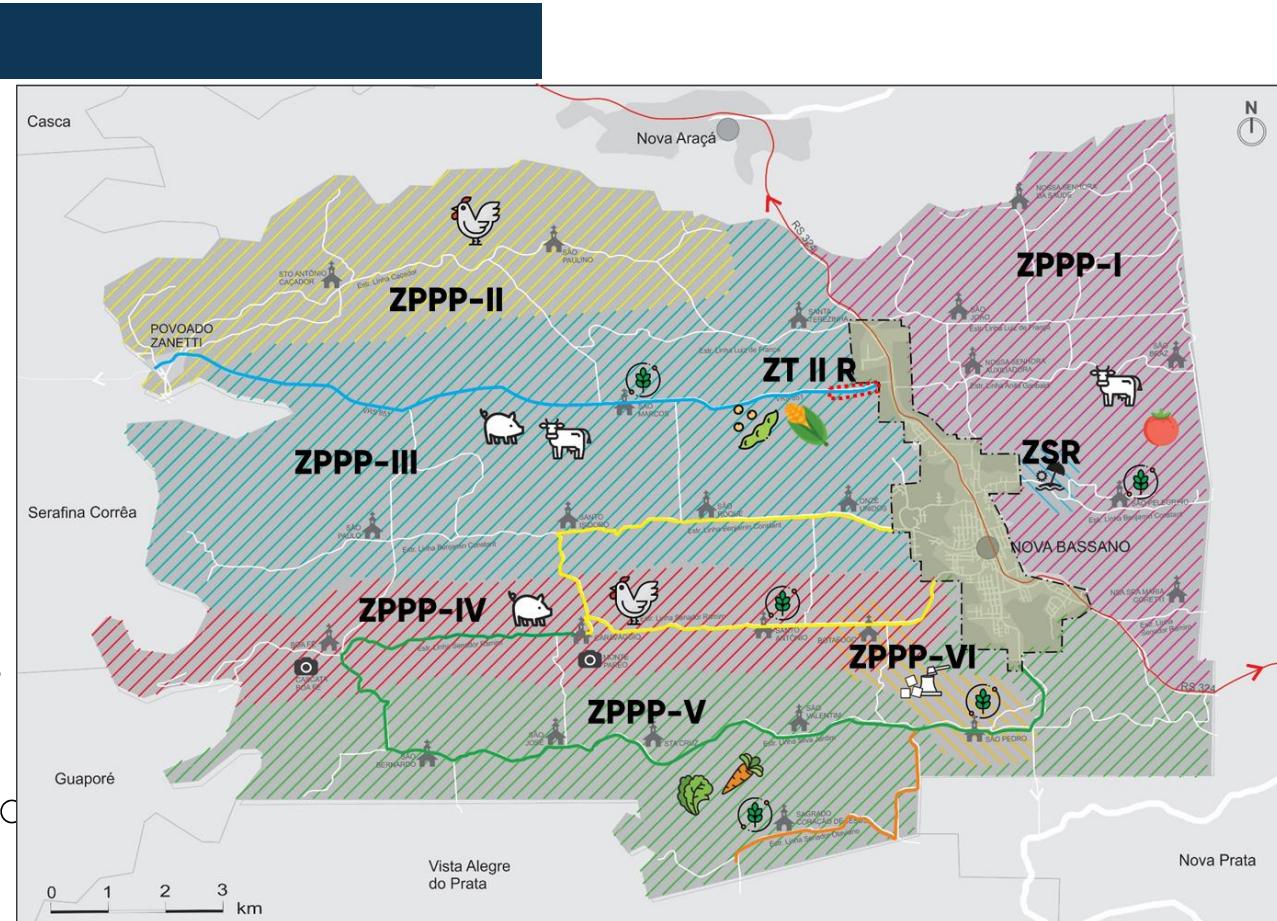
ZPPP II → ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA II – AVES

ZPPP III → ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA III - SUÍNOS, LEITE E GRÃOS

ZPPP IV → ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA IV – SUÍNOS E AVES

ZPPP V→ ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA V - OLERÍCOLAS

ZPPP VI → ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA PRIORITÁRIA VI - EXTRACÃO DE BASALTO



ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)				TP (%)	AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZPPP	0	0,15	0,15	7	2	25	25	15	60	anexo	0	0

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZPPP	30.000	30	-

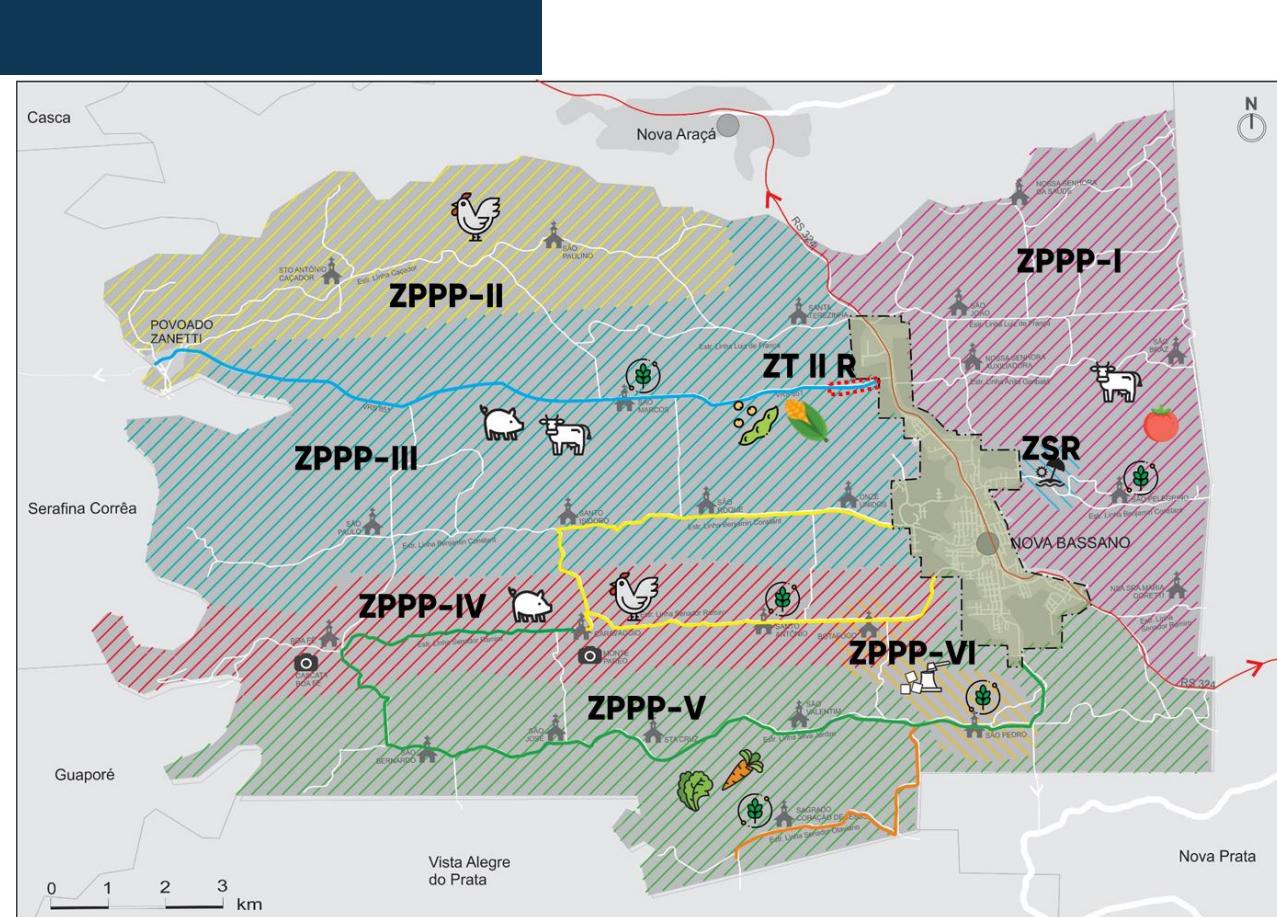
USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZPPP	R1; R2; C1; C2; C3;C4; I1; I2; I3*	R3; R4

13* - Sob análise

ZONEAMENTO – ÁREA RURAL

ZITA → ZONA DE INCENTIVO AO TURISMO E À AGROINDÚSTRIA

→ Áreas do território municipal em que pelas peculiaridades locais possuem potencial para o turismo e consequentemente a agroindústria voltada para a comercialização direta entre produtor rural e turista, possibilitando a agregação de valor na produção rural do município.



ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)	AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZITA	0	0,25	0,25	7	2	25	25	15	60	anexo	0	0

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZITA	2.000	20	-

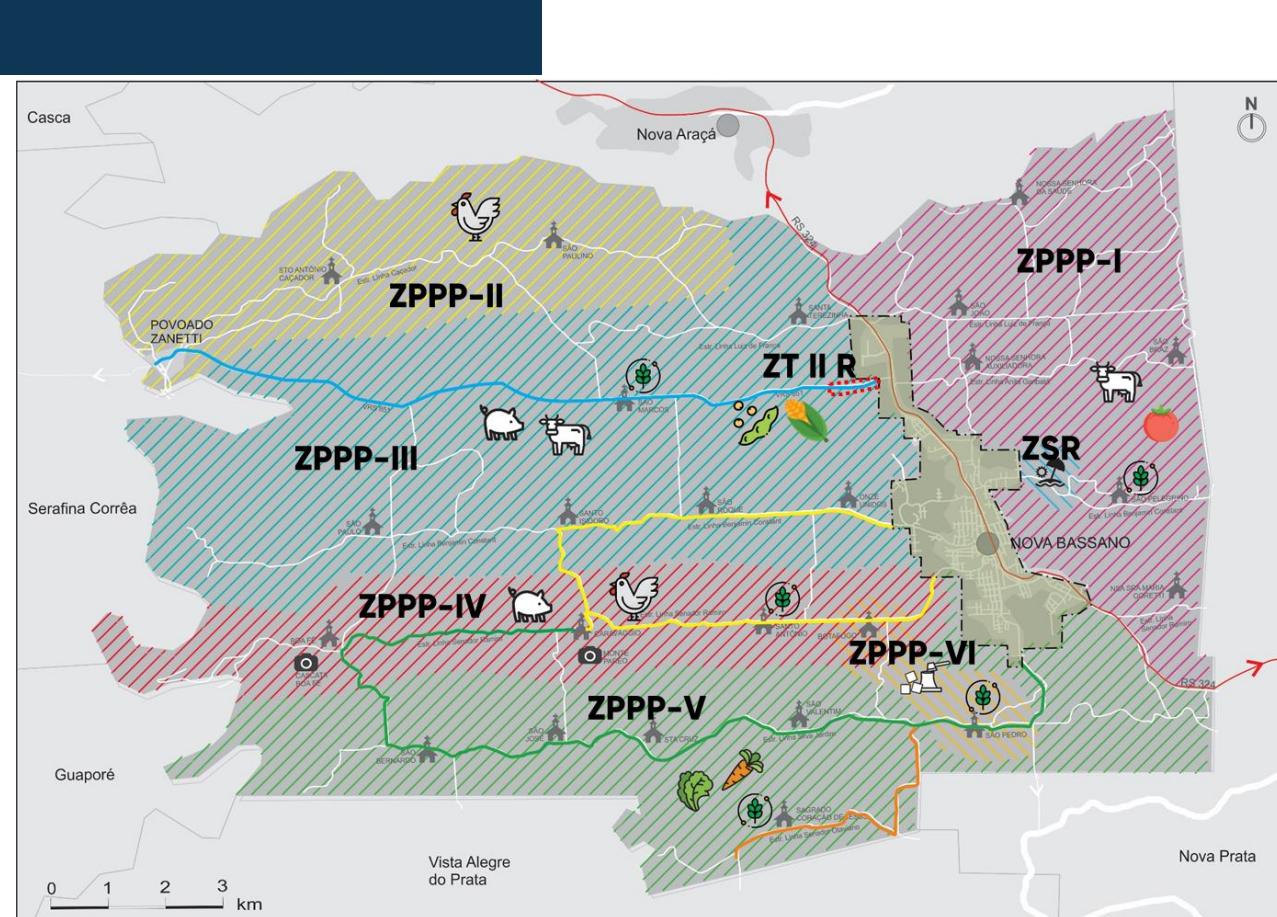
USOS		
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZITA	R1; R2*; R3*; C1; C2; C3; I1; I2	R4; C4; I3

R²* e R³* - Sob análise

ZONEAMENTO – ÁREA RURAL

ZSR → ZONA DE SÍTIOS DE RECREIO

→ Áreas do território municipal com facilidade de acessos à sede urbana e com potencial de utilização em condomínios residenciais de baixa densidade como sítios de recreio.



ÍNDICES												
	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)		AFAST. MÍN. (M)	
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZSR	0	0,25	0,25	7	2	25	25	15	60	anexo	0	0

PARCELAMENTO			
	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZSR	2.000	20	-

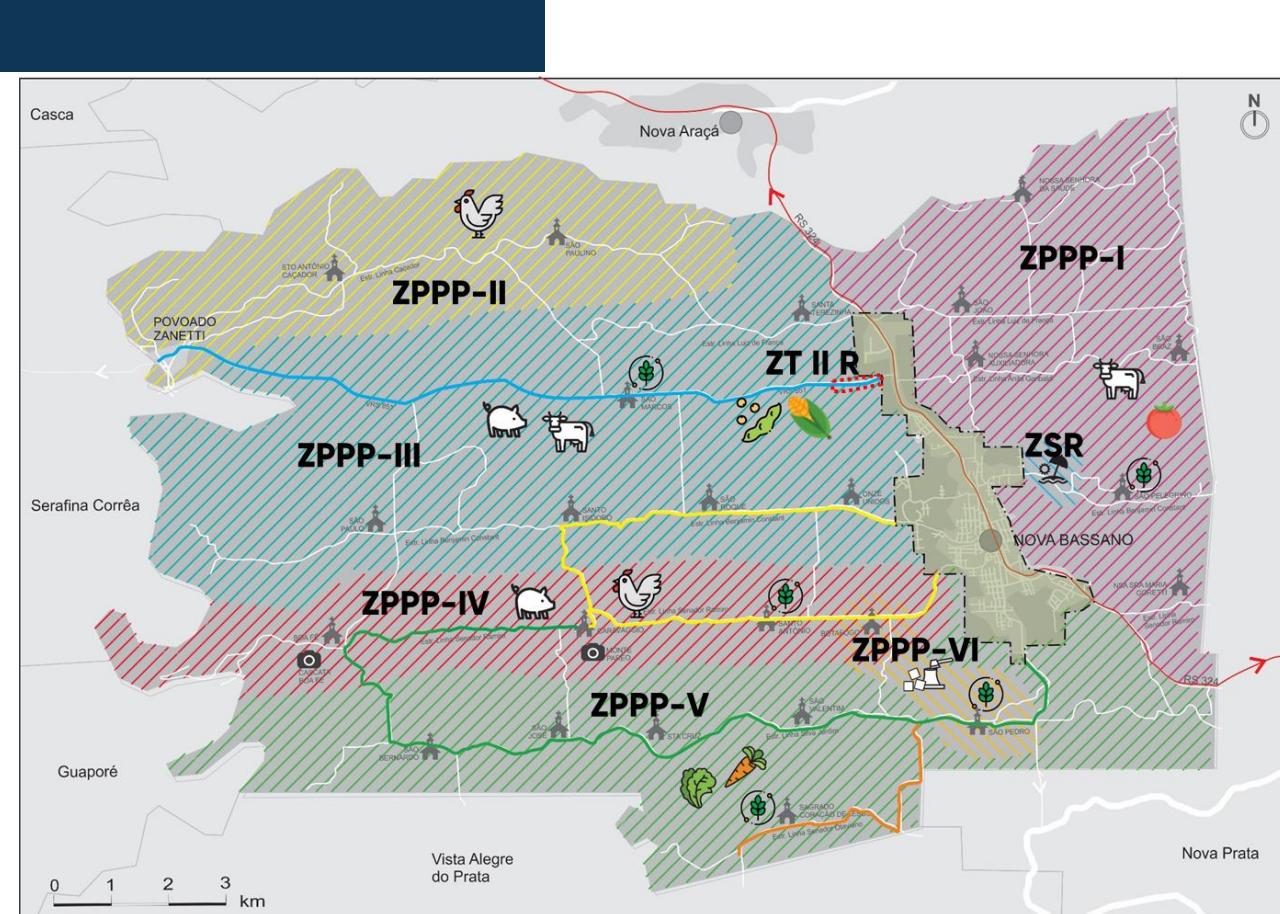
	PERMITIDO	PROIBIDO
ZSR	R1; R2*; R3*; C1; C2; C3; I1; I2	R4; C4; I3

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

ZONEAMENTO – ÁREA RURAL

ZTR II RURAL – ZONA DE TRANSIÇÃO II RURAL

→ Faixa definida por cem metros a partir do eixo da VRS 851 que admite o uso comercial, de serviços e de indústrias de pequeno porte em conjunto com o uso residencial unifamiliar. Extensão a ZTR II da Área Urbana.



ÍNDICES

	IA			ALTURA		TO (%)			TP (%)	AFAST. MÍN. (M)		
	mín.	pad.	máx.	met.	pav.	base	cor.	sub.		fron.	lat.	fund.
ZT II R	0,15	3	3	10	3	70	*	70	20	0	H/5	P/10

PARCELAMENTO

	ÁREA MÍN. LOTE	TESTADA MÍN.	DIMENSÃO MÁX. DE QUADRA
ZT II R	540	18	150

USOS

	PERMITIDO	PROIBIDO
ZT II	R1; R2; R3; C1; C2; C3; C4; I1; I2	R4; I3

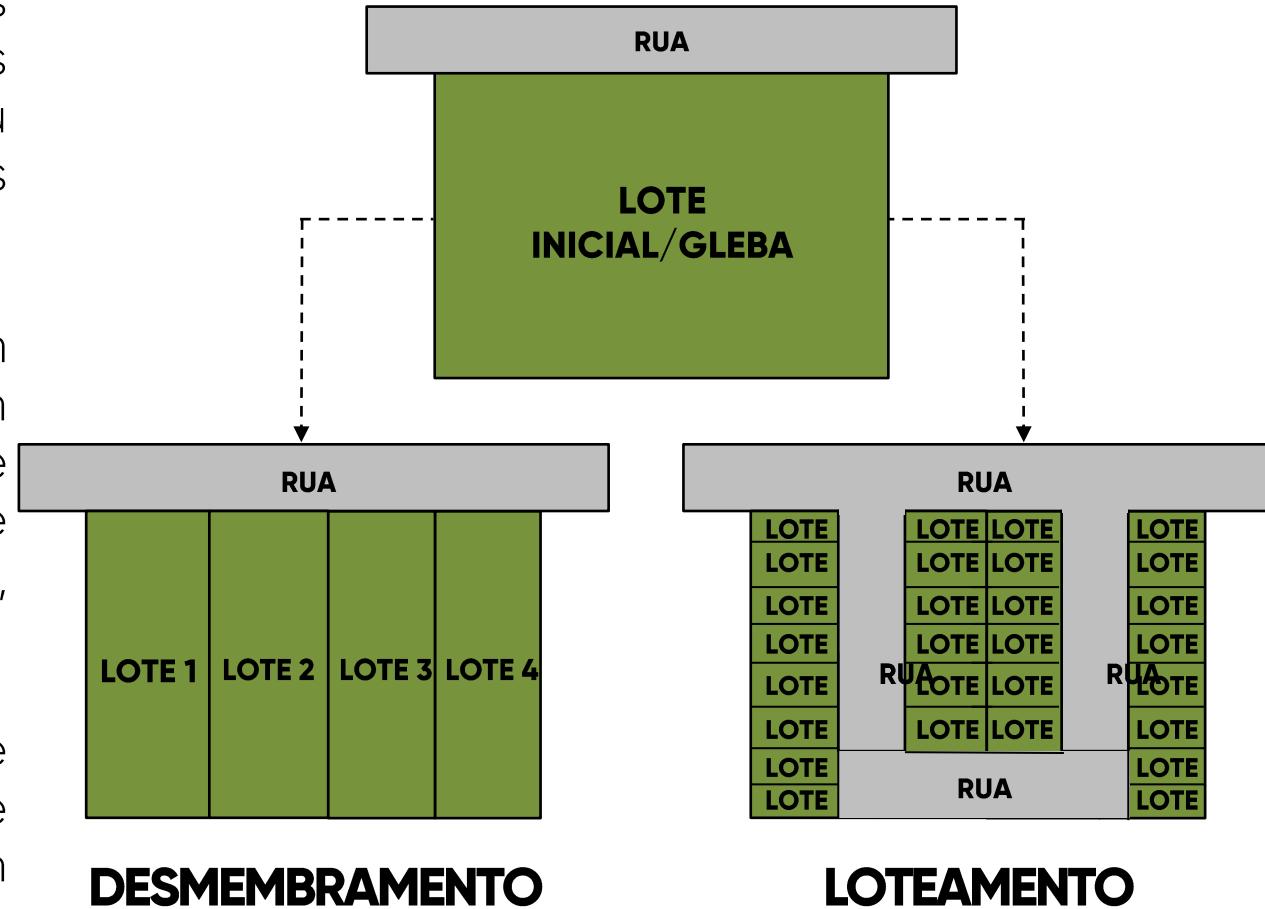
PARCELAMENTO DO SOLO

TIPOS DE PARCELAMENTO

→ **Loteamento** é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

→ **Desmembramento** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

→ **Fracionamento ou desdobro** é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote; sem abertura de novas vias.



PARCELAMENTO DO SOLO

TIPOS DE PARCELAMENTO

OBRIGAÇÕES QUANTO A DOAÇÃO MUNICIPAL

→ Infraestrutura básica:

- ❖ Vias
- ❖ Escoamento de águas pluviais
- ❖ Redes de abastecimento de água
- ❖ Redes de esgoto sanitário
- ❖ Redes de energia elétrica
- ❖ Iluminação pública
- ❖ Pavimentação das vias
- ❖ Meio fio
- ❖ E qualquer outra infraestrutura que se fizer necessária (galerias, pontilhões)
- ❖ (Lei Parcelamento de Solo - art. 7 e 8)

OBRIGAÇÕES QUANTO A DOAÇÃO MUNICIPAL				
		ABERTURA DE VIA	DOAÇÃO DE ÁREA	
			ESPAÇOS PÚBLICOS (ÁREAS VERDES)	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (INSTITUCIONAL)
FRACIONAMENTO/ DESMEMBRAMENTO	parcelamento de áreas de até 5.000 m²	SEM	NÃO	NÃO
	parcelamento de áreas superiores a 5.000 m²	SEM	10%	5%*
LOTEAMENTO	parcelamento de áreas independente de medida	COM	10%	5%
CONDOMÍNIO			30%* A ser revista de acordo com a Lei do Parcelamento de Solo	

- ❖ Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao município de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público, cuja a localização será determinada pelo Poder Executivo.

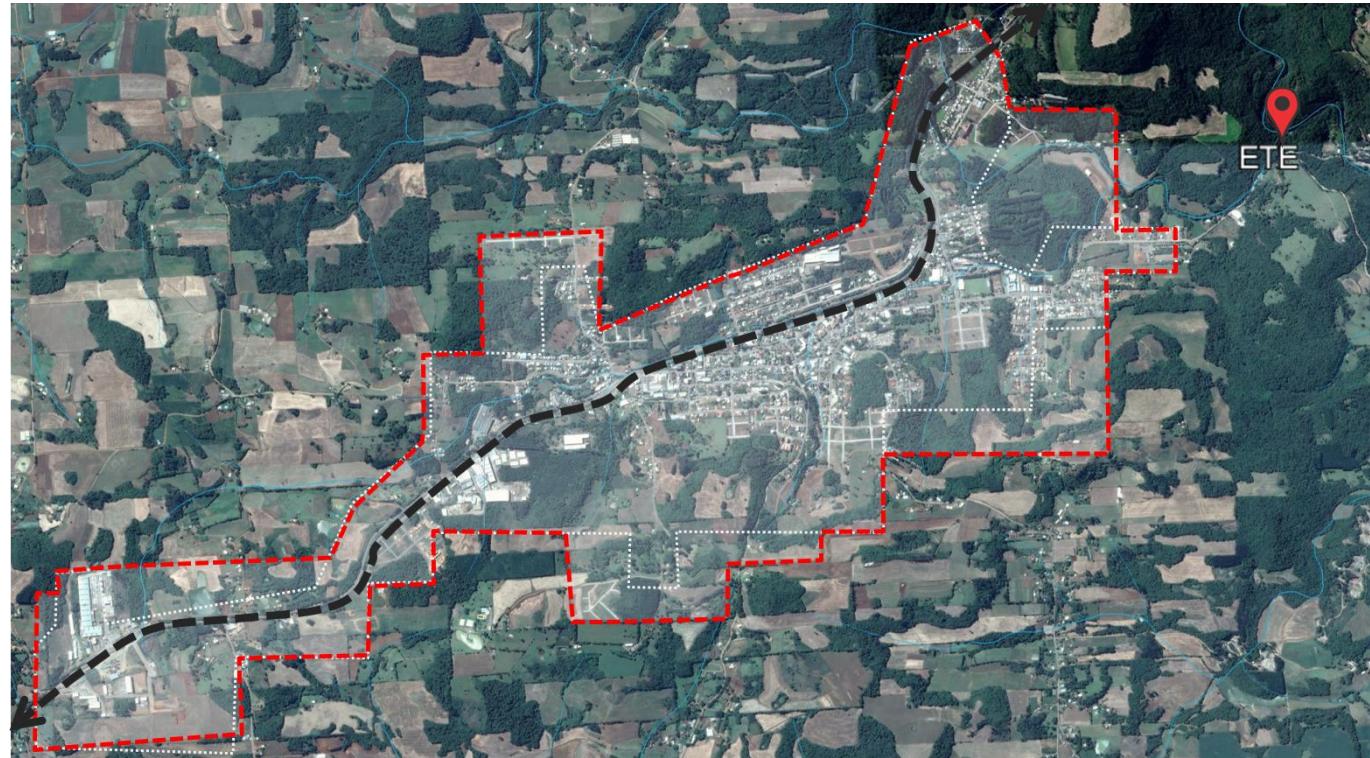
DIRETRIZES PARA ESGOTAMENTO SANITÁRIO

ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO

→ Para a questão de tratamento de esgoto coletivo, será indicado um ponto para instalação da ETE (estação de tratamento de esgoto), e incluir na Lei que os novos empreendimentos devem prever o lançamento naquele ponto indicado, ou então, construir uma ETE dentro do próprio empreendimento.

→ Os loteamentos deverão executar rede separadora absoluta seca que será colocada em uso quando a ETE Pública estiver pronta. As casas construídas, enquanto isso, construirão tanque séptico e filtro anaeróbico com conexão no sistema pluvial.

→ A partir da avaliação da rede hidrográfica identificou-se que a bacia do Arroio Bassano atualmente apresenta a maior população residente e por apresentar a maior contribuição de esgoto entende-se que a alternativa mais econômica é instalação de uma ETE nesta bacia.



O Plano de Saneamento Municipal define a localização para a implantação da futura ETE que será implantada pela CORSAN.

- RS 324
- Perímetro Urbano Proposto
- ... Perímetro Urbano Existente
- Hidrografia
- 📍 Localização futura ETE

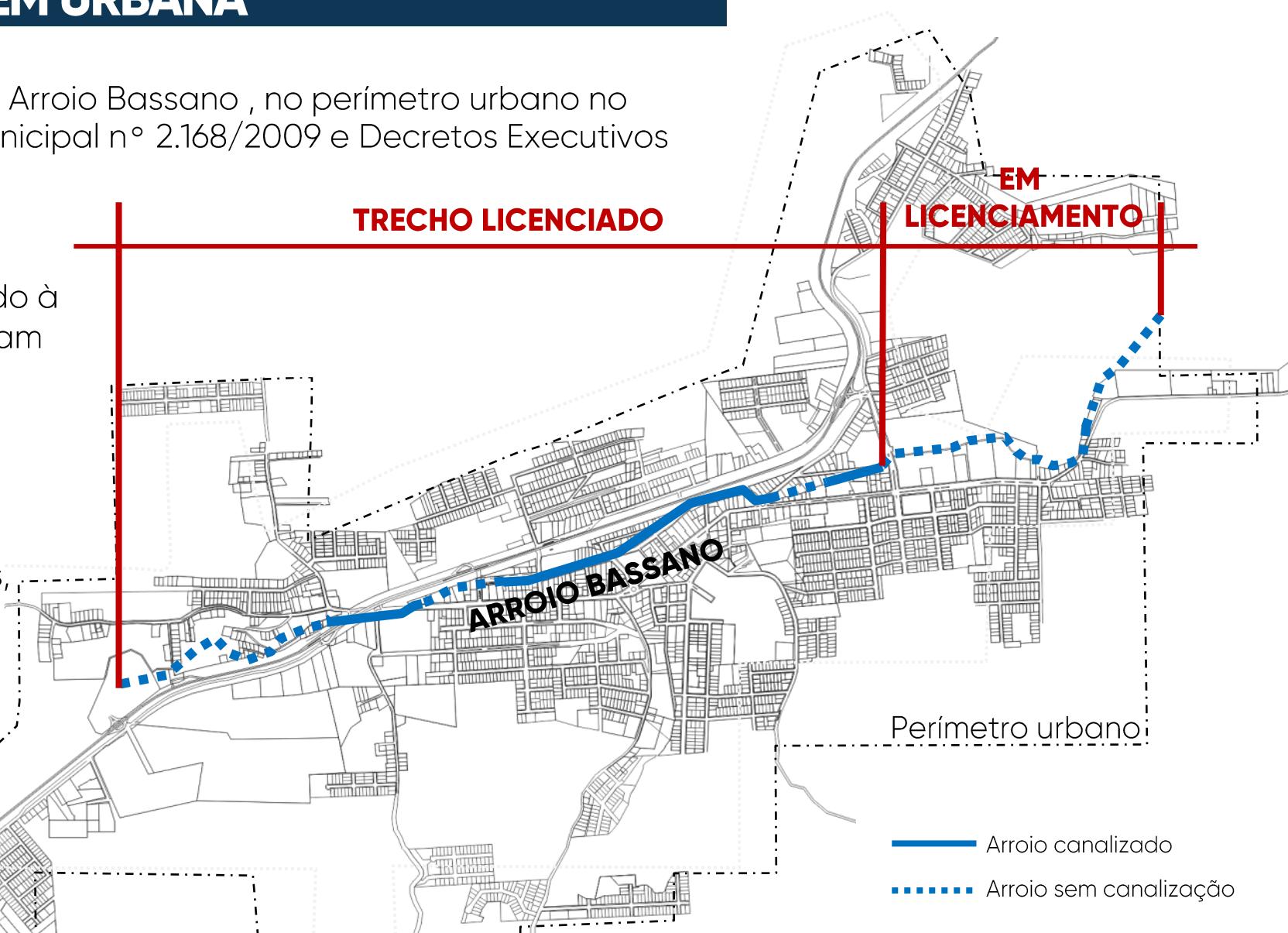
DIRETRIZES PARA DRENAGEM URBANA

CANALIZAÇÃO – ARROIO BASSANO

→ O Município permite a canalização do Arroio Bassano, no perímetro urbano no trecho já licenciado através da Lei Municipal nº 2.168/2009 e Decretos Executivos nº 29/2010 e 09/2011.

→ Já existe projeto aprovado, apenas solicitando a retirada do tampo, devido à várias questões, nas áreas que precisam finalizar a canalização.

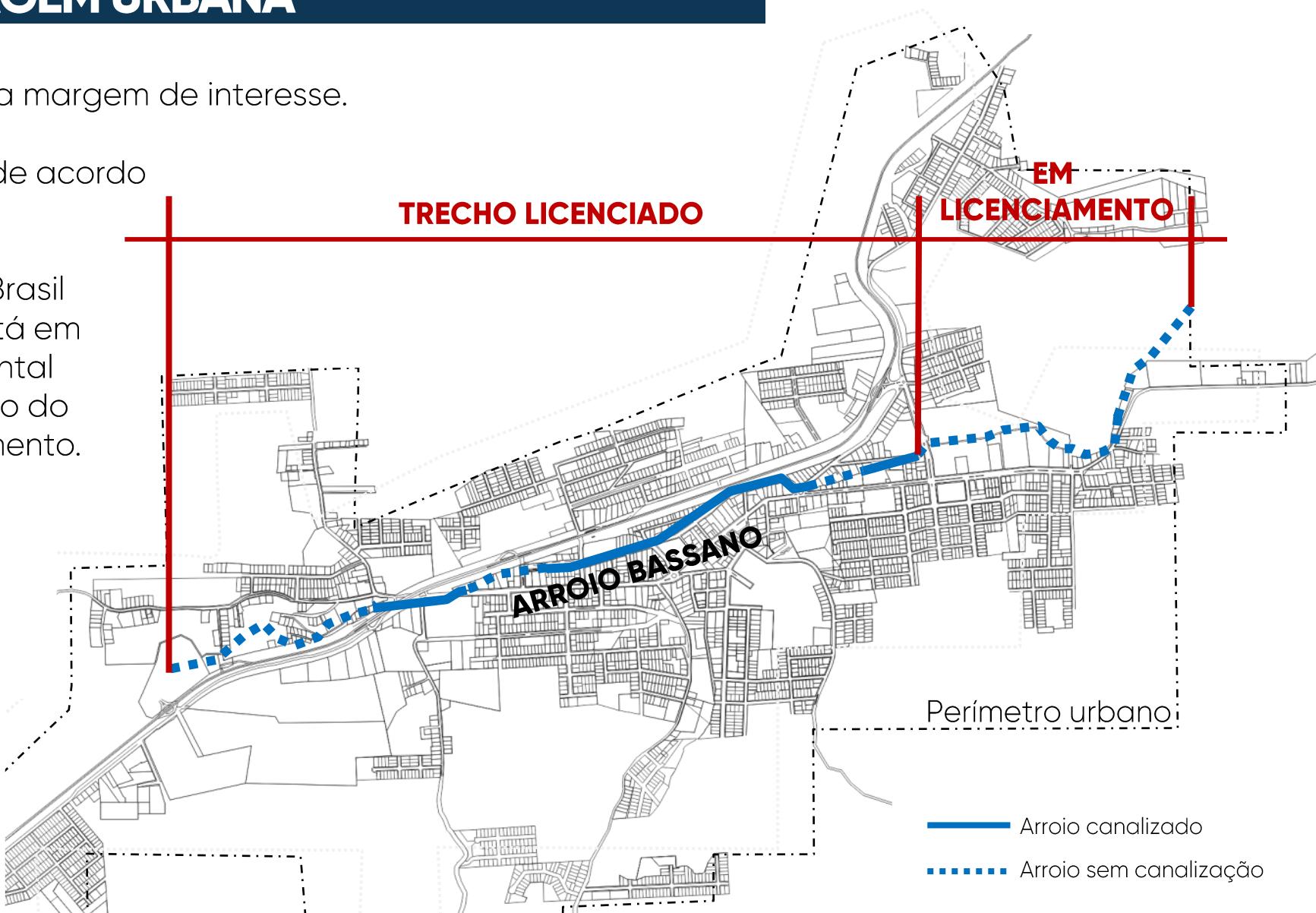
→ Prefeitura canalizou e canalizará apenas áreas públicas e de interesse público. Nas demais propriedades particulares, o dever de canalização é dos proprietários.



DIRETRIZES PARA DRENAGEM URBANA

CANALIZAÇÃO – ARROIO BASSANO

- Canalização total e não somente a margem de interesse.
- Previsão de 20 a 25 anos, projeto de acordo com estudos hidrológicos.
- O trecho a partir da Ponte na Av. Brasil até o final do perímetro urbano está em processo de licenciamento ambiental e estudos técnicos para aprovação do projeto estrutural estão em andamento.
- ❖ Lei específica deverá regulamentar e disciplinar a aplicação dos procedimentos acima descritos descrevendo as restrições urbanísticas previstas e definindo as áreas sujeitas à restrições a partir de uma análise da conformação topográfica dos polígonos definidos.



ZONEAMENTO

ZEPEC – ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL



As áreas marcadas como ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, entendidos como PATRIMÔNIO CULTURAL.

CATEGORIAS



BIR – BENS IMÓVEIS REPRESENTATIVOS

Elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade.



APPA – ÁREAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA

Sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras.



APC – ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL

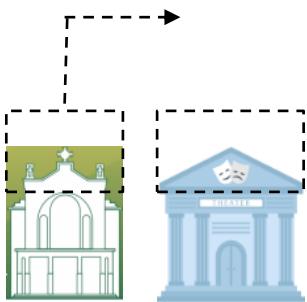
Imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

- ❖ Lei específica e Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural deverá regulamentar e disciplinar a aplicação das categorias acima descritas, descrevendo as restrições urbanísticas previstas e definindo as áreas sujeitas à restrições.

ZONEAMENTO

ZEPEC – ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

INCENTIVO ECONÔMICO NO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA



Transferência do potencial construtivo



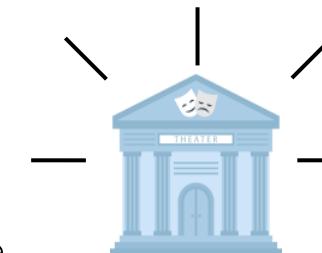
Outorga onerosa do potencial construtivo adicional



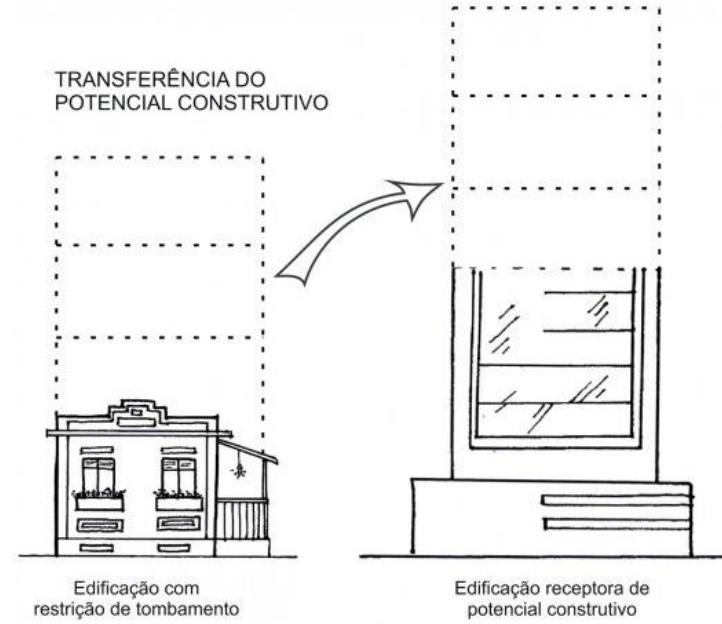
Incentivos fiscais de IPTU e ISS



Isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais na **ZEPEC-APC**



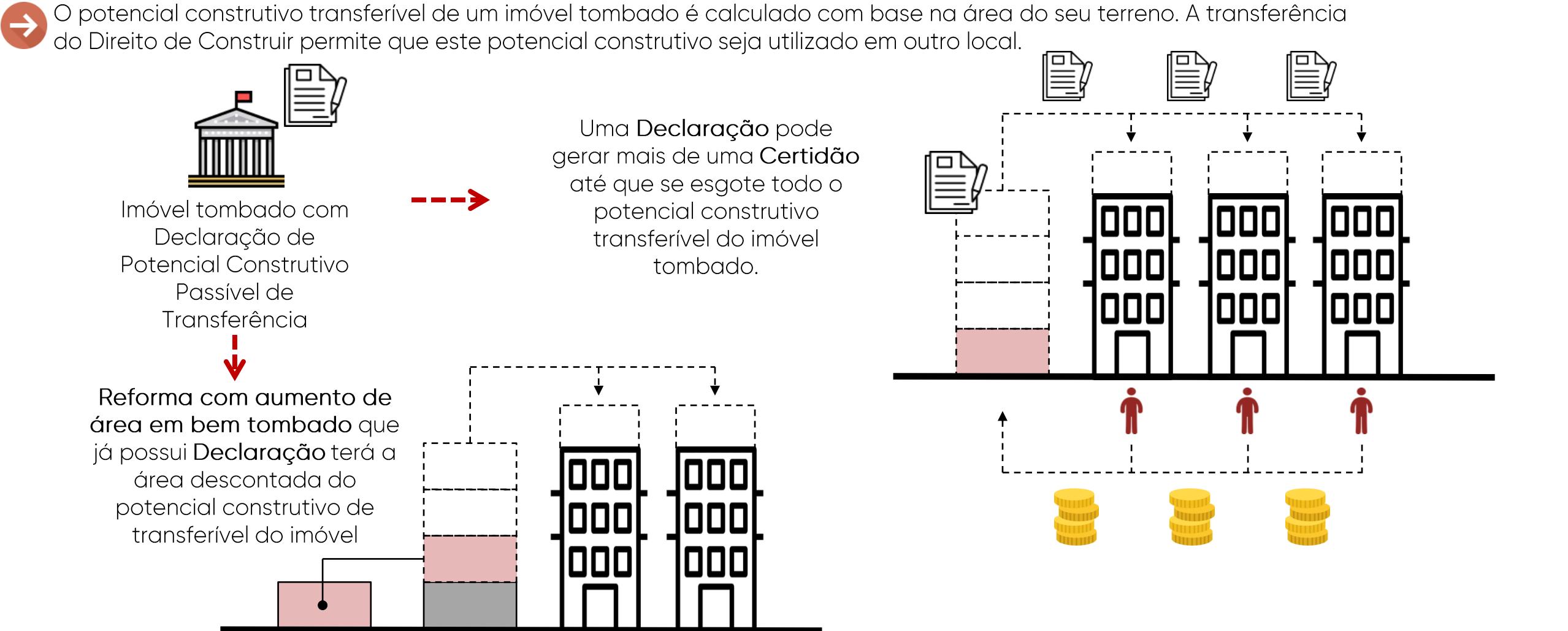
Simplificação dos procedimentos e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários na **ZEPEC-APC**



ZONEAMENTO

ZEPEC – ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

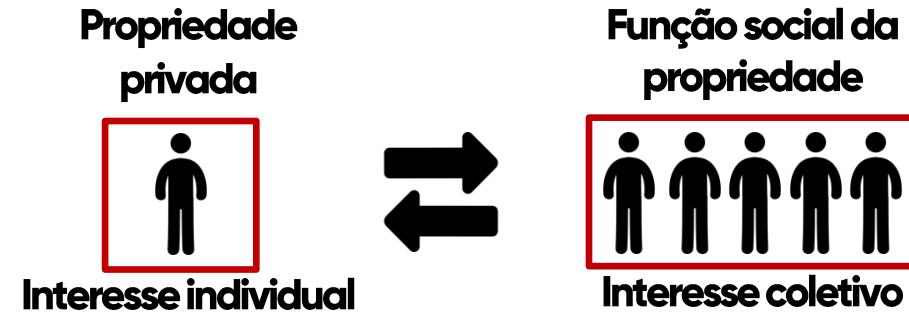


INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O imóvel que não cumpre a função social está sujeito à **aplicação sucessiva** de **três** instrumentos urbanísticos:

- * 01 - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC (Art. 5º e 6º)
- * 02 - IPTU Progressivo no Tempo (Art. 7º)
- * 03 - Desapropriação mediante pagamento em títulos de dívida pública (Art. 8º)

**CONCEITO:**

Garantir a função social da cidade e da propriedade, onde o interesse coletivo prevalece sobre o uso da propriedade individual.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS OBRIGATÓRIO - PEUC

PARA INDUZIR O USO DE IMÓVEIS OCIOSOS



A Prefeitura notificará os proprietários que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade

PARA IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS E SUBUTILIZADOS:

EM ATÉ:



1 ANO

EM ATÉ:

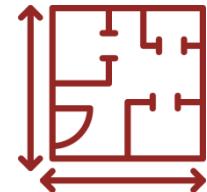


2 ANOS

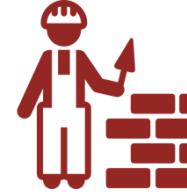
EM ATÉ:



5 ANOS



APRESENTAR
PROJETO



INICIAR
OBRA



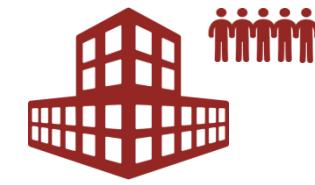
CONCLUIR
OBRA

PARA IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS:

EM ATÉ:



1 ANO



DAR USO AO
IMÓVEL

CASO O PROPRIETÁRIO NÃO CUMPRE COM AS OBRIGAÇÕES E OS PRAZOS:

A Prefeitura passará a aplicar o IPTU progressivo no tempo

PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



Utilizado para desestimular a retenção de terrenos de forma especulativa (o proprietário não usa o terreno, esperando sua valorização com o desenvolvimento da cidade), enquanto a prefeitura necessita de espaços para construção de habitações de interesse social ou outras edificações de utilidade pública.

Enquanto o proprietário do imóvel não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a função social da propriedade o seu IPTU irá aumentar anualmente:

* sobre o valor do imóvel



PAGAMENTO:
IPTU = 2%*



PAGAMENTO:
IPTU = 4%*



PAGAMENTO:
IPTU = 8%*



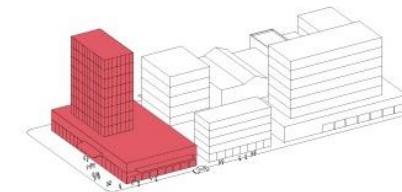
PAGAMENTO:
IPTU = 15%*



PAGAMENTO:
IPTU = 15%*

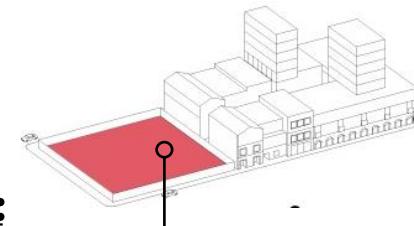


**IMÓVEL QUE
CUMPRE A
FUNÇÃO SOCIAL:**



**PAGAMENTO =
IPTU**

**IMÓVEL QUE
NÃO CUMPRE A
FUNÇÃO SOCIAL:**



**PAGAMENTO =
IPTU + AUMENTO
ANUAL**

* Valores de porcentagens exemplificativas, com base em um imóvel que pagasse originalmente alíquota de 1%

**LIMITE MÁXIMO
15%**

**CASO O IMÓVEL
PERMANEÇA OCIOSO
PASSADOS 5 ANOS DA
COBRANÇA DO IPTU
PROGRESSIVO:**

**A Prefeitura poderá
desapropriar o imóvel
mediante pagamento
em títulos de dívida
pública**

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA

Se o proprietário não utiliza o imóvel, há indícios de que não necessita de dinheiro imediato, portanto, poderá receber os valores em 10 anos.

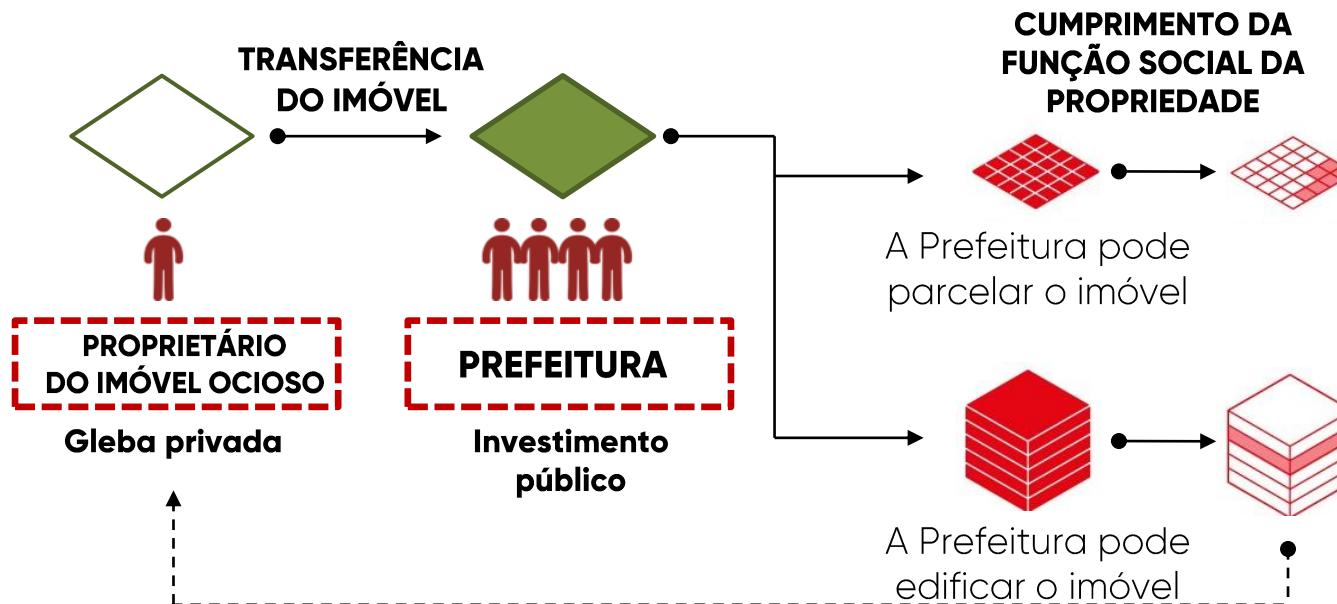


INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

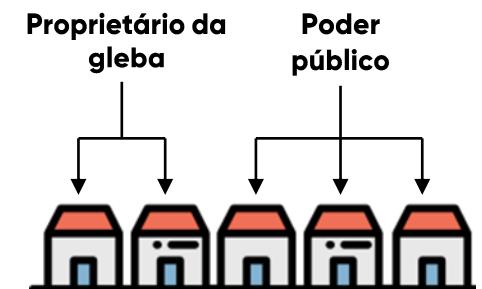
→ Mecanismo que viabiliza parcerias entre os proprietários de imóveis e o poder público municipal, onde o proprietário transfere a prefeitura o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor que o terreno tinha antes da obra.

A QUALQUER MOMENTO O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OCIOSO PODERÁ PROPOR À PREFEITURA UMA PARCERIA DENOMINADA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



O proprietário recebe parcelas do terreno com valor correspondente ao valor do imóvel antes das obras realizadas

O proprietário recebe unidades imobiliárias com valor correspondente ao valor do imóvel antes das obras realizadas



INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.



- ❖ I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- ❖ II - regularização fundiária;
- ❖ 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 ou 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.

PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

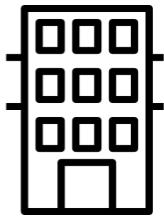
DIREITO DE CONSTRUIR OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

→ O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o potencial construtivo **máximo** definido para seu terreno.

Para construir **além do potencial básico**, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada OUTORGA ONEROSA.

COEFICIENTE BÁSICO

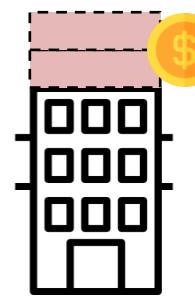
Não é exigida contrapartida financeira



POTENCIAL CONSTRUTIVO SEM ADICIONAL OUTORGA ONEROSA

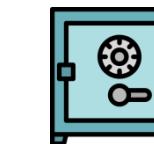
COEFICIENTE MÁXIMO

É necessário pagamento da Outorga Onerosa



POTENCIAL CONSTRUTIVO COM ADICIONAL OUTORGA ONEROSA

ESCOLHA DO CONSTRUTOR MEDIANTE APROVAÇÃO DO PODER PÚBLICO ou



\$ FUNDURB
Fundo de Desenvolvimento Urbano (a ser criado)



PREFEITURA

CONTRAPARTIDA



Equipamentos Sociais



Patrimônio Cultural



Unidades de Conservação Ambiental



Espaços Públicos



Planos de Bairro



Áreas Verdes



AO MÉNOS
30%
DOS RECURSOS



Transporte Público, Ciclovias e Calçadas

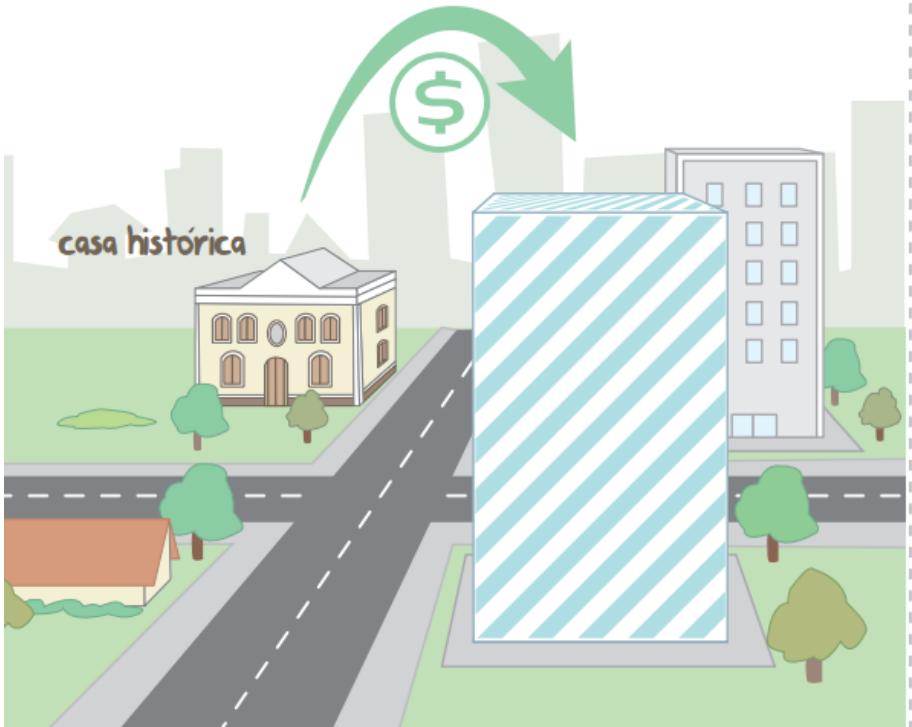


Habitação de Interesse Social

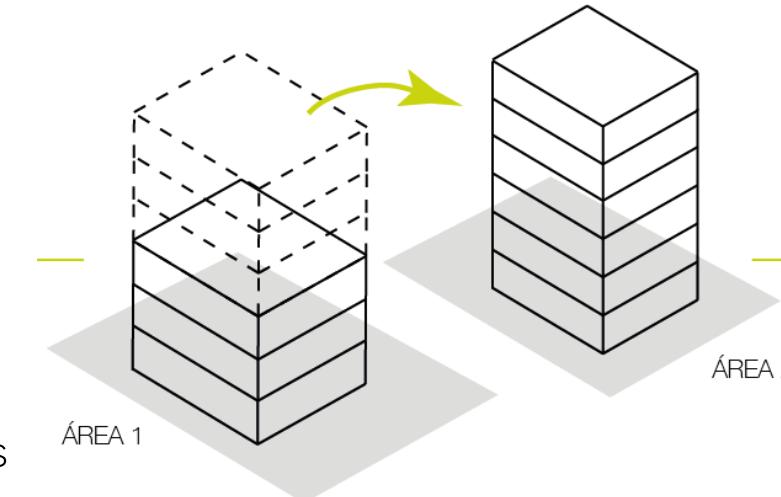
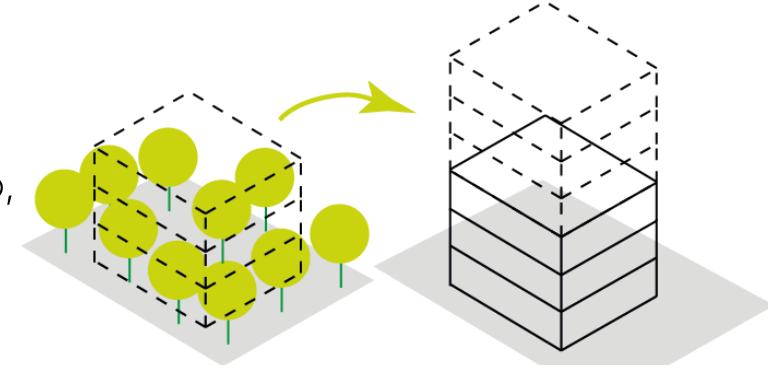
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

DIREITO DE CONSTRUIR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

→ Permissão para que o proprietário utilize, em outro local, o potencial construtivo especificado na legislação, desde que haja interesse na preservação do imóvel, por exemplo, quando este for tombado.



- ❖ Preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, paisagístico, social e ambiental
- ❖ Melhoramentos viários
- ❖ Implantação de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo
- ❖ Previsão habitacional de interesse social
- ❖ Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda
- ❖ Implantação de parques, espaços livres e áreas verdes
- ❖ Implantação de equipamentos urbanos e comunitários

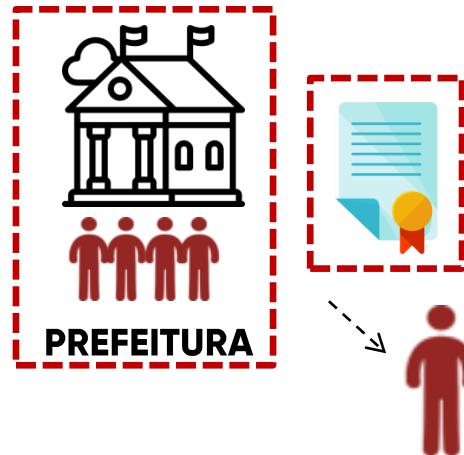


PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

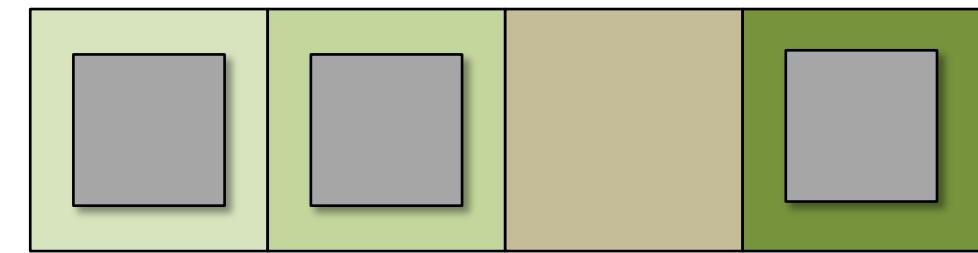
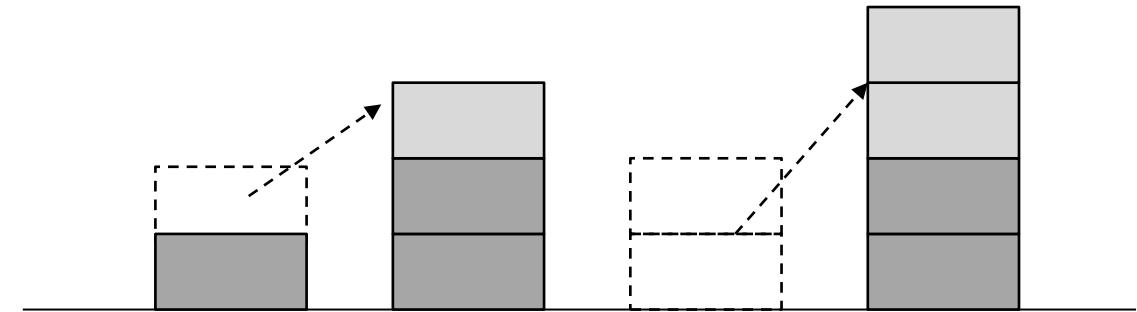
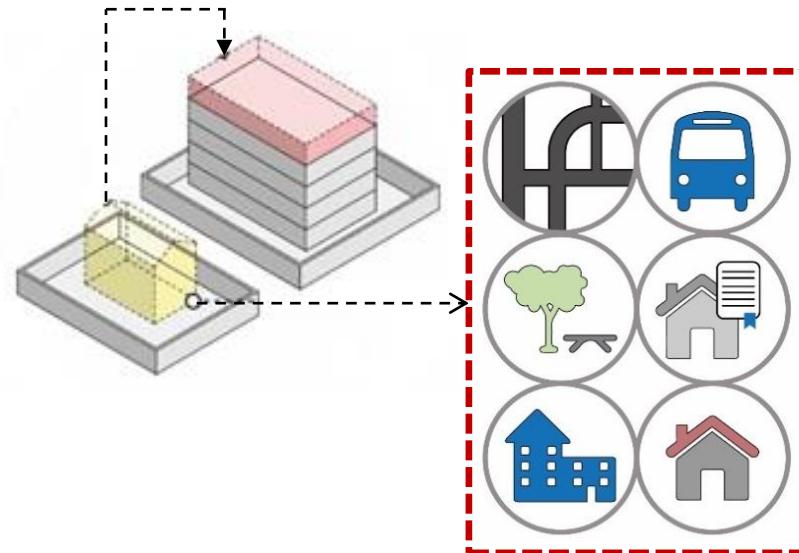
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

DIREITO DE CONSTRUIR

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PERMITE QUE O POTENCIAL CONSTRUTIVO DE UM TERRENO POSSA SER APLICADO EM OUTRO LUGAR



Terreno 1

Restrição :

edificação tombada

Terreno 2

Restrição :

Terreno destinado a parque público



ÍNDICE

ÍNDICE

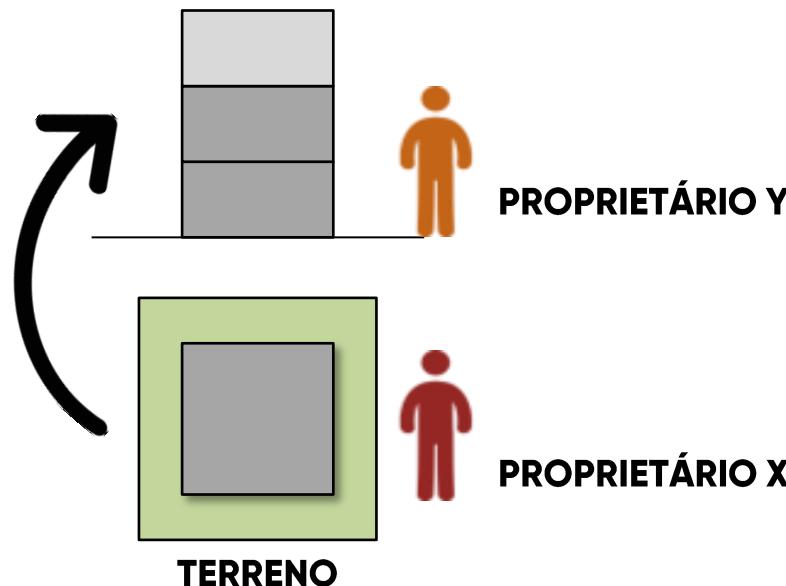
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

DIREITO DE CONSTRUIR

DIREITO DE SUPERFÍCIE



O Proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do Estatuto da Cidade.



INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

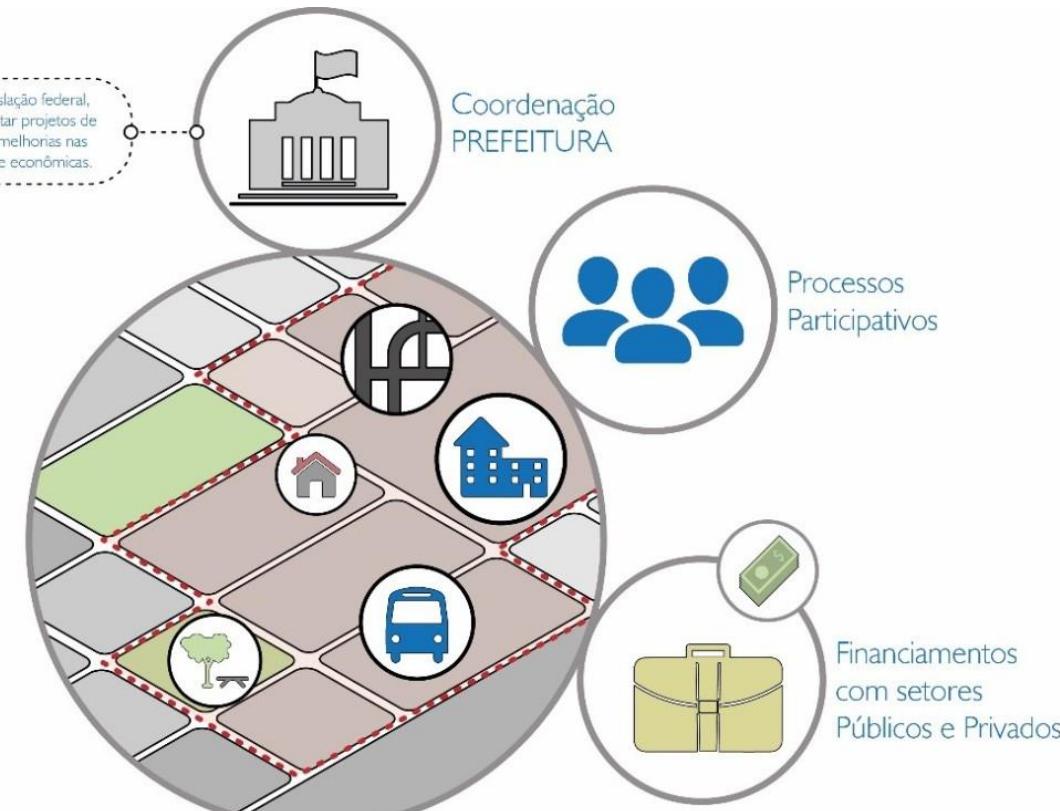


Ações realizadas através de parceria entre o Poder Público, moradores de determinada região, investidores privados e outros agentes da cidade, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

É um instrumento que autoriza a busca de parcerias com a iniciativa privada, no sentido de fazer intervenções e melhorias urbanísticas.

Exemplo: remodelação do centro da cidade, dos parques, vias, perimetrais, etc.

A Prefeitura poderá realizar, nos termos da legislação federal, operações urbanas consorciadas para implementar projetos de intervenção urbana estrutural que promovam melhorias nas condições de vida, urbanas, sociais, ambientais e econômicas.

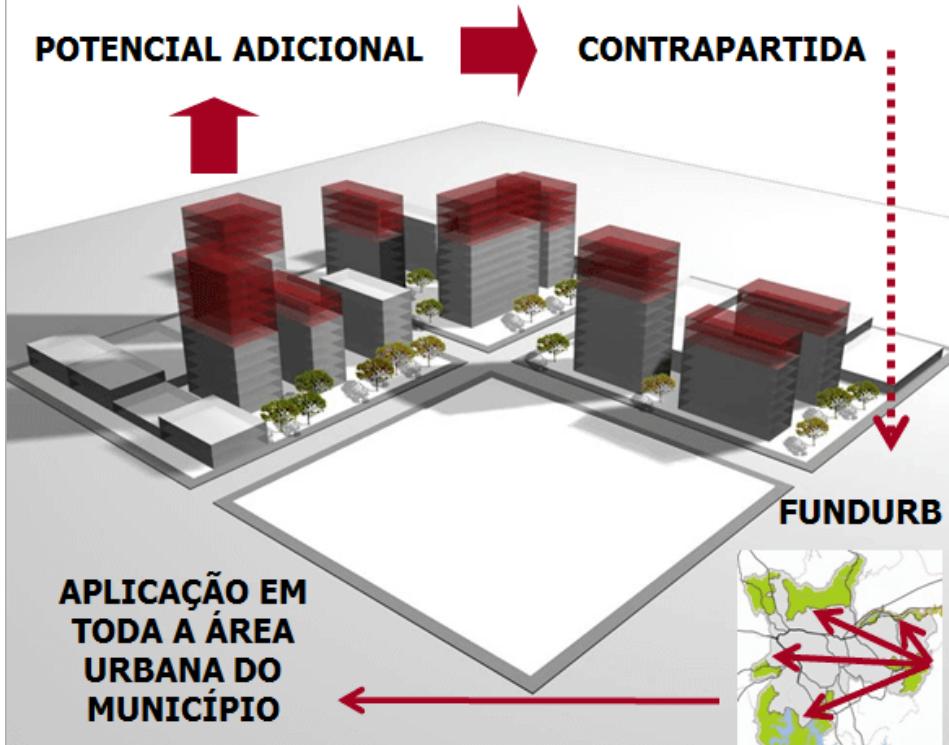


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

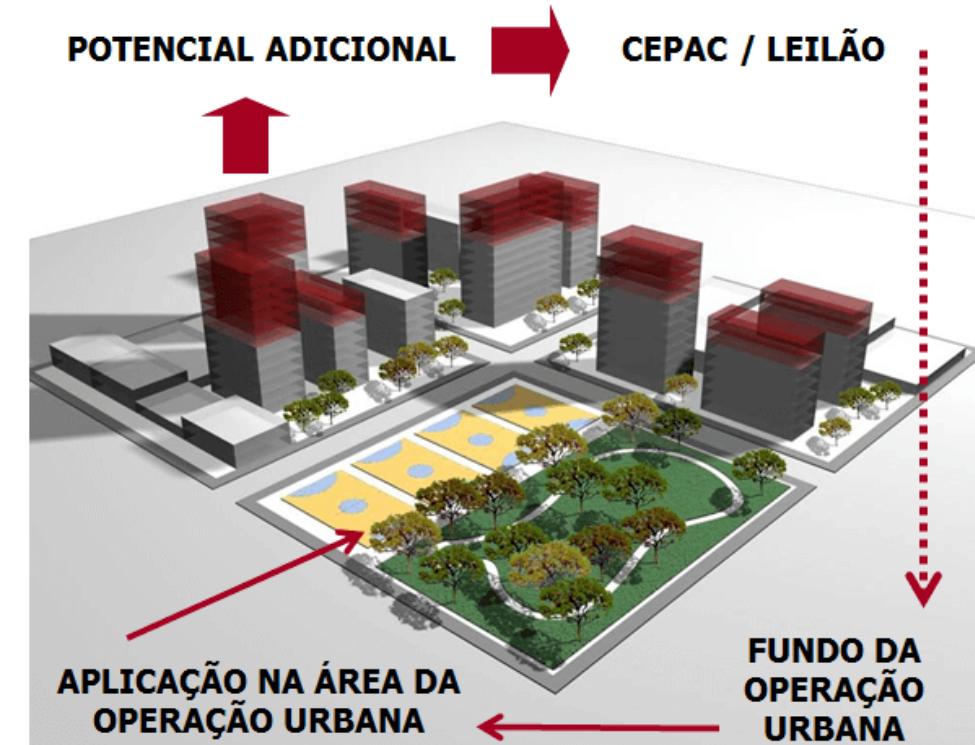
OUTORGА ONEROSA

Adensamento com infraestrutura **implantada**



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Adensamento com **ampliação** da infraestrutura



INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

→ Instrumento aplicado quando da realização de empreendimentos de **grande impacto sobre a infraestrutura urbana** da região onde se situa. Deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.

Este estudo deverá analisar os efeitos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida urbana, em especial nos aspectos que terão impactos relacionados:

- * ao adensamento da população;
- * à capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários pré-existentes;
- * ao uso e ocupação do solo;
- * à valorização ou desvalorização dos imóveis da região;
- * à geração de tráfego e aumento da demanda por transporte;
- * à ventilação e iluminação das edificações existentes no entorno;
- * à paisagem urbana;
- * ao patrimônio natural e cultural.



INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

APLICAÇÃO:

- * Loteamentos / parcelamento do solo em geral
- * Conjuntos Residenciais, incluso os condomínios
- * Shopping Centers / Supermercados
- * Indústrias
- * Universidades / Escolas
- * Centros Culturais
- * Parques Públicos
- * Sistemas de Transporte (carga e passageiros)
- * Depósitos (atacadistas, de industrias, comercio, abastecimento em geral)
- * Equipamentos urbanos (infraestrutura: água, esgotos, energia, etc)
- * Equipamentos Comunitários (segurança, saúde, abastecimento, cultura, educação, administração, cemitérios, institucional em geral)

TODAS AS AÇÕES PROMOVIDAS PELO PODER PÚBLICO E QUE, DE ALGUMA FORMA IMPLIQUEM EM ALTERAÇÕES OU REFLEXOS NO MEIO URBANO, DEVAM SER OBJETO DE EIV, PARA GARANTIR A DEFESA DO INTERESSE COLETIVO.

O EIV DEVE TER UMA ABRANGÊNCIA TOTAL, SENDO QUE NOS EMPREENDIMENTOS E/OU ATIVIDADES DE USO RESIDENCIAL DE PEQUENA ENVERGADURA, ATÉ 4.000 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA OU 100 UH DE 40,00 M², O EIV DEVE SER FEITO DE FORMA SIMPLIFICADA PARA NÃO ONERAR O CUSTO DAS HABITAÇÕES.

INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL- EIA

A elaboração do EVI não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental."

OS ESTUDOS SÃO COMPLEMENTARES E TRATAM DE ASSUNTOS DISTINTOS.



EIA: Questões afetas à flora, fauna, qualidade da água, do ar, emissão de poluentes, emissão de ruídos, preservação do ecossistema.



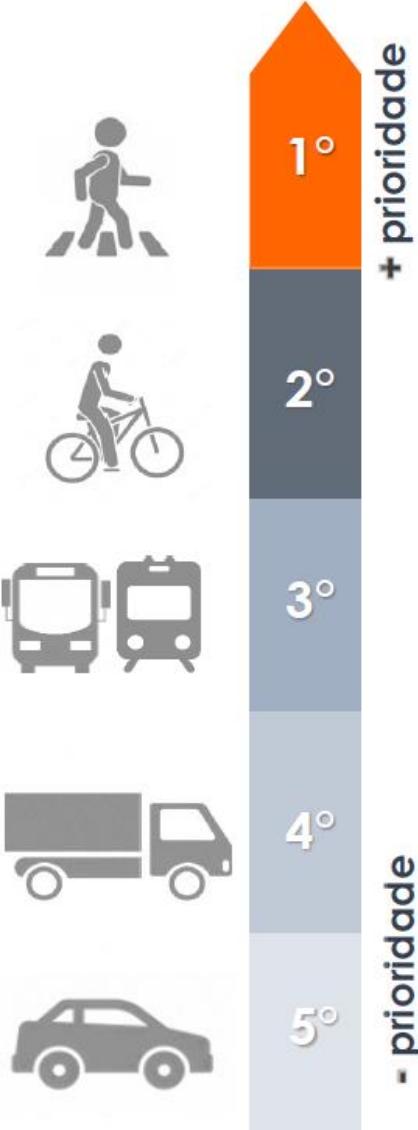
EIV: Questões do meio urbano, densidades demográficas, transporte e infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários necessários ao bom atendimento das necessidades da população direta e indiretamente afetada pelos empreendimentos e atividades que se implantam nas cidades, suas implicações e decorrências no ambiente construído, buscando a melhoria da qualidade de vida urbana e o desenvolvimento do sistema que dá sustentabilidade ao ambiente urbano.

UM ESTUDO COMPLEMENTA O OUTRO, PORTANTO, NA MAIORIA DAS SITUAÇÕES É PRECISO QUE AMBOS SEJAM REALIZADOS.

MOBILIDADE URBANA

MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

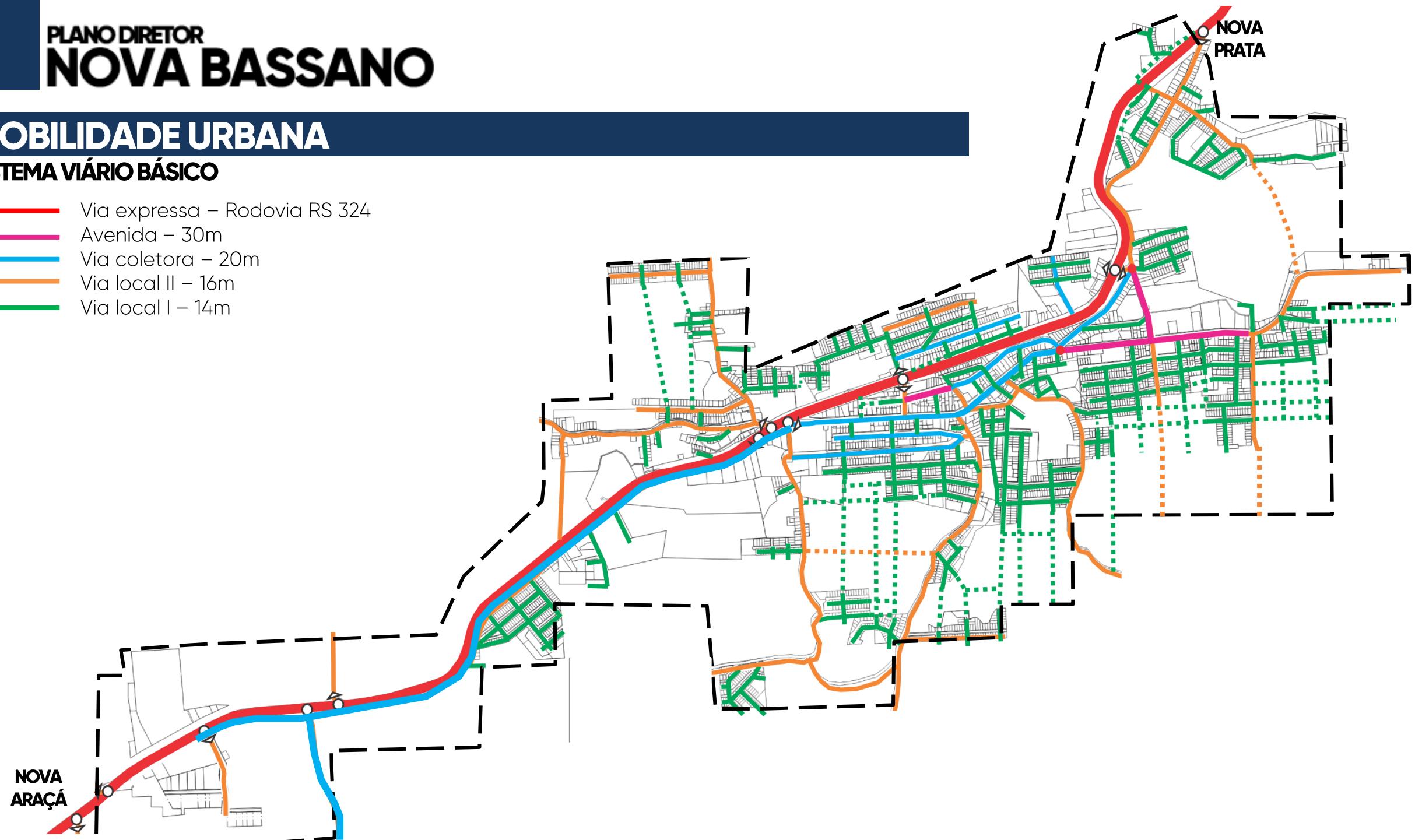
Proporciona o equilíbrio entre o meio ambiente, a economia e a sociedade nos deslocamentos para a realização das atividades diárias, buscando melhorar a circulação de pessoas e bens, garantindo maior eficiência e dinamismo das funções urbanas, valorizando o espaço público, a sustentabilidade e o desenvolvimento das cidades.



MOBILIDADE URBANA

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

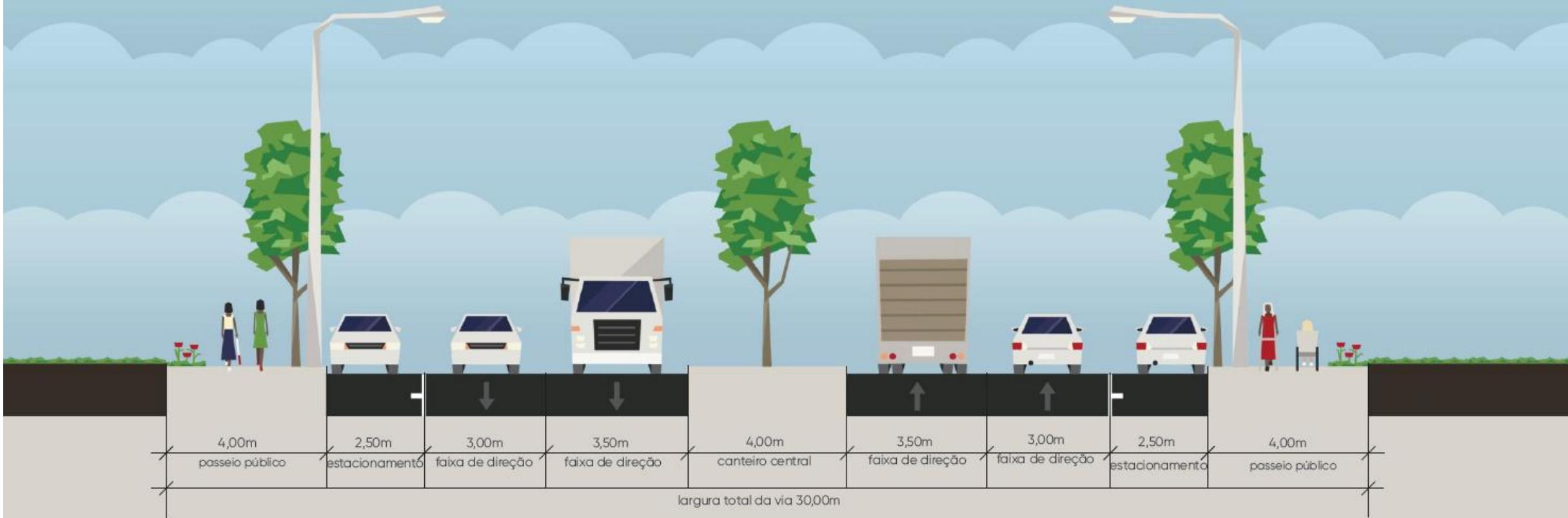
- Via expressa – Rodovia RS 324
- Avenida – 30m
- Via coletora – 20m
- Via local II – 16m
- Via local I – 14m



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

GABARITO VIÁRIO

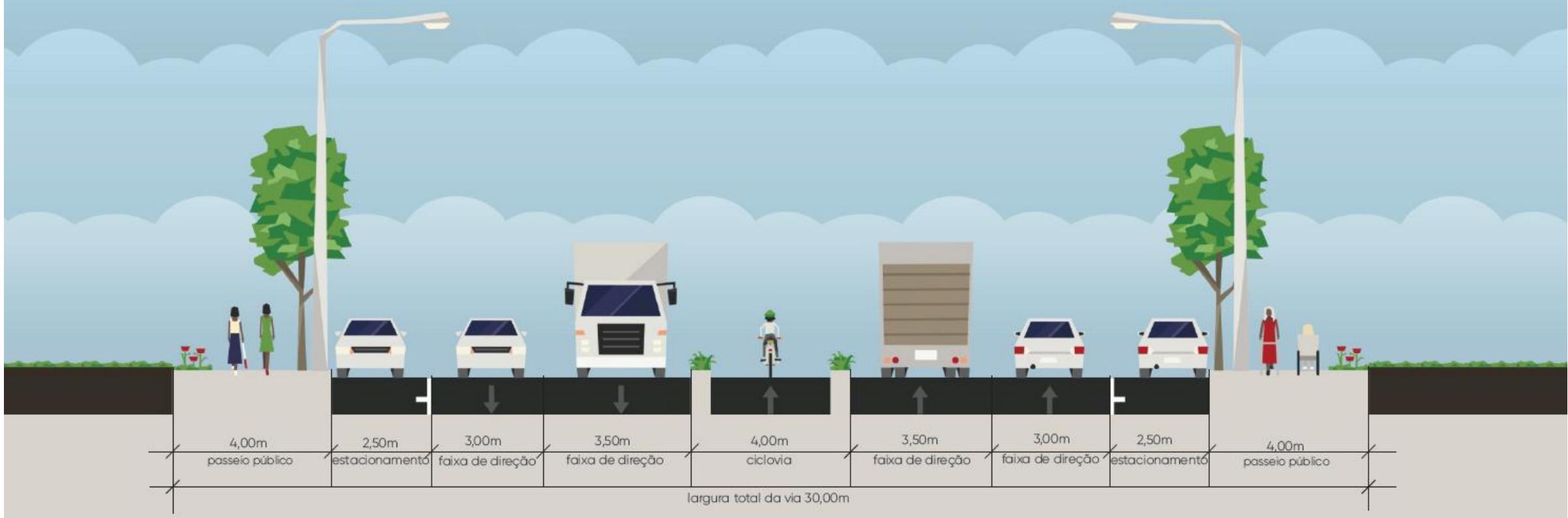
AVENIDA I



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

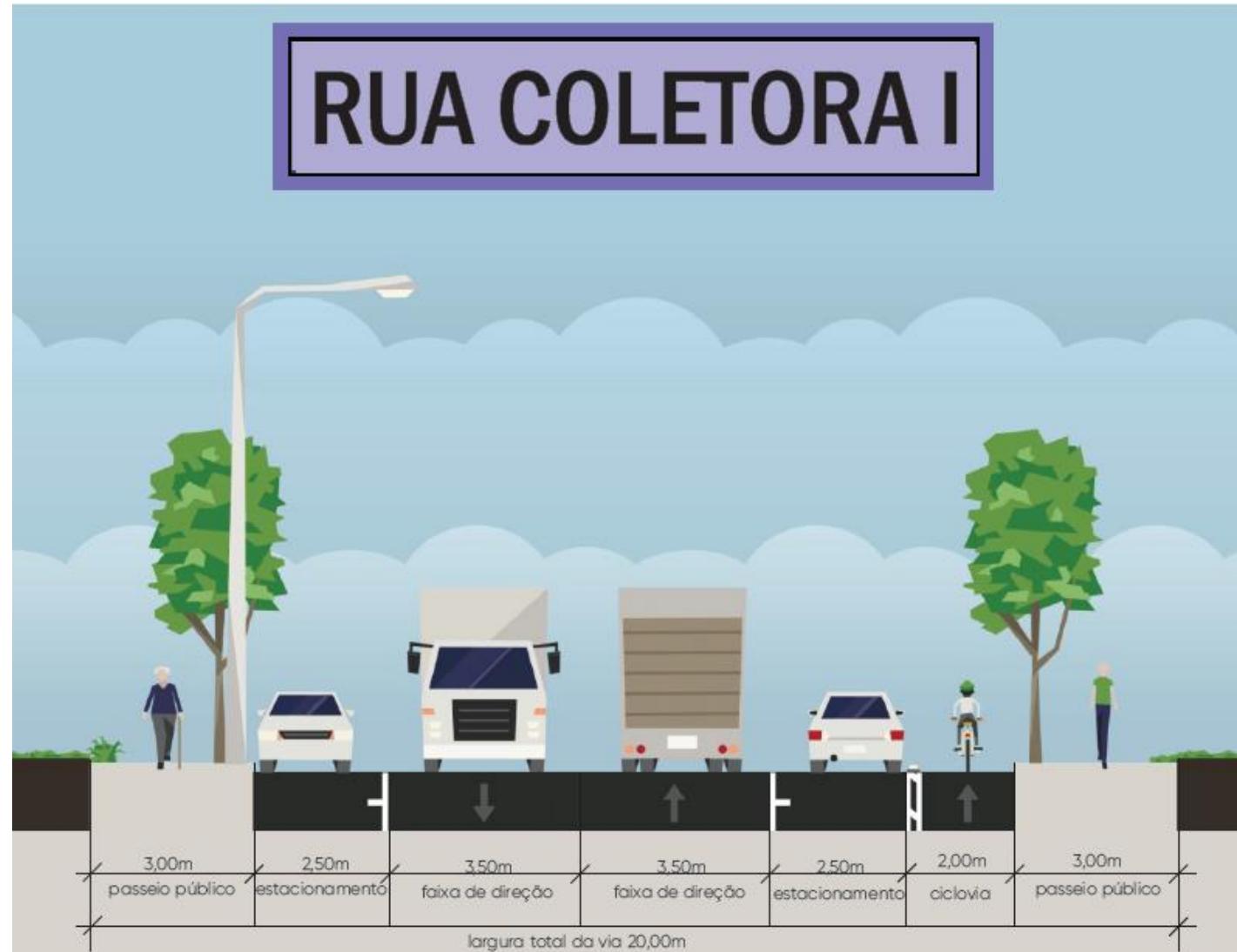
GABARITO VIÁRIO

AVENIDA II



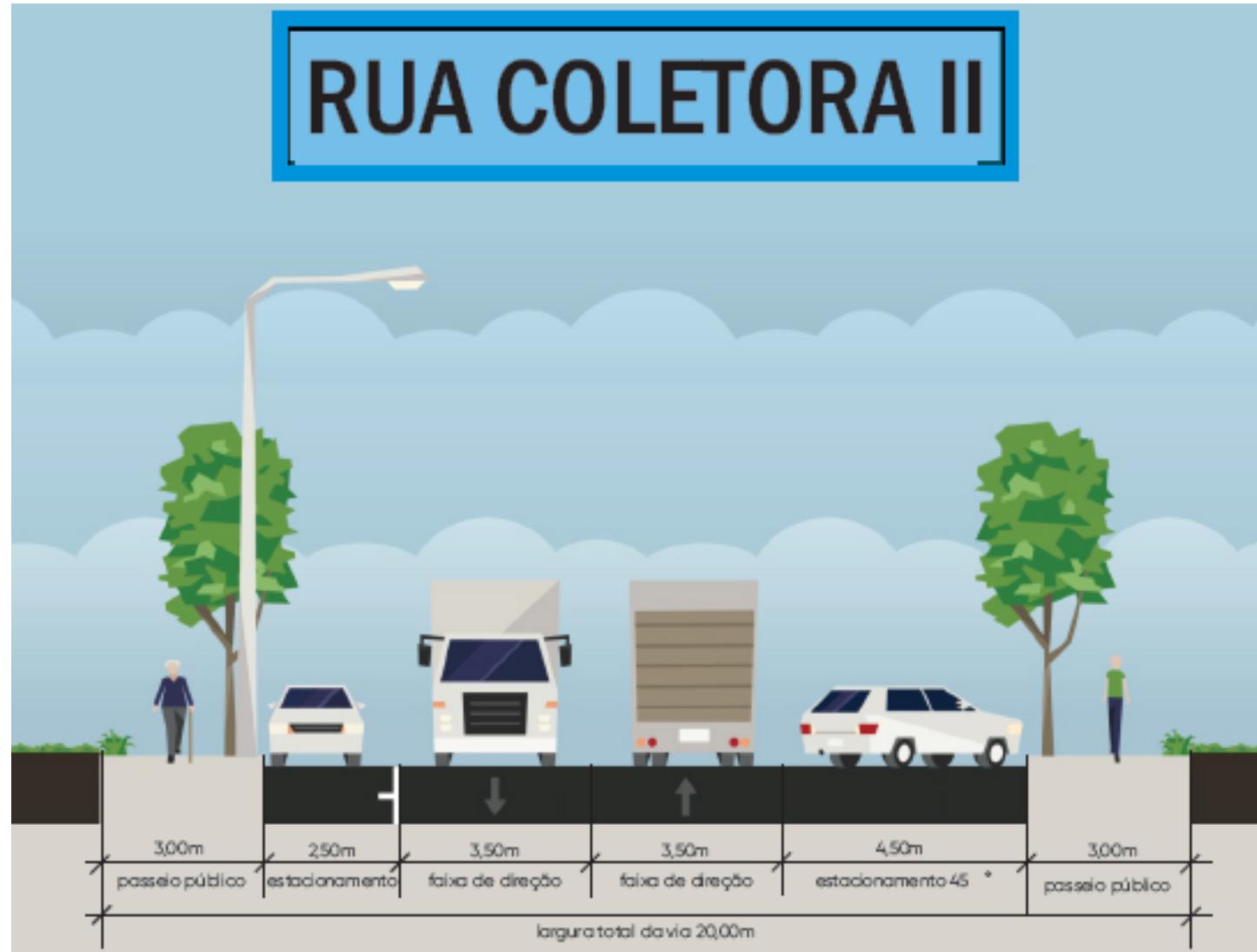
PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

GABARITO VIÁRIO



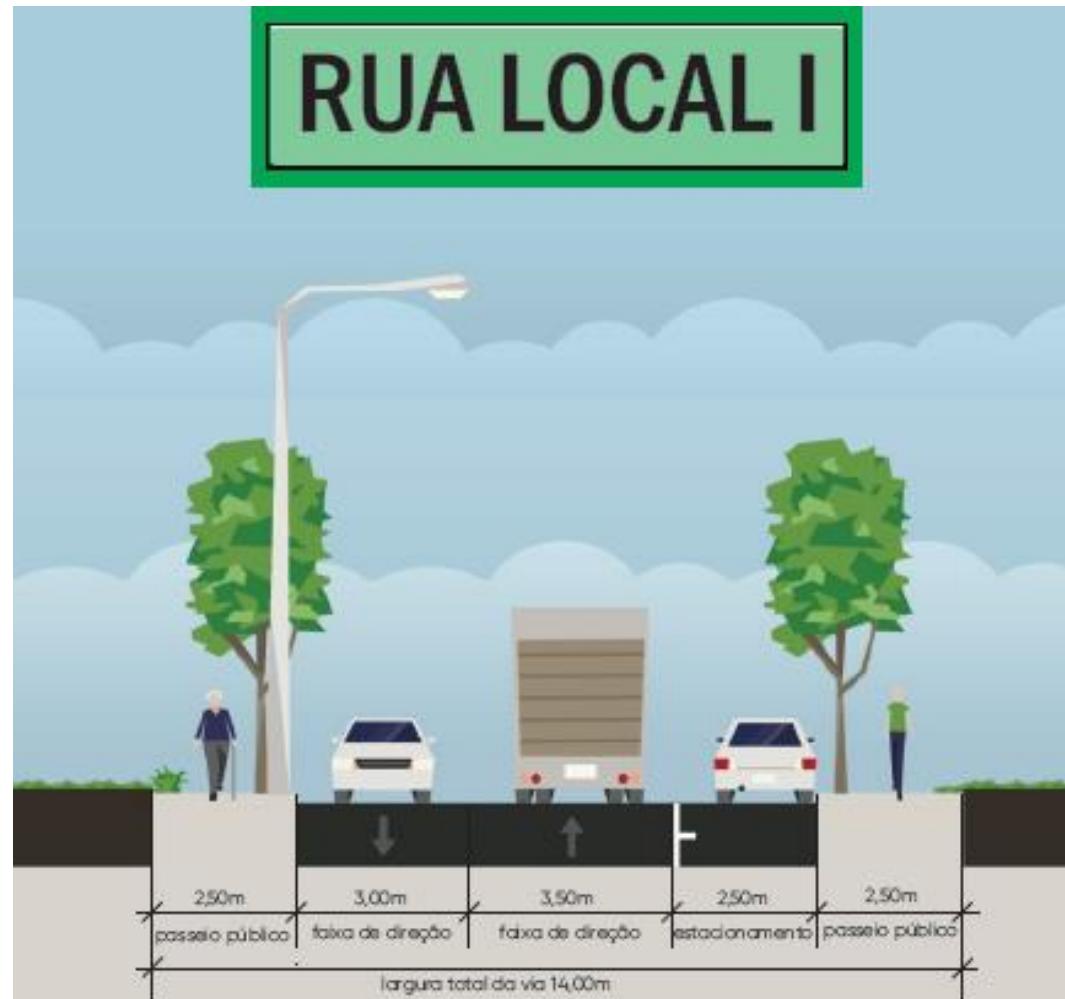
PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

GABARITO VIÁRIO



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

GABARITO VIÁRIO



* Exceto Rua General Neto com passeio público de 2,00m

GABARITO VIÁRIO

VIA CIRCULAÇÃO PÚBLICA

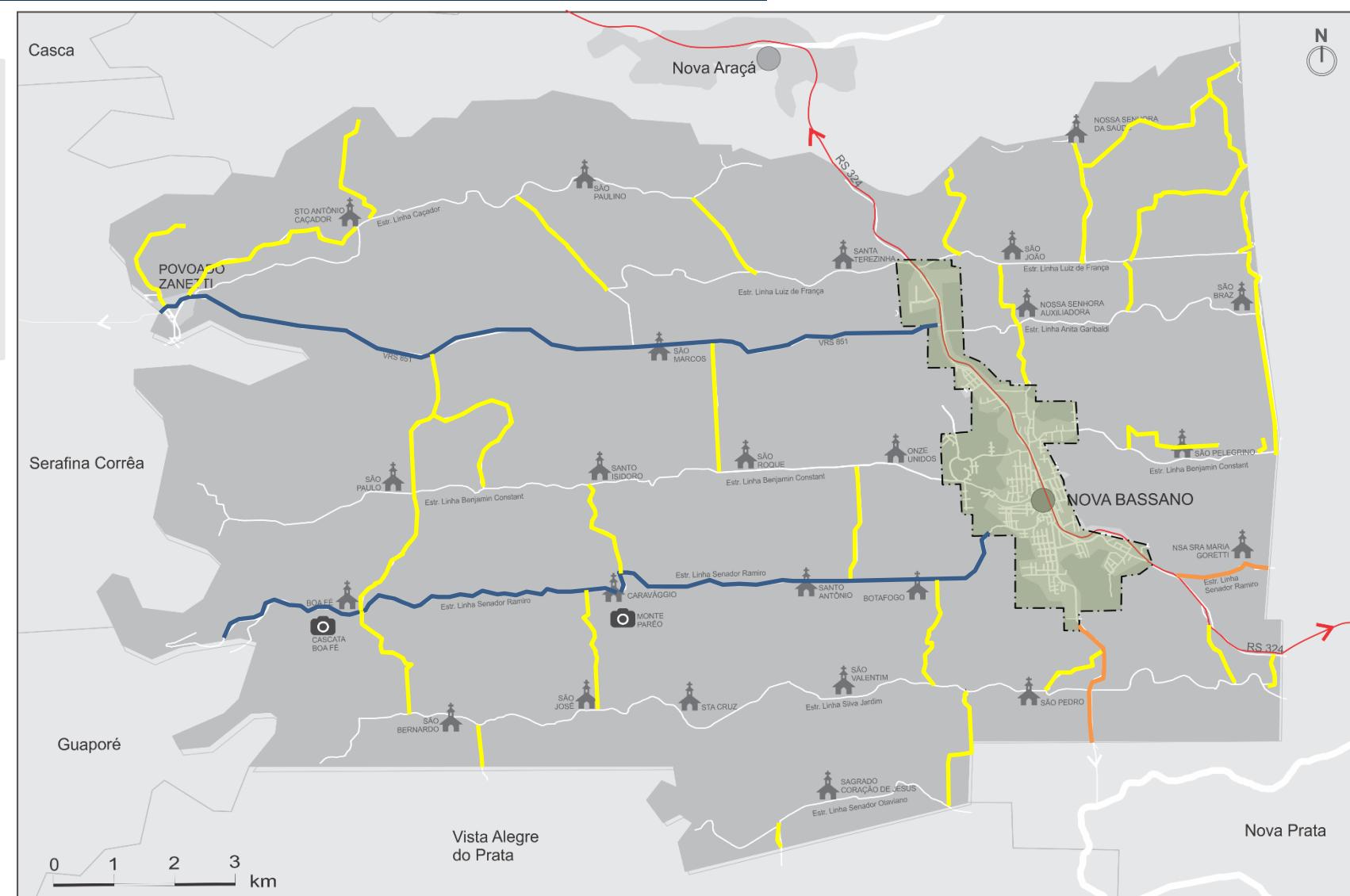


MOBILIDADE URBANA

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO MUNICIPAL

LEGENDA

- Estrada Conectora
 - Estrada Primária I
 - Estrada Primária II
 - Vrs + Estrada Primária Caravaggia

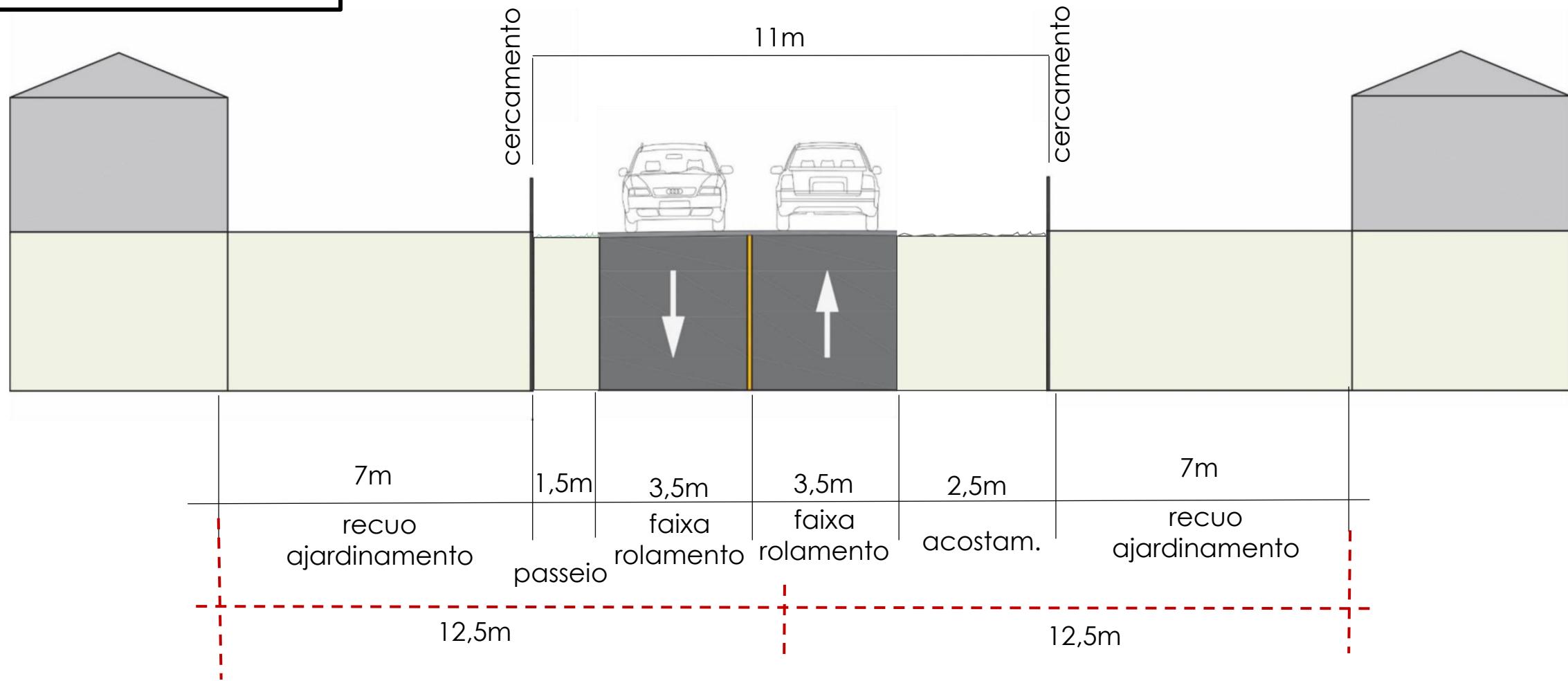


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA

GABARITO VIÁRIO

ESTRADA CONECTORA

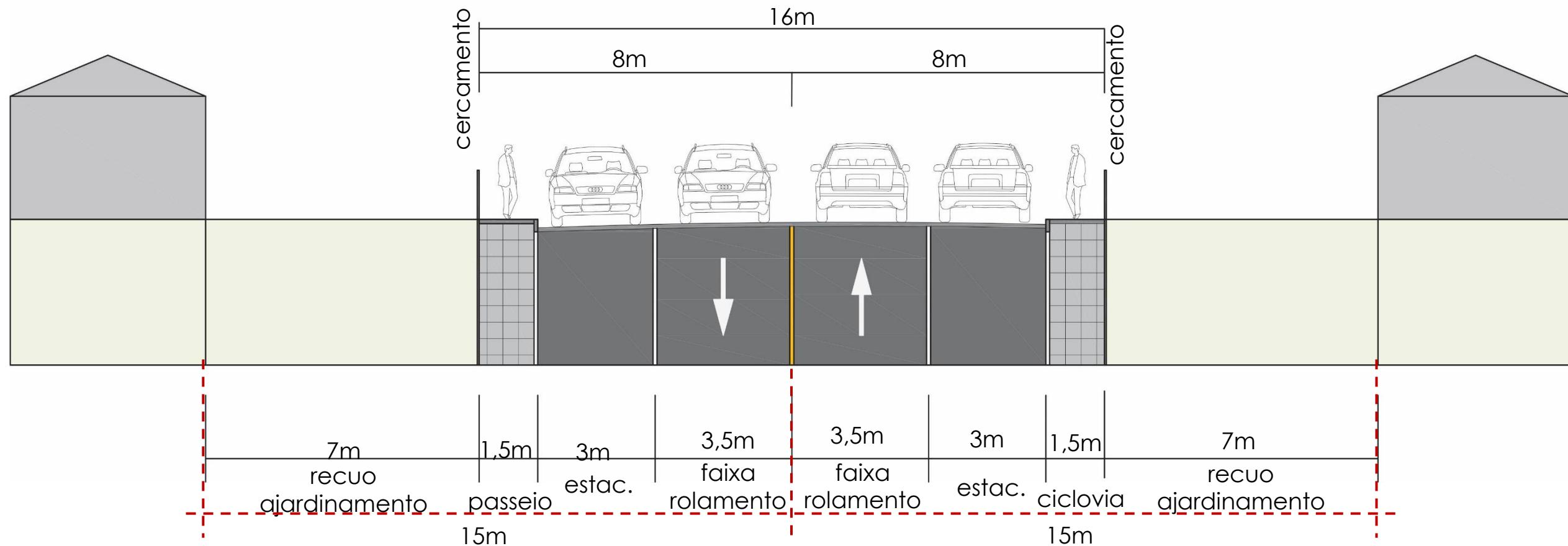


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA

GABARITO VIÁRIO

ESTRADA PRIMÁRIA I

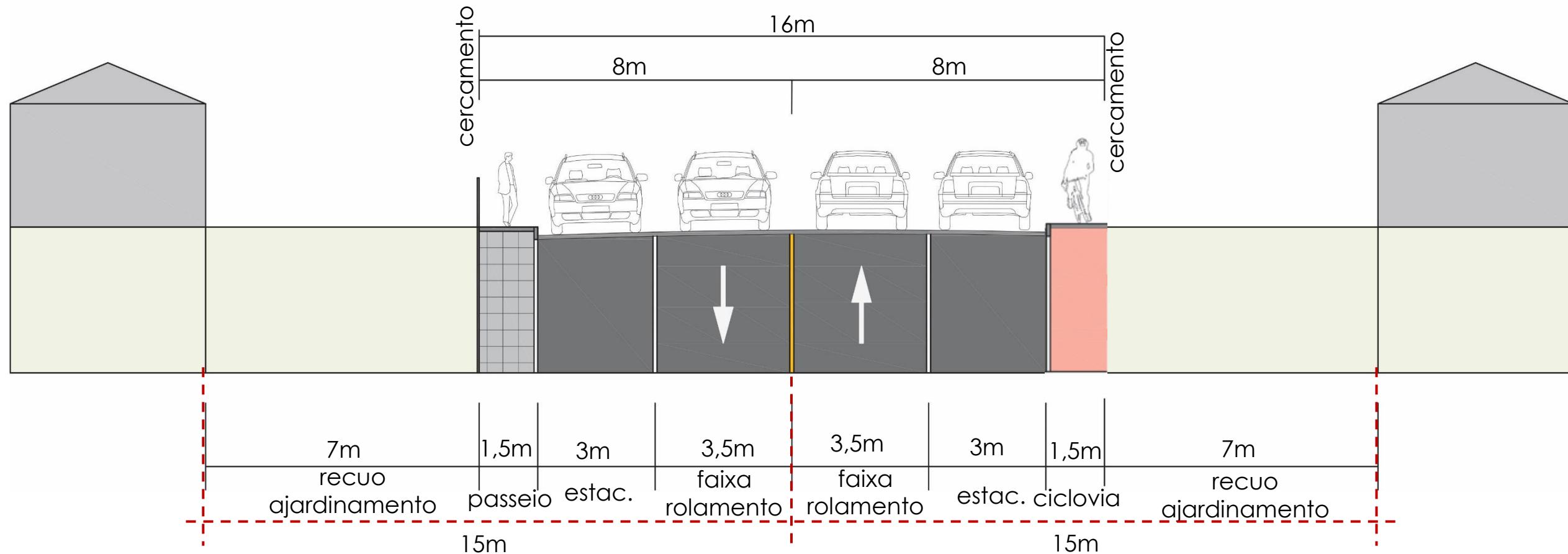


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA

GABARITO VIÁRIO

ESTRADA PRIMÁRIA II

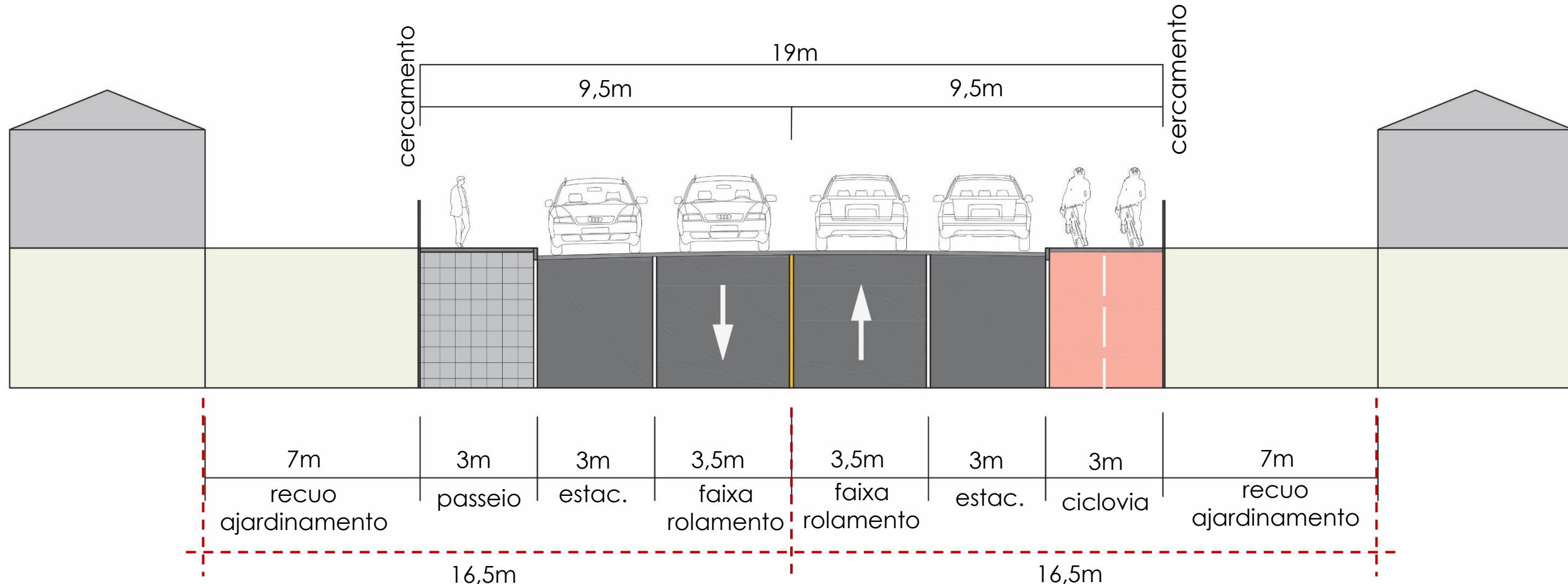


PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA

GABARITO VIÁRIO

VRS + ESTRADA PRIMÁRIA CARAVAGGIO



MOBILIDADE URBANA

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS



Caminhar é o elemento mais importante do sistema de transporte de qualquer área urbana.

É um modo de transporte elementar, tornando ainda possível a utilização de todos os demais modos, que requerem acesso a pé, como ônibus e automóveis.

Muitas pessoas que estudam também andam a pé. Todas as pessoas que utilizam transporte coletivo para qualquer motivo andam pelo menos dois trechos a pé, para acesso aos pontos de ônibus.

Quase todos que utilizam automóveis, motocicletas e bicicletas andam a pé pelo menos um segmento da sua viagem para acessar locais de estacionamento separados dos locais de origem ou destino. de dias úteis.

Grande parte de deslocamentos entre residências e comércio/serviços locais são realizados a pé. Assim como atividades de lazer, de saúde e de convivência social.

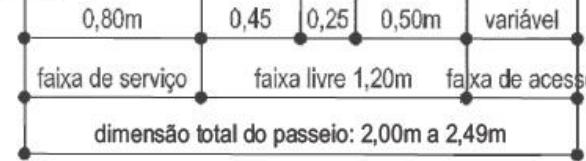
Calçadas de alta qualidade apresentam larguras compatíveis com os fluxos de pedestres, pisos lisos, contínuos e antiderrapantes, livres de obstáculos e defeitos de qualquer tipo, com rampas de acesso aos locais de travessia para cadeiras de rodas , utilizados por pedestres e aclives/declives mínimos necessários para drenagem de águas pluviais.

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

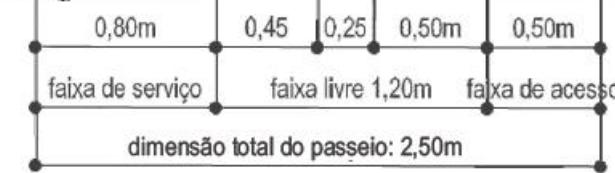
MOBILIDADE URBANA

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

PASSEIO PÚBLICO COM DIMENSÃO DE 2,00m a 2,49m



PASSEIO PÚBLICO COM DIMENSÃO DE 2,50M



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

PASSEIO PÚBLICO COM DIMENSÃO DE 3,00M



PASSEIO PÚBLICO COM DIMENSÃO DE 3,50M



PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

PASSEIO PÚBLICO COM DIMENSÃO MENOR DO QUE 4,00M



MOBILIDADE URBANA

TRANSPORTE DE CARGAS

Para tentar melhorar o trânsito e reduzir danos ao patrimônio público está proibindo a circulação de veículos pesados em algumas ruas da área central da cidade. Veículos de até 7,5 toneladas podem transitar e estacionar livremente por essa área. Já aqueles com até 9,5 toneladas poderão circular para abastecimento e transporte. Aqueles que tem entre esse peso e 25 toneladas estão autorizados a trafegar entre 18h e 20h e das 7h às 10h para entrega de mercadorias. Caminhões acima de 25 toneladas estão proibidos de circular, a menos que tenham uma autorização especial do Departamento de Trânsito. Observar a tabela abaixo:

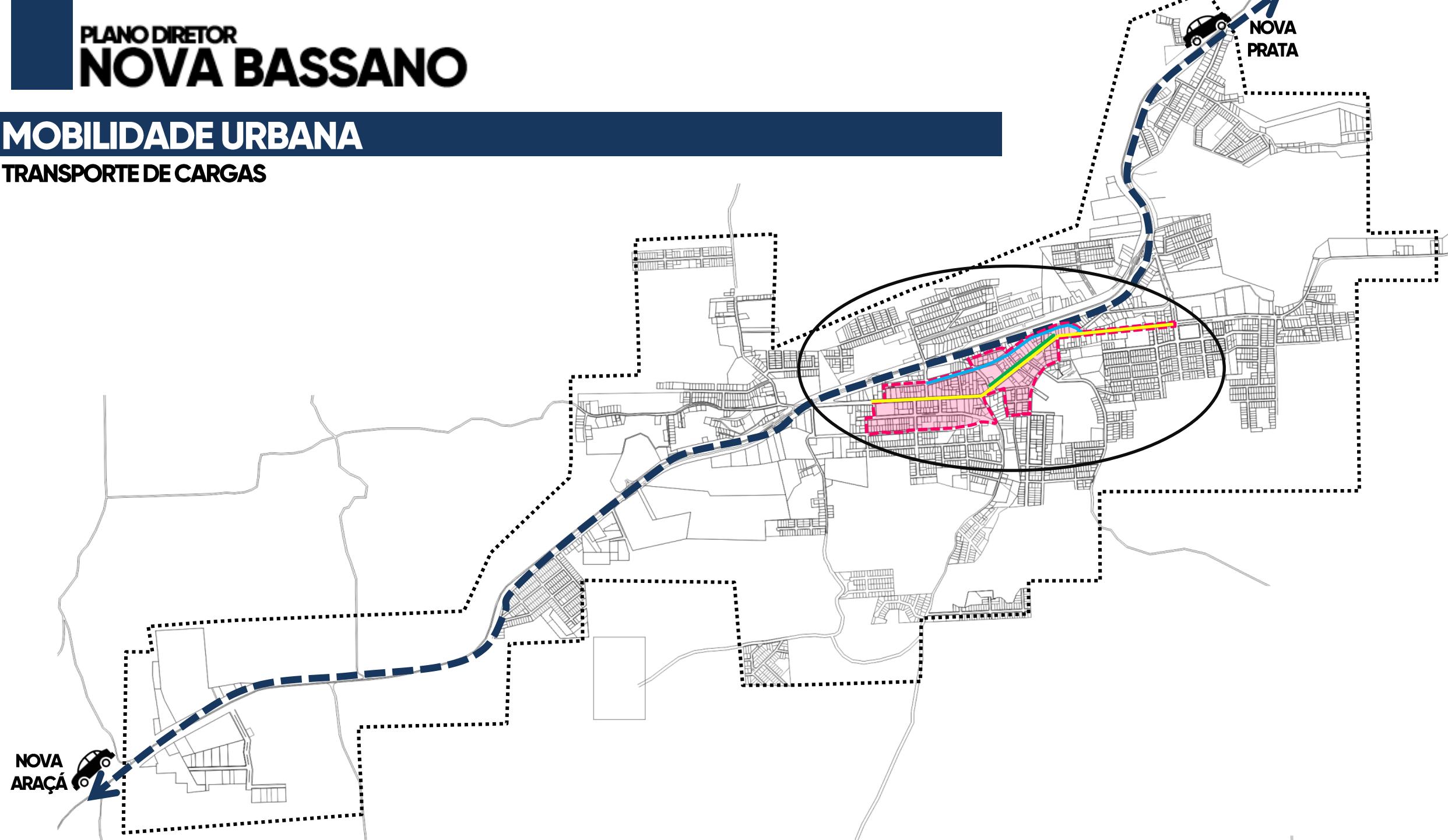
Veículos de serviços de emergência, de órgãos de segurança, de abastecimento de gás e de transporte de valores têm trânsito liberado.

	TIPO	PESO TOTAL BRUTO	CIRCULAR	ESTACIONAR
	VEÍCULO URBANO DE CARGA	Até 7,5 toneladas	Livremente	Livremente
	TOCO OU SEMI-PESADO	Até 9,5 toneladas	Livremente para abastecimento e transporte	PROIBIDO 24h na rua demarcada (amarelo)
	TRUCK OU PESADO	De 9,5 toneladas até 25 toneladas	Das 18h às 20h e das 7h às 10h para entrega de mercadorias, mas PROIBIDO circular 24h na rua demarcada (verde)	PROIBIDO 24h na área demarcada (rosa)
	CARRETA/CAVALO MECÂNICO OU EXTRA-PESADO	Mais de 25 toneladas	PROIBIDO circular 24h na rua demarcada (verde e azul)	PROIBIDO 24h na área demarcada (rosa)

PLANO DIRETOR
NOVA BASSANO

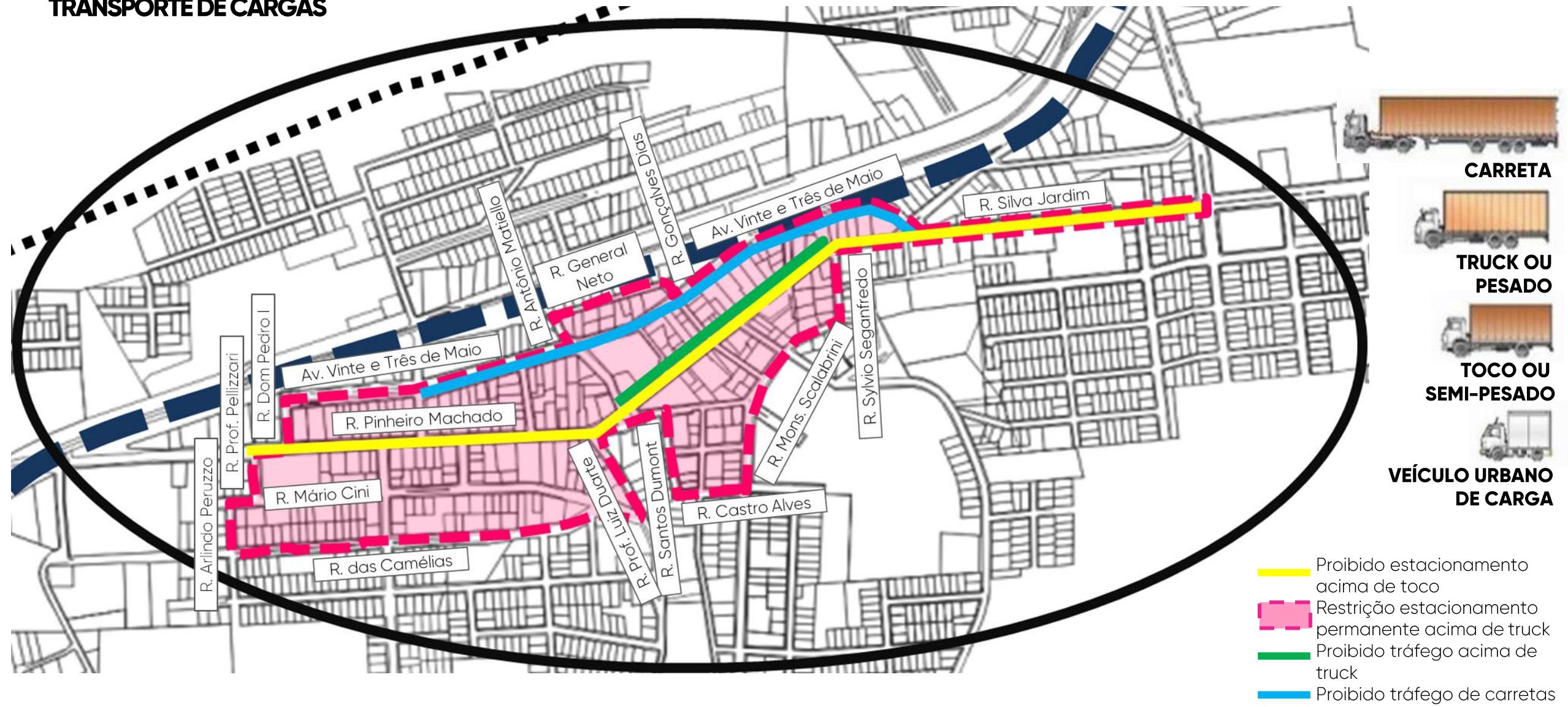
MOBILIDADE URBANA

TRANSPORTE DE CARGAS



MOBILIDADE URBANA

TRANSPORTE DE CARGAS



MOBILIDADE URBANA

PLANO CICLOVIÁRIO



O Plano cicloviário prevê os modos não motorizados (a pé e bicicleta), que promovem ganhos ambientais, econômicos, sociais e de saúde, tanto aos usuários quanto à cidade.

O fomento ao uso de bicicleta como meio de transporte deverá ser propiciado pela implementação de um Sistema Cicloviário, que vise ganhos aos usuários do modo bicicleta e aos demais usuários da via, gerando benefícios econômicos, sociais, urbanos, ambientais e à saúde.

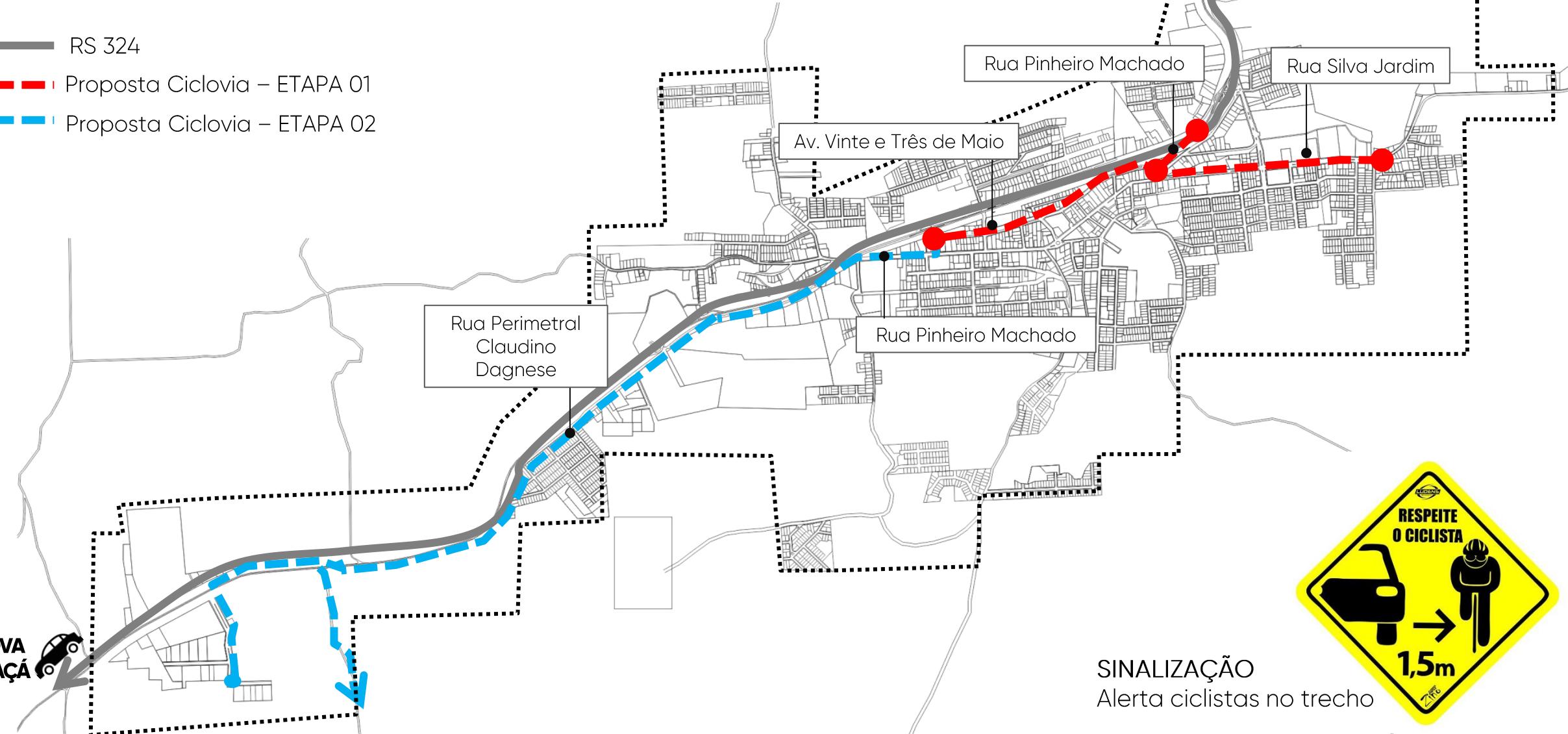
O Município, dada a sua topografia acidentada e o fato de ter sido desenvolvida entre morros, existe certa dificuldade de circulação de bicicletas, que sejam implantados equipamentos e mecanismos que auxiliem a comunicação da parte alta com a parte baixa da cidade.

Contudo, existe uma extensa área plana, principalmente ao longo da canalização do Arroio Bassano e da Rua Pinheiro Machado, que possibilita a implantação de ciclovias para uso tanto de lazer como de transporte de cidadãos, para acessar o trabalho, o estudo e outras atividades urbanas.

MOBILIDADE URBANA

PLANO CICLOVIÁRIO

- RS 324
- Proposta Ciclovia – ETAPA 01
- Proposta Ciclovia – ETAPA 02



SINALIZAÇÃO
Alerta ciclistas no trecho

PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA SOLUÇÃO DE CONFLITOS VIÁRIOS

Os conflitos de trânsito presentes no centro urbano podem ser resolvidos através de dispositivos como:

- Passarelas
- Rótulas
- Vias elevadas
- Sinalização
- Faixas elevadas
- Redutores de velocidade

As medidas serão executadas a curto, médio e longo prazo mediante estudos e projetos específicos e pontuais.

LEGENDA

- Via expressa - Rodovia - RS 324
- Pontos de conflito trânsito
- Principais Intersecções Viárias
- Principais Polos Geradores de Tráfego (PGT's)
- Acessos existentes ao núcleo urbano

- ① Avenida Silva Jardim
- ② Rua Pinheiro Machado
- ③ Avenida Brasil
- ④ Rua José Bodanese
- ⑤ Avenida 23 de Maio



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

MOBILIDADE URBANA SOLUÇÃO DE CONFLITOS VIÁRIOS

Os conflitos de trânsito presentes no centro urbano podem ser resolvidos através de dispositivos como:

- Passarelas
- Rótulas
- Vias elevadas
- Sinalização
- Faixas elevadas
- Redutores de velocidade

As medidas serão executadas a curto, médio e longo prazo mediante estudos e projetos específicos e pontuais.

LEGENDA

 Via expressa - Rodovia - RS 324

 Pontos de conflito trânsito

 Principais Intersecções Viárias

 Principais Polos Geradores de Tráfego (PGT's)

 Acessos existentes ao núcleo urbano

- ① Avenida Silva Jardim
- ② Rua Pinheiro Machado
- ③ Avenida Brasil
- ④ Rua José Bodanese
- ⑤ Avenida 23 de Maio



PLANO DIRETOR NOVA BASSANO

DISPOSIÇÕES FINAIS

LEIS FUTURAS

- Revisão do Plano de Saneamento
- Revisão do Plano de Parcelamento de Solo
- Revisão do Código de Obras
- Plano de Arborização Urbana
- Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural
- Readequação dos sentidos de tráfego de veículos, estacionamentos e paradas de ônibus



NOVAS PROPOSTAS

**SUGESTÕES,
PROPOSTAS,
CONTRIBUIÇÕES**



PLANO DIRETOR

SIM

É RELEVANTE?

SIM

NÃO

NÃO

LEI ESPECÍFICA

SIM

NÃO

Manter/Atualizar
Criar Diretriz

Registrar e
Arquivar

Criar diretriz

Encaminhar para
a Secretaria
Responsável



**OBRIGADO
PELA PRESENÇA**



planodiretor@novabassano.rs.gov.br