

MUNICÍPIO DE

**BENTO
GONÇALVES**

COM TRABALHO, BENTO É MUITO MAIS.

APRESENTAÇÃO:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

31/07/2018

INTRODUÇÃO:

Estatuto da Cidade

Impõe obrigatoriedade a revisão de PD para:

- ✓ Cidades com mais de 20 mil habitantes.
- ✓ Revisar a cada 10 anos.

Início do Processo de Revisão:

- ✓ Iniciou em 2014.
- ✓ Ocorreu com a contratação da UFRGS, através do processo licitatório, a qual recebeu as informações gerais e anseios da sociedade.
- ✓ Compilou as informações do IPURB e do PD atual.
- ✓ Criou-se um canal de comunicação com a população no SITE da Prefeitura.

**UFRGS – PROPOSTA
ORIGINAL**

✓ Propôs um PD com visão de futuro, gerando profundas alterações e difíceis de serem compreendidas e aplicadas.

Exemplos:

- ✓ Permitiria a construção de prédios altos em todas as zonas do município;
- ✓ Diminuía o índice construtivo (o índice adotado seria igual a 1) dos terrenos, fazendo com que perdessem seu potencial construtivo, o que acarretaria perda financeira aos proprietários;
- ✓ Maior adensamento em áreas residenciais.

UFRGS

ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

COMPLAN

- ✓ Realizaram-se audiências públicas para apresentação do projeto.
- ✓ Com a oficialização do projeto, reuniu-se o SPG – SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO cujos componentes são o IPURB, COMPLAN, Distritais e Fórum de Políticas Públicas.
- ✓ O COMPLAN então formou entre seus pares (23 componentes), um Grupo de Instrução para análise da proposta.
- ✓ Este Grupo de Instrução foi composto por:
IPURB, AEARV, ASCON, ASCORI, CIC e CREA.

- ✓ **IPURB** (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano) representado pela Presidente do COMPLAN Arquiteta e Urbanista **Melissa Bertoletti Gauer**, pelo Diretor **Vanderlei Mesquita** e pela Arquiteta e Urbanista **Cristiane Bertoco**;
- ✓ **AEARV** (Associação dos Engenheiros e Arquitetos da Região dos Vinhedos) representado pelo Arquiteto e Urbanista **Matheus Cenci Vanni**;
- ✓ **ASCON** (Associação das Empresas das Construções Civil em Bento Gonçalves) representado pelo Eng^o Civil **Milton Milan**;
- ✓ **ASCORI** (Associação dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias da Região Nordeste) representado pelo Eng^o Civil **Jaime Dall'Agnese**;
- ✓ **CIC** (Centro da Indústria e Comércio de Bento Gonçalves) representado por Arquiteta e Urbanista **Letícia Zanenco**;
- ✓ **CREA** (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) representado pelo Eng^o Civil **Rodrigo Cavallet**;
- ✓ **OAB** (Ordem dos Advogados do Brasil) representado pelo Advogado **Jaime Romagna**;
- ✓ Colaboradoras: **Morgana Pizzi** e **Ramoni Aline Balestro**;

PARTICIPAÇÃO DAS ENTIDADES

- ✓ As entidades junto a seus associados, reuniram-se para análises preliminares do projeto da UFRGS e encaminharam propostas alterando o projeto original.
- ✓ As propostas foram analisadas e ponderadas pelo Grupo de Instrução (GI) do COMPLAN.
- ✓ Associações de bairros procuraram o GI e sugeriram mudanças, fazendo valer a movimentação popular.
- ✓ O GI do COMPLAN fez modificações na proposta da UFRGS, as quais passaram a integrar a atual proposta.
- ✓ O Prefeito acata na íntegra a proposta redigida pelo COMPLAN, tornando o Plano Diretor totalmente técnico.

ÁREA URBANA: Principais Mudanças

**01 – USO DO SOLO:
ADEQUADO
INCENTIVADO
INADEQUADO**

ADEQUADO

Via Rápida:

✓ Processos que atendem os requisitos urbanísticos de acordo com o Anexo 3.1;

REGIME URBANÍSTICO

Uso ADEQUADO	Misto: habitação individual e coletiva, comércio, serviços, equipamentos.	
Aproveitamento	Básico	Conforme Anexo 6.1
	Complementar	Diferença entre o índice básico e o total
	Total	4,5
Bonificações	Pavimento. Subterrâneos de garagem	100%
	Térreo e Segundo Pavimento de garagem	Ver Art. 141 §7º
	Térreo Comercial	100%
	Área condominial	100%
	Sacadas abertas	50%
	Sacadas fechadas	50%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos ou 9 metros	-
	Até 3 pavimentos	3 metros
	Acima de 3 pavimentos	3 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-
	Até 3 pavimentos	4 metros
	Acima de 3 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento
Afastamentos laterais (para cada lado)	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-
	Até 3 pavimentos	2,5 metros
	Acima de 3 pavimentos	2,5 + 0,4 m por pavimento acima do 7º pavimento, desde o 3º pavimento

✓ INCENTIVADO

Ex.: Na zona gastronômica o uso incentivado é restaurantes e atividades voltadas ao turismo. Se eu quiser construir um restaurante tem-se a bonificação automática através do fator de ajuste.

✓ O que é FATOR DE AJUSTE?

Bonificação dos Índices Urbanísticos

ZC1 - ZONA CENTRAL PRINCIPAL

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações	Uso misto	16 pav.	-
Taxa de ocupação		80%	+ 25%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos ou 9 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	3 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	3 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Afastamentos laterais (para cada lado)	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,4 m por pavimento acima do 7º pavimento, desde o 3º pavimento	- 20%

✓ **INADEQUADO**

✓ Requer o Estudo de Impacto de Vizinhança de acordo com o Anexo 9.1

02 – APROVAÇÃO DE PROJETOS COM NECESSIDADE DE EIV

✓ O EIV será exigido somente para casos de **USO ESPECIAL E ATIVIDADES CLASSIFICADAS COMO INADEQUADAS** relacionados no Anexo 9.1 ou quando o IPURB entender que haverá impacto;

O que é **USO ESPECIAL**?

Alguns exemplos:

✓ Casas noturnas (boates, casa de shows, restaurantes, bares e assemelhados);

✓ Terminais rodoviários e de transporte coletivo;

✓ Mercados públicos, supermercados e shopping-centers;

✓ Quando o proponente não concordar com o parecer do IPURB, a definição será do COMPLAN.

Exemplo de uso INADEQUADO:

✓ Instalação de uma indústria metalúrgica na Bacia de Captação (Barracão). Através dos parâmetros de avaliação do Anexo 9.3 ele produzirá um relatório com a proposta e as soluções adotadas para neutralizar o impacto.

✓ Terá um item denominado **MENSURAÇÃO E COBRANÇAS DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS**

✓ Calculado através da formula:

5% da URM x Área Real Total x Fator

fórmula para edificações

O fator é retirado da seguinte Planilha:

#	Impacto	Pontuação	Ponderação
1	Acessibilidade	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	1
2	Centralidade	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	1
3	Polarização	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	2
4	Densidade	-5 <> 5	1
5	Saneamento	-5 > 0	2
6	Transporte	-5 <> 5	1
7	Serviços	-5 <> 5	2 (1)
8	Aglomeracão	0 > 5	1
9	Convivência	-5 > 0	Requer neutralização
10	Valor imobiliário	-5 > 0	Requer neutralização
11	Emprego	0 > 5	1
12	Oportunidade	0 > 5	1
13	Tradição	-5 > 0	Requer neutralização
14	Edificacão I	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	1 (2)
15	Edificacão II	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	1 (2)
16	Espaço público I	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	1 (3)
17	Espaço público II	$\sum 3$ itens, -5 <> 5	1 (3)

Faixa 1 – \sum Escores entre (-1) e (-4), conferindo a esta faixa o Fator 1;

Faixa 2 – \sum Escores entre (-5) e (-10), conferindo a esta faixa o Fator 4;

Faixa 3 – \sum Escores entre (-11) e (-14), conferindo a esta faixa o Fator 8, e

Faixa 4 – \sum Escores acima de (-15), conferindo a esta faixa o Fator 12.

✓ Soma = Pontuação X
Ponderação de cada item.

**03 – APROVAÇÃO DE
PROJETOS COM
UTILIZAÇÃO DE
QUALIDADE
ESPACIAL**

✓ Visa flexibilizar o projeto onde o mesmo possa se inserir no lugar de forma que se harmonize com contexto existente.

Exemplos:

✓ Em locais onde existem edificações nas divisas dos terrenos, o projeto poderá ser proposto sem recuos nas respectivas divisas, em contrapartida com recuos maiores nas outras.

✓ Se existir alguma espécie de vegetação de grande porte, que seja um marco para a comunidade, pode-se propor que seja mantido e tenha-se menores recuos em outras frentes.

✓ A metodologia está descrita no Capítulo III do Dispositivo do Controle da Qualidade Espacial e Anexo 9.3.

03 – Aprovação de Projetos com Utilização de Qualidade Espacial

ZOI 1 – ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 01

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		16 pav.	-
Taxa de ocupação		65%	+ 40%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	-	- 25%
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-	-
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º	- 25%
Afastamentos laterais	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-	-
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,3 m por pavimento acima do 7º pavimento	- 20%

ZC1 - ZONA CENTRAL PRINCIPAL

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações	Uso misto	16 pav.	-
Taxa de ocupação		80%	+ 25%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	3 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	3 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º desde o 3º pavimento	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º desde o 3º pavimento	- 25%
Afastamentos laterais (para cada lado)	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,3 m por pavimento acima do 7º pavimento, desde o 3º pavimento	- 20%

**04 – ÁREA
INDUSTRIAL**

**05 –REGULARIZAÇÃO
NA BACIA DE
CAPTAÇÃO DO
BARRAÇÃO (ÁREA
CONSOLIDADA)**

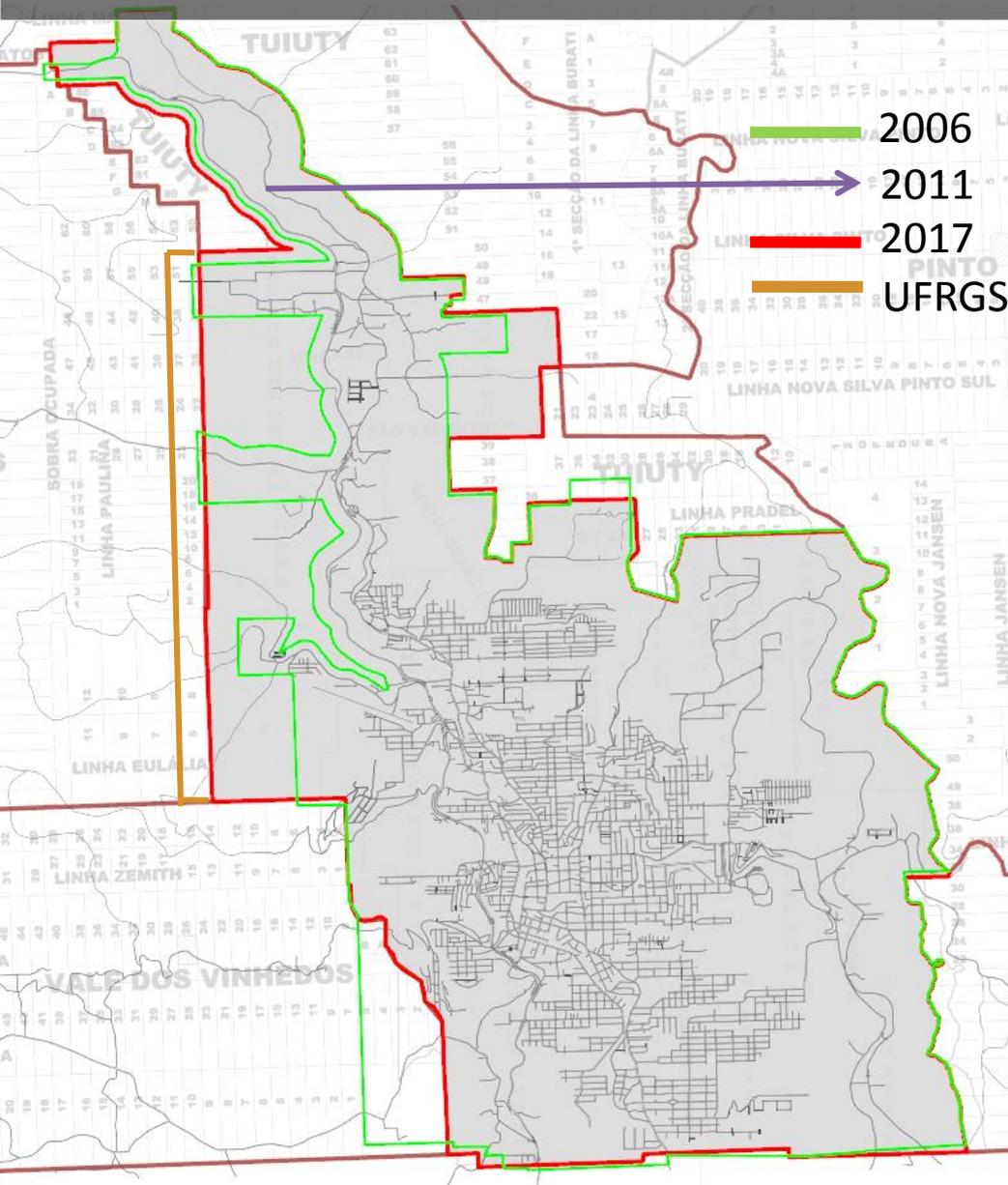
Justificativas:

- ✓ Com o desenvolvimento do Pólo Moveleiro na década de 80, a área gerou uma ocupação irregular em função do tamanho do lote ser maior do que o padrão e a proximidade com as empresas.
- ✓ Com base nisso surgiram edificações multifamiliares sem possibilidade de regularização, causando descontrole no tratamento de efluentes, entre outros danos.
- ✓ Durante as demais revisões no PD a área nunca foi considerada consolidada.

- ✓ Uma das medidas que a Administração Municipal tomou com base na demanda existente, foi buscar alternativas para resolver e acelerar a construção da ETE BARRACÃO junto à Corsan.
- ✓ Tendo a ETE BARRACÃO construída, o GI do COMPLAN ajusta na Lei, permitindo que habitações multifamiliares e pavilhões industriais que ali se localizam, sejam REGULARIZADOS, mediante adequado tratamento dos efluentes.

06 – PERÍMETRO URBANO

06 – Perímetro Urbano



✓ A expansão se deu para o Norte e Oeste.

✓ Houve recuo no Perímetro Urbano em parte do Vale dos Vinhedos.

✓ O GI contempla a solicitação do COMTUR, reduzindo a ampliação do Perímetro Urbano para o lado da Paulina;

07 – DENSIFICAÇÃO

- ✓ Nenhum terreno terá o seu potencial construtivo diminuído

**Parte sempre do índice
básico:
Plano de 2006**

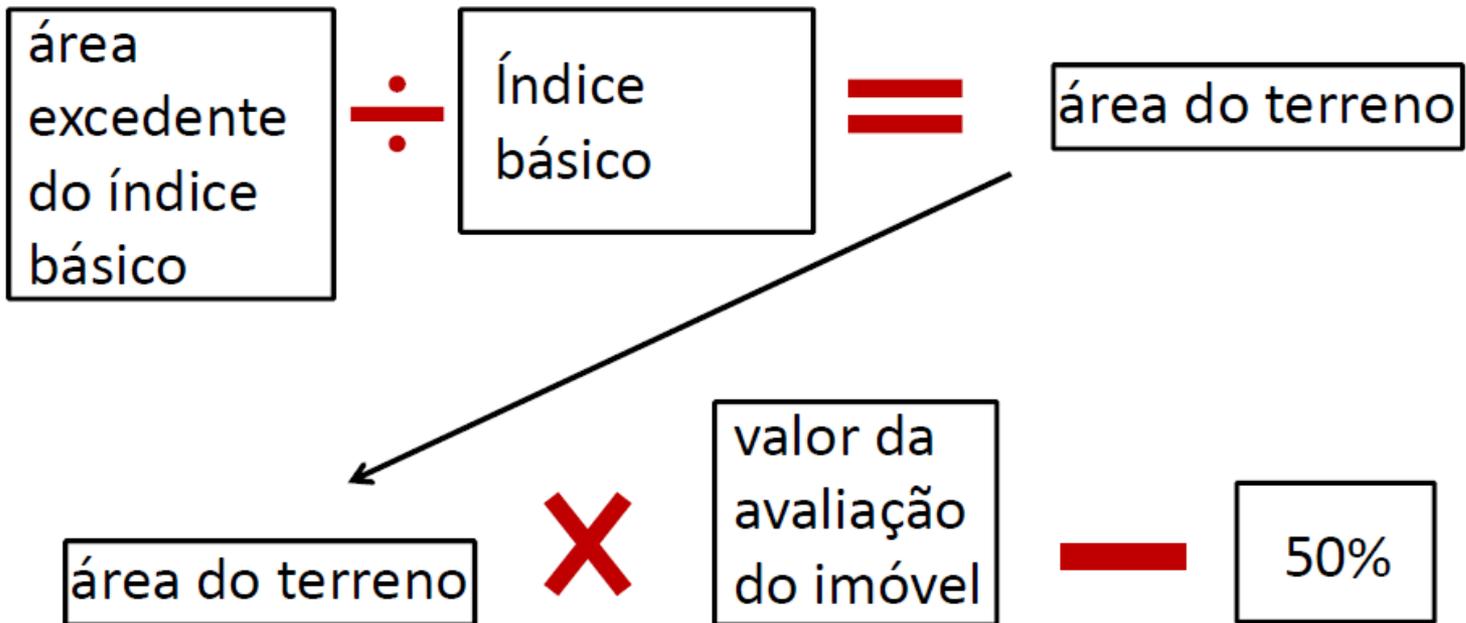
Aproveitamento	Básico	Conforme Anexo 6.1
	Complementar	Diferença entre o índice básico e o total
	Total	4,5

O que poderá ser comprado? o complementar

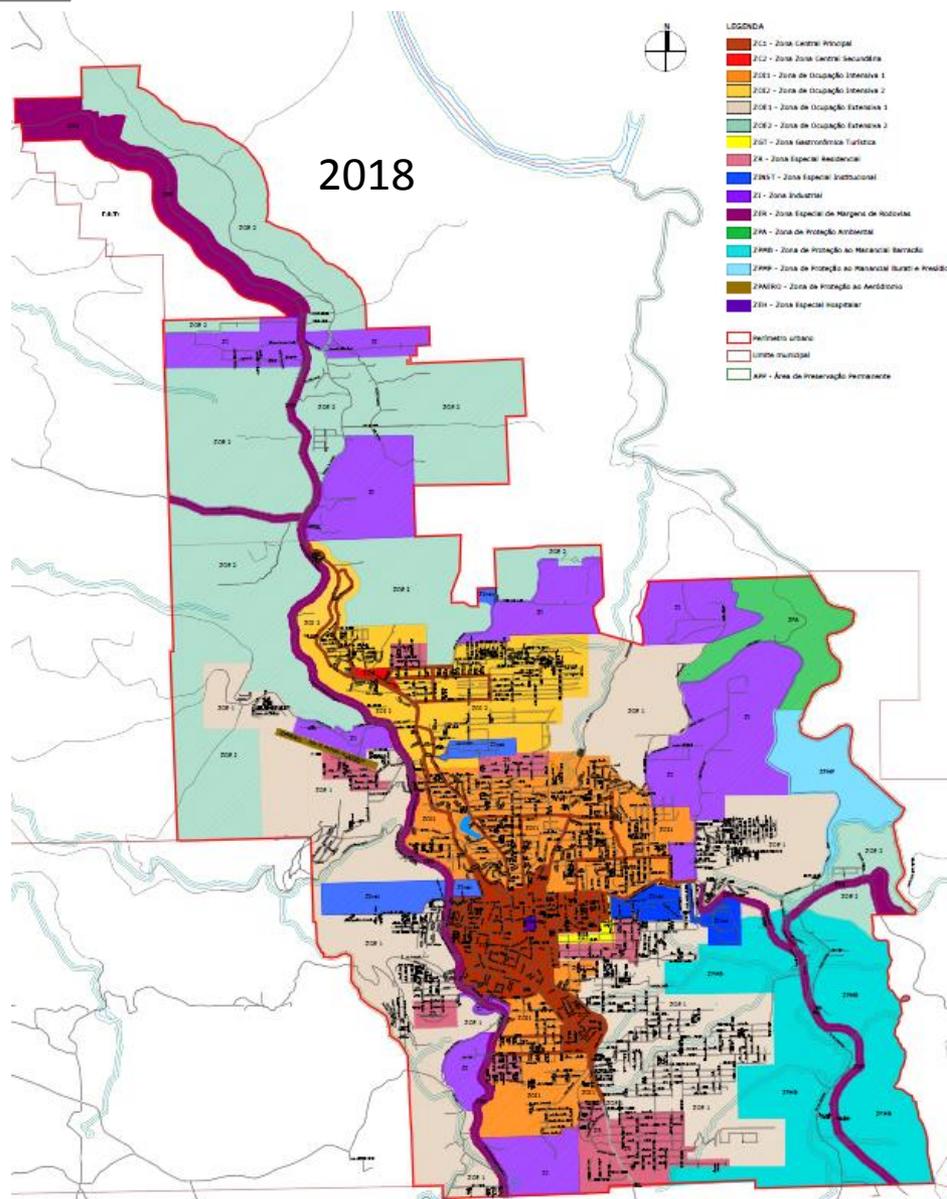
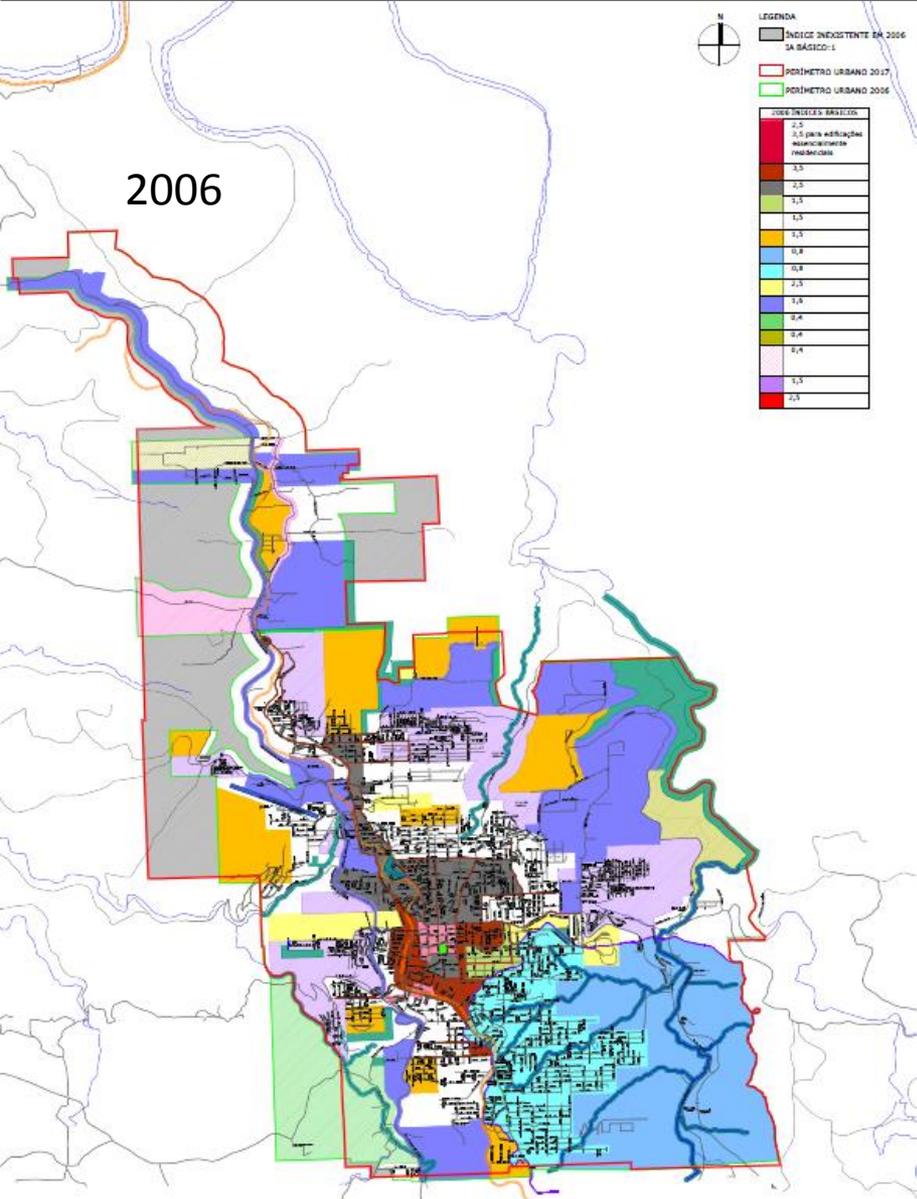
$$IA=4.5 - 3.5 = 1.0$$

- ✓ Este índice deverá ser adquirido através do “SOLO CRIADO”, já com fórmula de cálculo pré-estabelecida.

Cálculo do ATAR

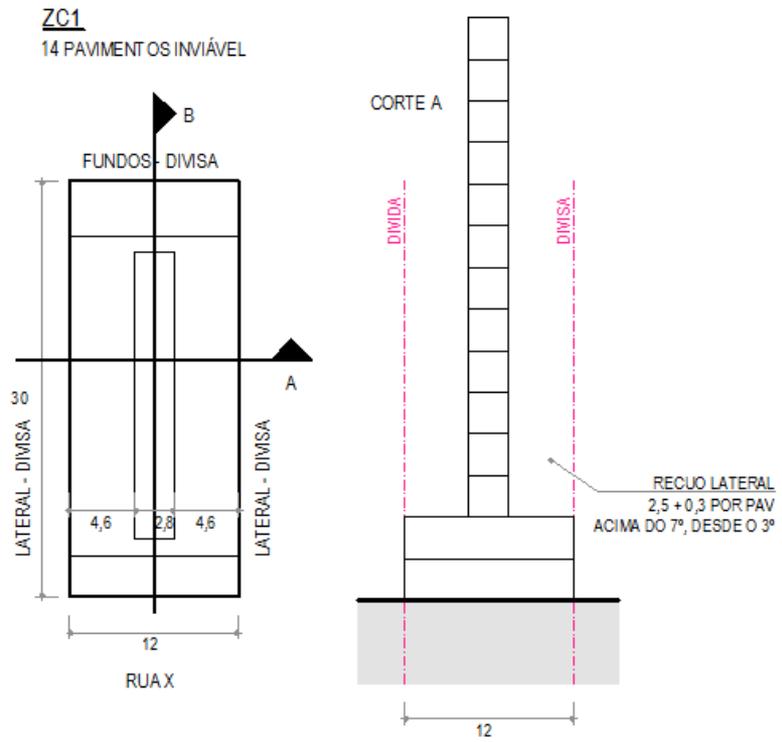


07 – Densificação

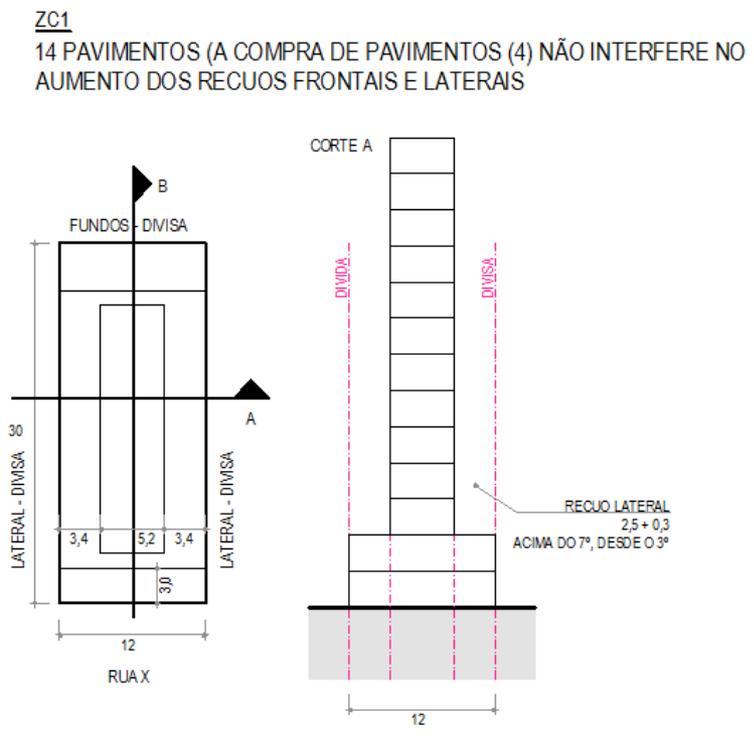


08 – ALTURA DE PRÉDIOS

- ✓ A proposta permite a construção de prédios com 16 pavimentos em algumas áreas, porém com maior distanciamento entre eles.
- ✓ Esta proposta torna os prédios mais esbeltos com o mesmo número de unidades construídas, o que melhora a qualidade de insolação e ventilação.



2018

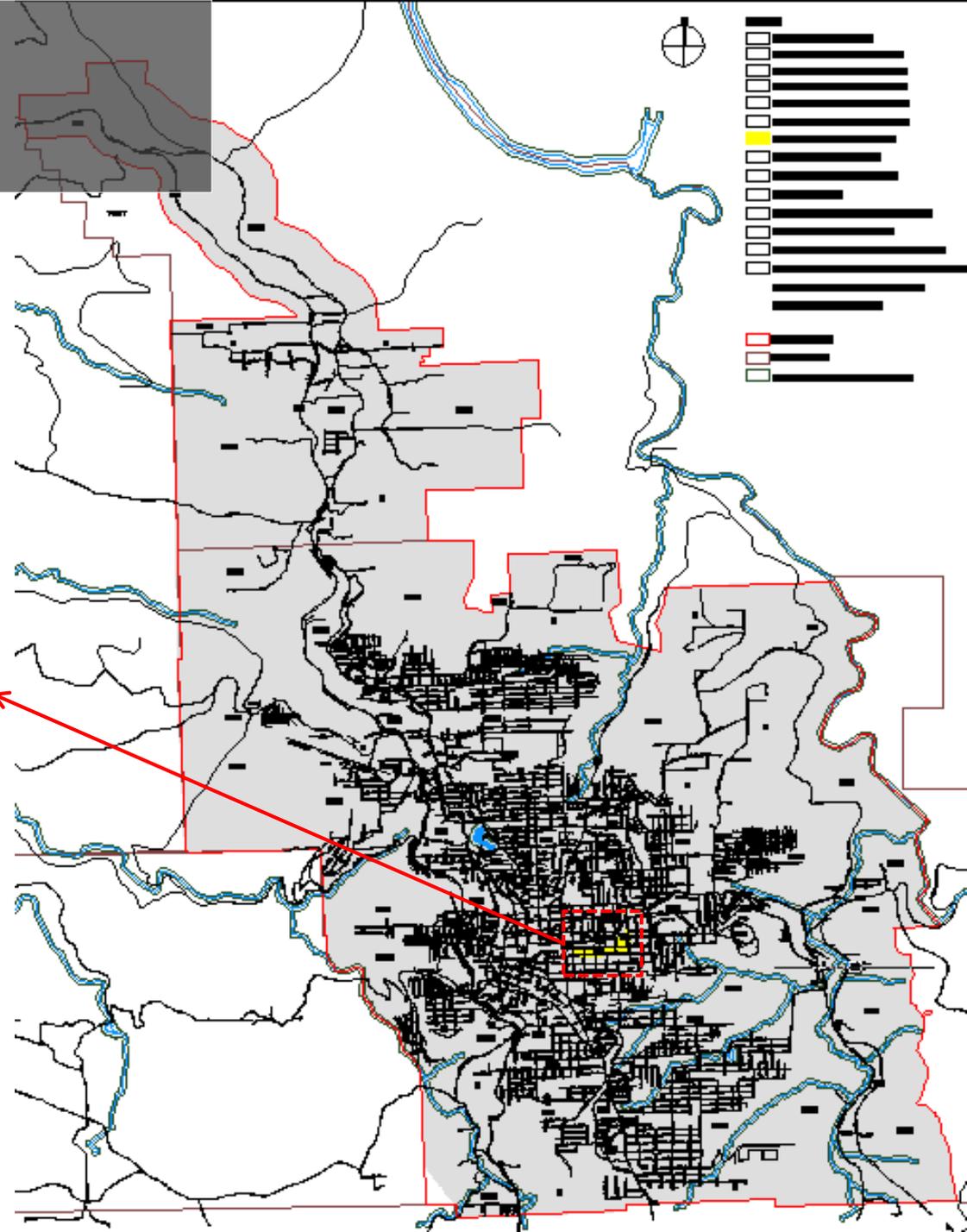
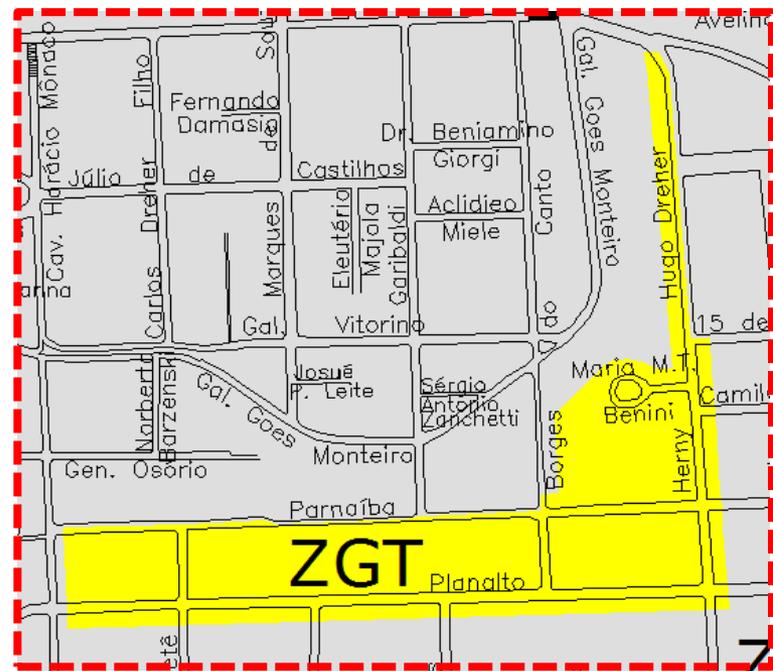


2006

09 – ZONAS RESIDENCIAIS

**10 – ZONA
GASTRONÔMICA
TURÍSTICA**

10 – Zona Gastronômica Turística



✓ O incentivo para quem propuser a construção de espaços gastronômicos e/ou de uso turístico, terá a possibilidade de construção de mais um pavimento, mediante fator de ajuste.

De acordo com o **Art. 140º §2º**

3.30 m (pé-esquerdo)

2.00 m (mezanino)

} **TÉRREO**

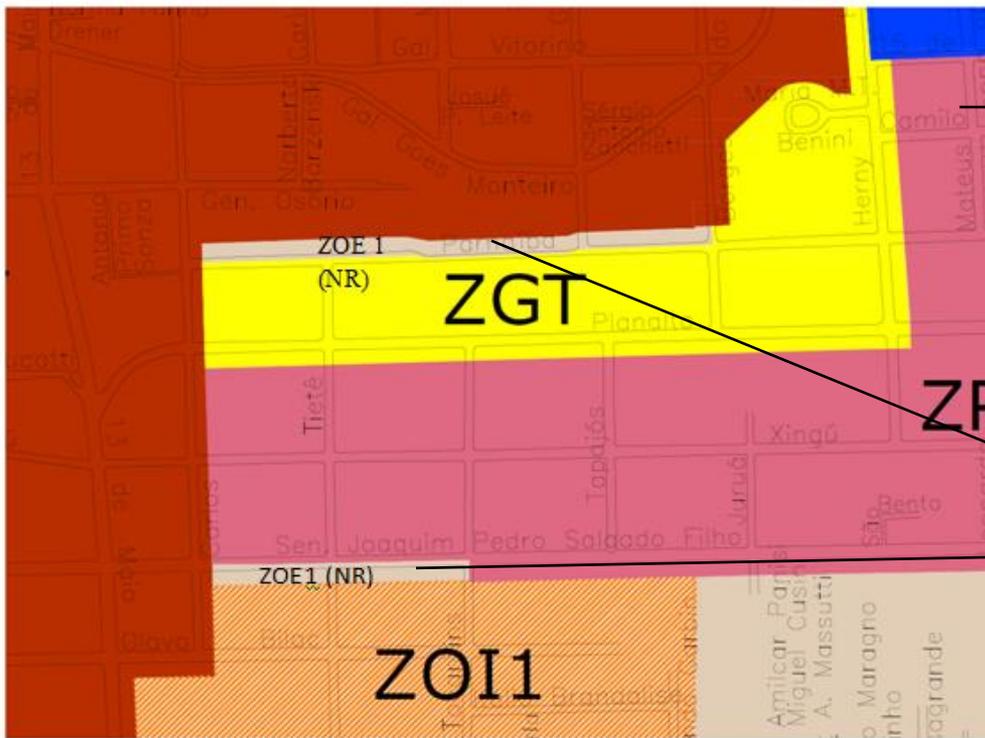
Total = 5.30 m

✓ Obs.: 1- todo o pé-esquerdo é de 3.30m;

✓ Obs.: 2- o mezanino poderá ser incorporado ao térreo;



EMENDA 180



Permanece 02 pavimentos residenciais

ZOE 1
Funciona como Zona de transição 04 pav. + 01 pav.

10 – VAGAS DE ESTACIONAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

✓ Não terá mais um número mínimo de vagas para construções. Tem um anexo específico que servirá como referência.

✓ Esta nova metodologia está em concordância com o Plano de Mobilidade aprovado em 2015;

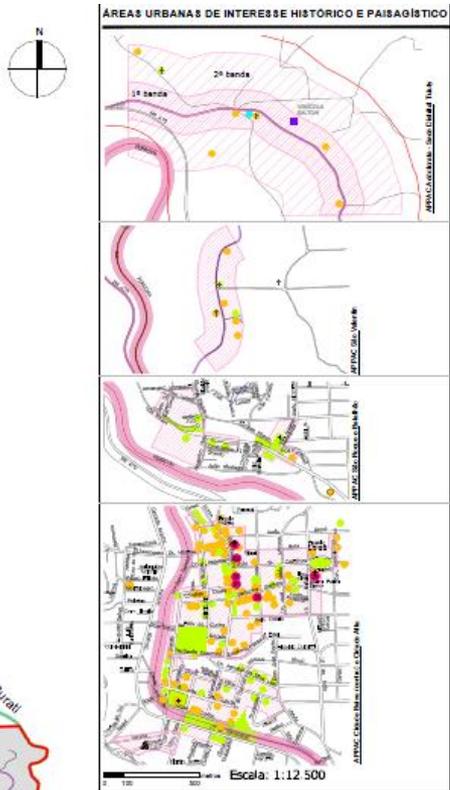
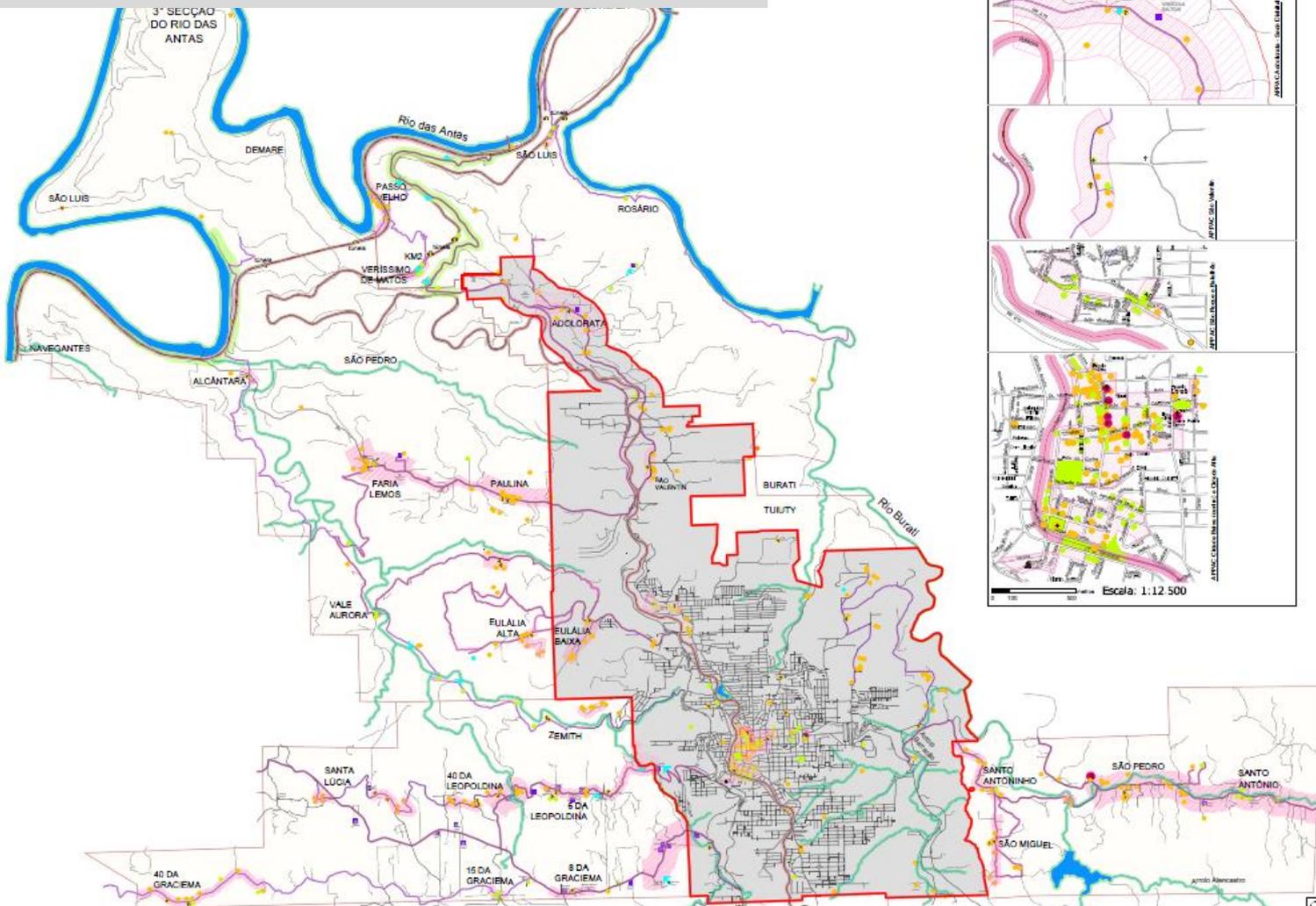
✓ Por fim, o Plano de Mobilidade contempla todos os regramentos do Sistema Viário, não mais o Plano Diretor como é hoje.

Quadro 1 – Referência não obrigatória para vagas e estacionamento de veículos de passeio

USO	PORTE/ TIPO (por unidade)	Nº DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO
Habitação coletiva	-	1 (uma) vaga para cada unidade habitacional, permitindo-se uma vaga para cada duas unidades com área privativa de 35,00 m ² cada.
Comércio e serviço	Até 500 m ²	1 (uma) vaga para cada 100,00 m ² de área útil, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade.
	De 500 m ² a 2.000 m ²	1 (uma) vaga para cada 50,00 m ² de área útil, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade
	Acima de 2.000 m ²	1 (uma) vaga para cada 20 m ² de área útil.
Indústria	Até 500 m ²	1 (uma) vaga para cada 100,00 m ² de área útil, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade, quando em condomínio.
	De 500 m ² a 2.000 m ²	1 (uma) vaga para cada 150,00 m ² de área útil, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade, quando em condomínio.
	Acima de 2.000 m ²	1 (uma) vaga para cada 200,00 m ² de área útil, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade, quando em condomínio.
Equipamentos	Institucionais ⁱⁱ	1 (uma) vaga para cada 50m ² de área útil.
	Locais de reunião de público ⁱⁱⁱ	1 (uma) vaga para cada 20m ² de área útil.
Residência temporária	-	Vagas de estacionamento para 2/3 das unidades privativas.

**11 – PRESERVAÇÃO
DA PAISAGEM
NATURAL E
CONSTRUÍDA**

ANEXO 5.3- PLANO 2018



PATRIMÔNIO E PAISAGEM CULTURAL

Levantamento de dados e Diagnóstico para atualização das Zonas de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico de Bento Gonçalves

- EDIFICAÇÕES TOMADAS**
- PREFEITURA MUNICIPAL
 - SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
 - BANCO SANTANDER (antigo Meridional)
 - IGREJA METODISTA
 - TABELIONATO GARCEZ
 - MUSEU DO IMIGRANTE
 - IGREJA MATRIZ SANTO ANTONIO
 - CASA MERLIN

- EDIFICAÇÕES INVENTARIADAS**
- Inventário IPHAN/IPHAE 1998

INTERESSE HISTÓRICO E PAISAGÍSTICO

- edificações ou conjuntos com mais de 50 anos
 - lugares - morro da cruz e paisagens
 - visuais
 - praças e áreas abertas
 - APPAC - Areas de Proteção ao Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico (urbanas)
- Areas de Preservação à Paisagem Cultural - APPAC rurais serão delimitadas junto aos itinerários culturais e conjuntos inventariados.
- Itinerários Culturais - roteiros turísticos ou culturais
 - Itinerários Culturais - turismo em desenvolvimento
 - Ferrovias
 - Área de proteção da paisagem da ferrovia
 - Área de proteção à paisagem natural

REFERÊNCIAS CARTOGRÁFICAS

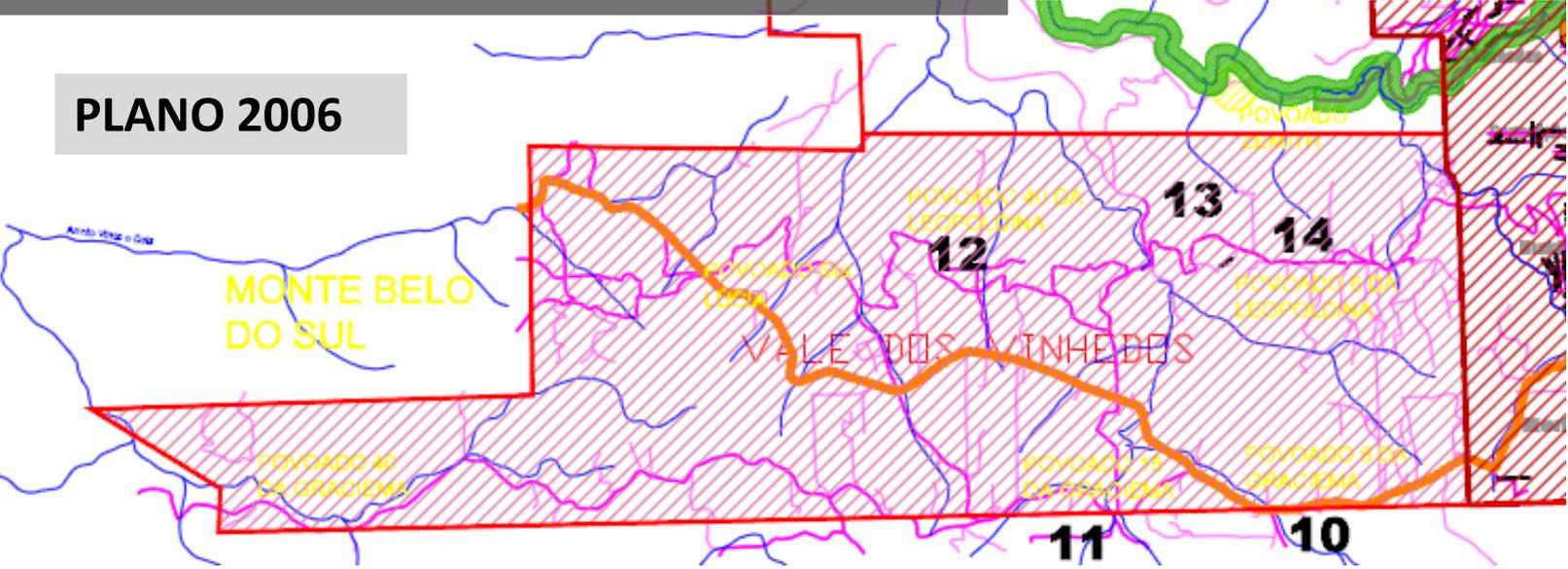
- Sistema viário
 - Estradas vicinais
 - Rodovias
 - Ferrovias
 - Rios e arroios
- Observações
- As faixas de domínio das rodovias e ferrovias são apenas referências e devem ser solicitadas aos órgãos competentes.
 - As áreas de preservação permanente dos recursos hídricos são apenas referências e devem ser solicitadas aos órgãos competentes.
- Perímetro urbano
 - Limite municipal

ÁREA RURAL: Principais Mudanças

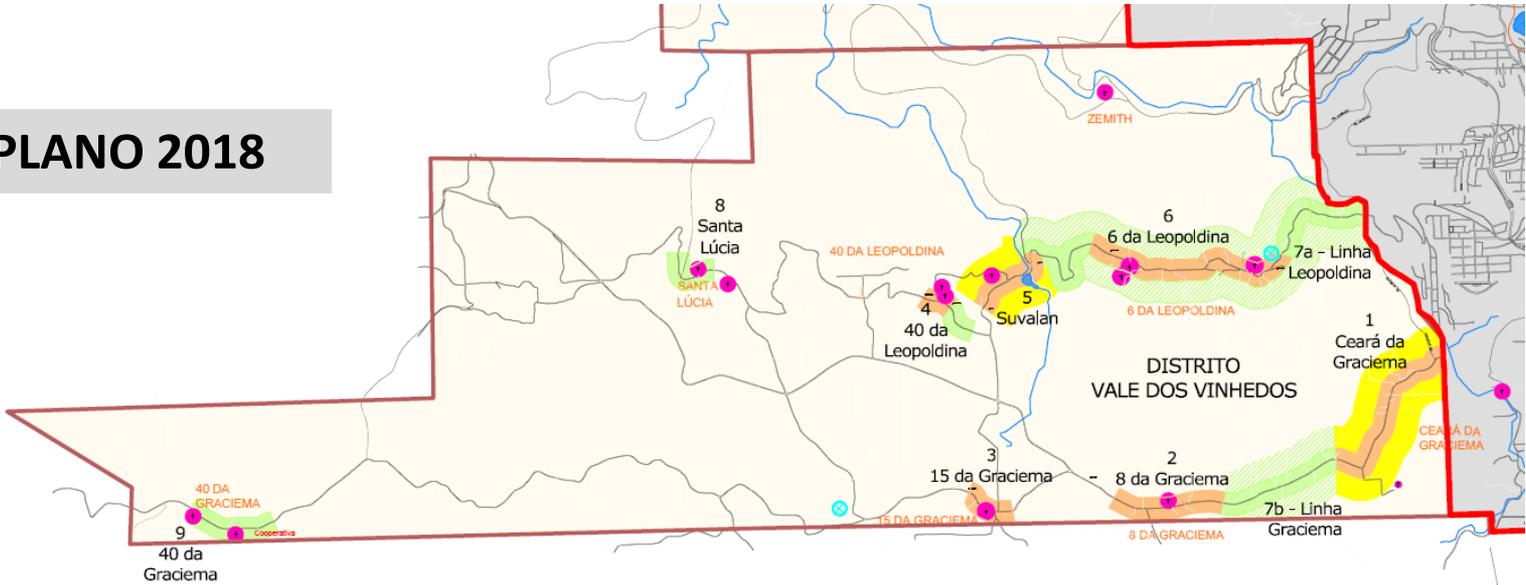
**01 – RURAL _
DISTRITOS**

01 - Vale dos Vinhedos – Perímetro

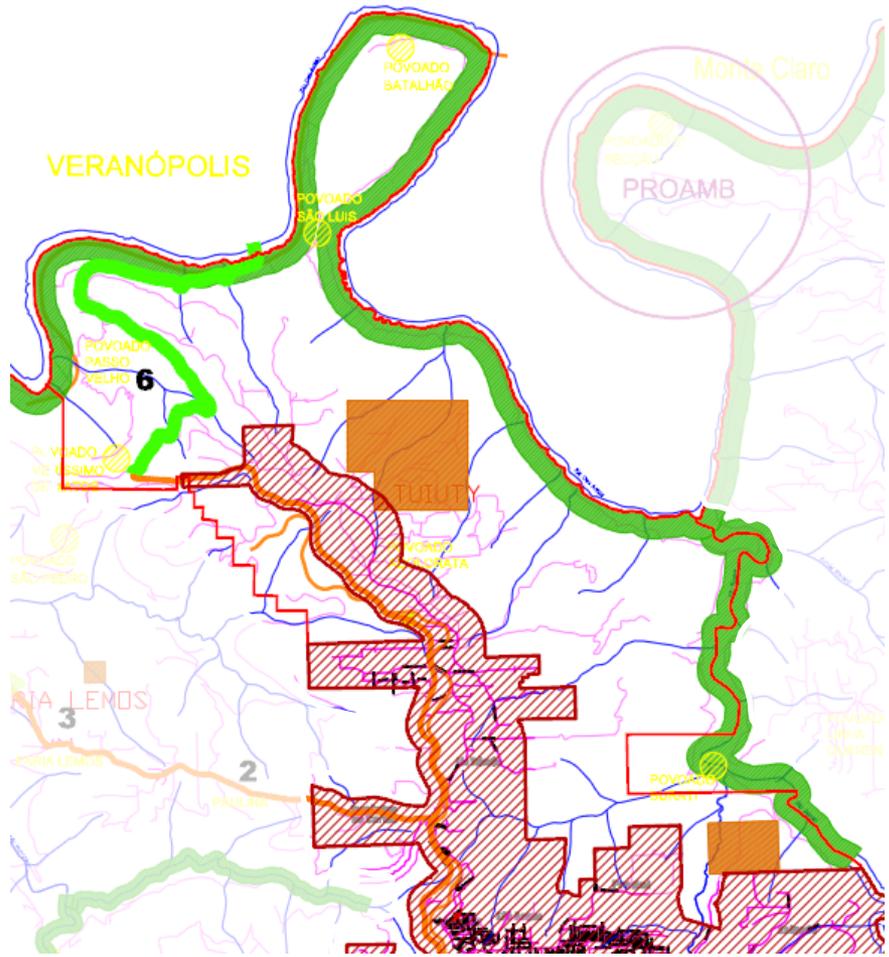
PLANO 2006



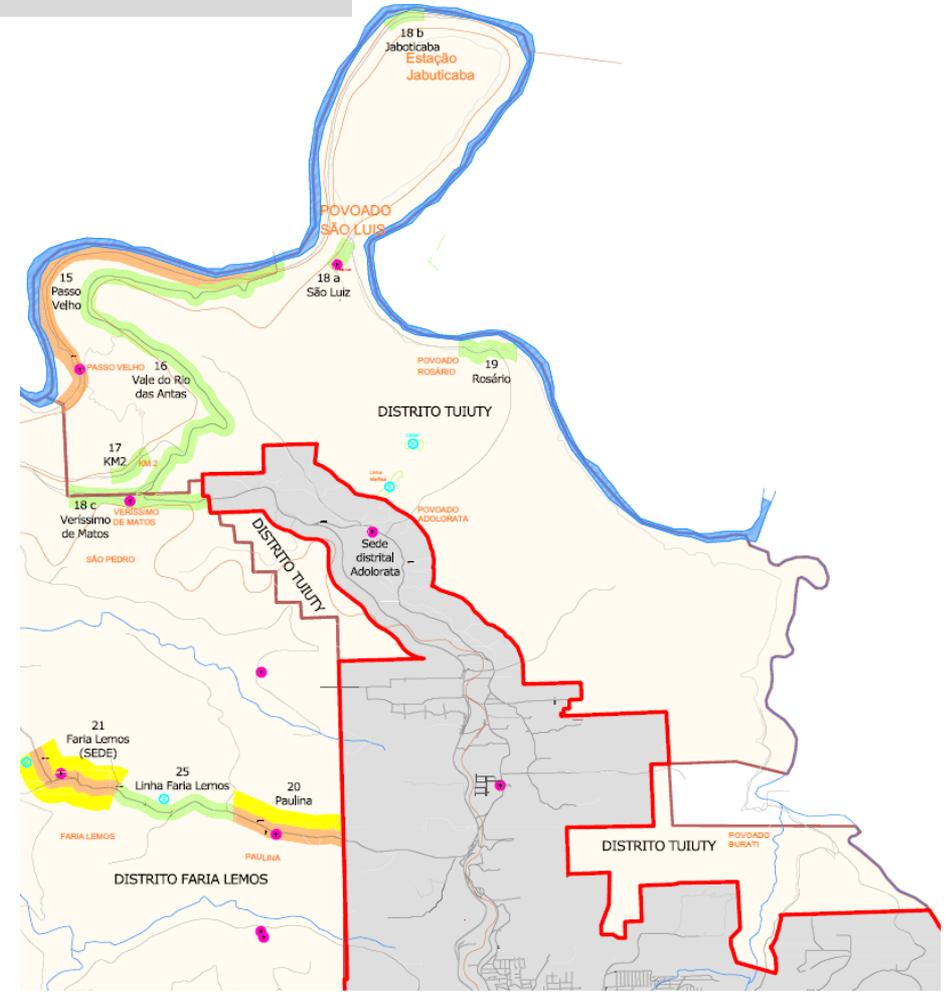
PLANO 2018



PLANO 2006



PLANO 2018

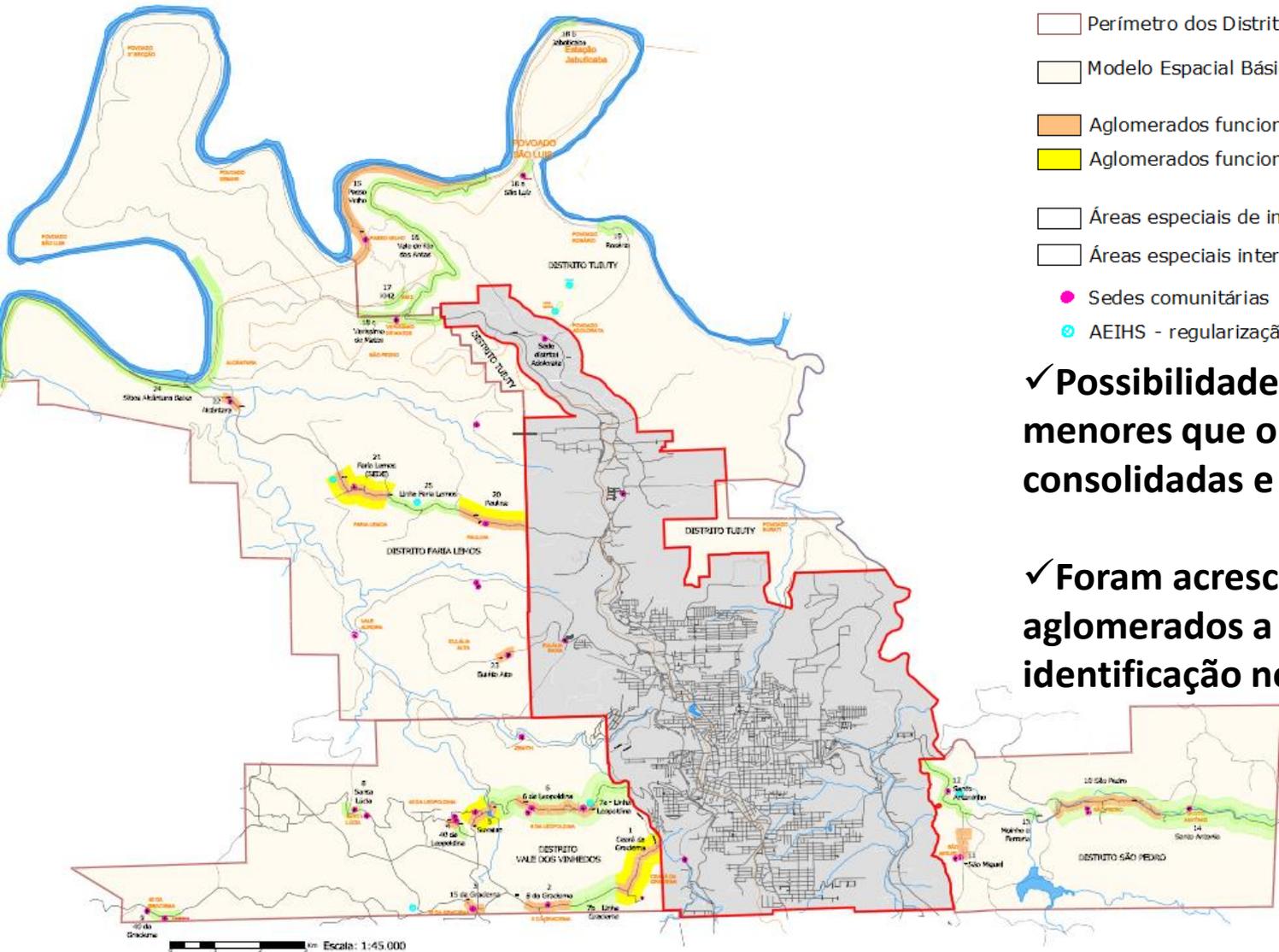


02 – RURAL _ AGLOMERADOS

Aglomerados na Zona Rural

- ✓ São locais onde o desenvolvimento alterou de alguma forma o padrão genérico preconizado pela área rural.
 - ✓ Possibilidade de parcelamento
 - ✓ **ÁREA MÍNIMA DO LOTE É 1.500,00 m²**
- ✓ Parcelamentos fora dos aglomerados rurais: 2 hectares (20.000m²)

AGLOMERADOS NA ZONA RURAL



LEGENDA

- Limite municipal
- Perímetro urbano
- Area urbana
- Area rural - Modelo Espacial Básico

ZONEAMENTO RURAL

- Perímetro dos Distritos
- Modelo Espacial Básico
- Aglomerados funcionais e multifuncionais 1ª banda
- Aglomerados funcionais e multifuncionais 2ª banda
- Áreas especiais de interesse social/ temático - 1ª banda
- Áreas especiais interesse temático - 2ª banda
- Sedes comunitárias
- ⊕ AEIHS - regularização fundiária de interesse específico

✓ Possibilidade de Regularizar lotes menores que o padrão em áreas consolidadas e demarcadas;

✓ Foram acrescentados aglomerados a partir da identificação no local;

COMPOSIÇÃO DO COMPLAN

08 – DA CLASSE SETORIAL:

- ✓ Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região dos Vinhedos – AEARV
- ✓ Conselho De Arquitetura E Urbanismo Do Rio Grande Do Sul – CAU
- ✓ Universidade De Caxias Do Sul - Campus Universitário Da Região Dos Vinhedos – UCS/CARVI
- ✓ Conselho Regional De Engenharia, Arquitetura E Agronomia Do RS – CREA/RS
- ✓ Associação Dos Corretores De Imóveis E Imobiliárias Da Região Nordeste – ASCORI
- ✓ Ordem Dos Advogados Do Brasil – OAB/ Subseção De Bento Gonçalves
- ✓ Conselho Regional De Corretores De Imóveis-3ª Região – CRECI
- ✓ Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB

08 – DO SETOR PRODUTIVO:

- ✓ Centro da Indústria, Comércio e Serviços de Bento Gonçalves – CIC /BG
- ✓ 2ª Superintendência Regional do DAER- Bento Gonçalves
- ✓ Sindicato dos Trabalhadores dos Transportes de Bento Gonçalves – SINDITRANS/BG
- ✓ Câmara de Dirigentes Lojistas de Bento Gonçalves – CDL/BG
- ✓ União das Associações Comunitárias de Moradores de Bairros de Bento Gonçalves – UACB/BG
- ✓ Associação Bento-Gonçalvense de Proteção ao Ambiente Natural – ABEPAN
- ✓ Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária / Centro Nacional de Pesquisa de Uva e Vinho – EMBRAPA
- ✓ Associação das Empresas de Construção Civil da Região dos Vinhedos – ASCON

08 – DAS ENTIDADES GOVERNAMENTAIS:

- ✓ IPURB – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano
- ✓ Secretaria Municipal do Meio Ambiente
- ✓ Secretaria de Gestão Integrada e Mobilidade Urbana – SEGIMU
- ✓ Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas
- ✓ Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
- ✓ Procuradoria-Geral do Município
- ✓ Secretaria Municipal de Finanças



MUNICÍPIO DE

**BENTO
GONÇALVES**

COM TRABALHO, BENTO É MUITO MAIS.

OBRIGADO