

PLANO DIRETOR 2010



Estado do Rio Grande do Sul Cidade de Caxias do Sul

Caxias do Sul, 29 de Março de 2010.
Institui o Plano Diretor da área em estudo
da cidade, compreendendo as 16 quadras
localizadas no entorno da Estação Férrea.

ÁREA DE ESTUDO **ESTAÇÃO FÉRREA**



PLANO DIRETOR 2010



CONCEITO

A preservação do Patrimônio Histórico de uma sociedade aumenta a identidade do seu povo, cria raízes que fortalece as relações intermunicipais.

A vida de uma cidade é um acontecimento contínuo, que se manifesta ao longo dos séculos por obras materiais, traçados ou construções que lhe conferem sua personalidade própria e dos quais emana pouco a pouco a sua alma.

''Eles fazem parte do patrimônio humano, e aqueles que os detêm ou são encarregados de sua proteção, têm a responsabilidade e a obrigação de fazer tudo o que é lícito para transmitir intacta para os séculos futuros essa nobre herança.'' (Carta de Atenas, 1933).

IDENTIDADE / RELAÇÕES.

A marca do lugar acontece de dentro para fora, criando linhas de ligação e integração.

OBJETIVO

Qualificação do bem estar do usuários e preservação da identidade do local.

DIRETRIZES

- As edificações possuirão uma altura mínima e um afastamento lateral prevalecendo a horizontalidade;
- Arborização de porte médio para possibilitar o conforto térmico;
- Requalificar espaços abertos e públicos.
- Padronização dos passeios públicos a partir da acessibilidade usando materiais próprio para este fim (braile);
- Abertura e alargamento de vias para melhor fluxo;
- Lotes padronizados;
- Preservação do Patrimônio Histórico e requalificação do entorno.
- Revitalização da Praça da Bandeira;
- Deslocamento do Camelódromo para a esquina da Rua Os 18 do Forte com a Moreira Cesar;
- Abertura da rua Moreira Cesar até a Estação Férrea e da rua Machado de Assis que vai atravessar a rua Rio Branco.
- Tratamento de superfícies nos lotes das edificações - superfícies naturais (gramados), para absorver melhor o som e a água da chuva.



PLANO DIRETOR 2010

São princípios deste plano diretor:

Art. 1º Esta lei tem por objetivo ordenar o espaço físico do Município, preservando o espaço cultural, o zoneamento do uso do solo, a infraestrutura, os espaços e serviços públicos;

Art. 2º Preservação das obras com relevância histórica e estimular criação de futuros espaços culturais e sociais;

Art. 3º Preservação e revitalização dos espaços públicos, como a Praça da Bandeira;

Art. 4º Setorização das zonas comerciais e residenciais, buscando mais conforto e bem estar aos usuários;

Art. 5º Áreas destinadas a uso público/áreas públicas: aquelas referentes ao sistema viário, a implantação de equipamentos comunitários/ sociais e aos espaços livres de uso público como praças, parques e outros;

Art. 6º Infra-estrutura básica : equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e pavimentação viária;

Art. 7º Criar elementos para acessibilidade nas esquinas e passeios;

Art. 8º Abertura da rua Moreira Cesar até a Estação Férrea e da rua Machado de Assis que vai atravessar a rua Rio Branco;

Art. 9º O parcelamento do solo, obedece o zoneamento de uso e ocupação do solo, classifica-se em:

I Categoria I quando destinado a prioritariamente ao uso residencial, lazer, sendo caracterizado como unifamiliar e multifamiliar;

II Categoria II quando destinado prioritariamente ao uso comercial, serviço e residencial;

Art. 10º Alturas dos edifícios padronizadas a fim de manter a horizontalidade preservando a insolação e ventilação das mesmas conforme Quadro 1, anexo na Lei.

PLANO DIRETOR 2010



SEÇÃO I USO DO SOLO

Art. 11 Com o intuito de ordenar o parcelamento do solo, bom como uso e ocupação, e, a fim de atender as funções econômicas e sociais do centro da cidade e a compatibilização com a estrutura urbana existente, traz-se os seguintes parâmetros:

A) **Índice de Aproveitamento (IA):** é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida neste mesmo terreno. Para o cálculo do IA nas atividades residenciais, comerciais e de serviços será adotado **IA 3 (três)**.

B) **Taxa de Ocupação (TO):** é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote, ou terreno no nível de rua fronteira ou pavimento térreo onde pretende edificar. Será de **61%** da área do terreno.

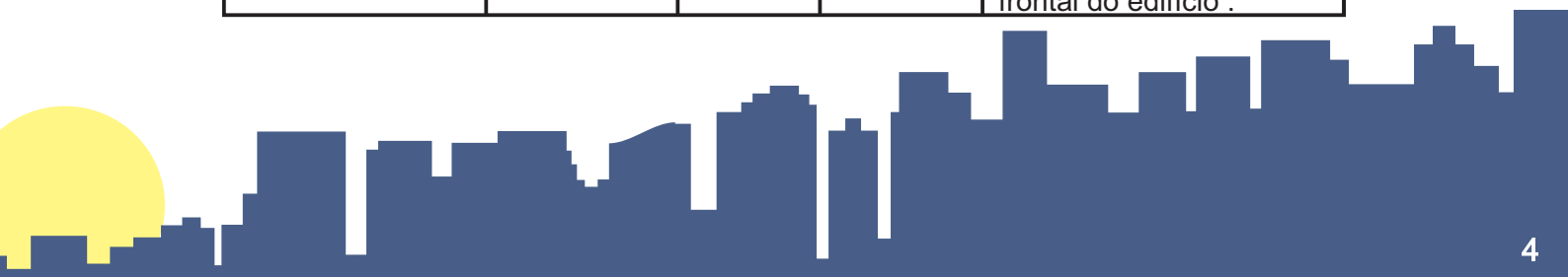
C) **Afastamento Frontal (AF):** é a distância entre a edificação e o alinhamento viário estabelecido para cada um dos logradouros públicos com que se confronta. Sendo estabelecido **5m**, onde será proibido qualquer uso comercial, residencial e de serviços neste recuo. Nas esquinas este recuo deve acontecer nos dois lados da via.

D) **Afastamento dos Fundos:** fica à decisão do proprietário.

E) **Alinhamento Lateral (AL):** é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisa laterais. A largura será de **2m** de cada lado independente do seu uso.

F) **Taxa de Permeabilidade (TP): 20%** do terreno, considerando AL.

QUADRO 1 - PARCELAMENTO				
ÁREA URBANA				
ZONAS	CATEGORIA	ÁREA LOTE	TESTADA LOTE	ALTURAS
ZR1 Zona Residencial	I	15x30	15	A altura vai ser 60% da largura da via.
ZR2 Zona Mista	II	15x30	15	Soma-se largura da via, largura do passeio e largura do afastamento frontal do edifício.



PLANO DIRETOR 2010

MAPA ATUAL DO SETOR DE INTERVENÇÃO



PERSPECTIVA ATUAL



	Edificação Comercial		Instituições
	Edificação Residencial		Indústrias
	Edificação Mista		

PLANO DIRETOR 2010



SEÇÃO II NORMA DOS QUARTEIRÕES, LOTES E UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 12º Os quarteirões, lotes e unidades autônomas devem atender aos requisitos presentes nesta Lei:

I As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

SEÇÃO III DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 13º Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela sua função, conforme o Plano Diretor Municipal, sendo:

I Via coletora: possui a função de distribuição de tráfego oriundo das vias locais para as radiais ou corredores de tráfego e anéis viários, ou desses para bias locais;

II Via Local: tem por característica estabelecer mobilidade em nível estritamente local e que opera em baixa velocidade;

Art. 14º A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimos:

VIAS		CATEGORIA I	CATEGORIA II
Principais ou coletoras	Largura	15,00m	15,00m
	Passeio	2,00m	2,00m
Secundária ou local	Largura	15,00m	10,00m
	Passeio	2,00m	2,00m

Art. 15º A largura das vias deverão ser padronizadas conforme a sua categoria, assim citadas no art. 9;

Art. 16º Aos condôminos cabe a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum, da infra-estrutura básica e complementar interna, do paisagismo, do acondicionamento e condução adequada dos resíduos sólidos.



PLANO DIRETOR 2010

POTENCIALIDADES:

- Patrimônio histórico;
- Ruas de bons fluxos;
- Sentidos Viários organizados;
- Conceito de Via Decoratta;
- Mobiliário urbano;
- Divisão de núcleos: residencial, comercial;

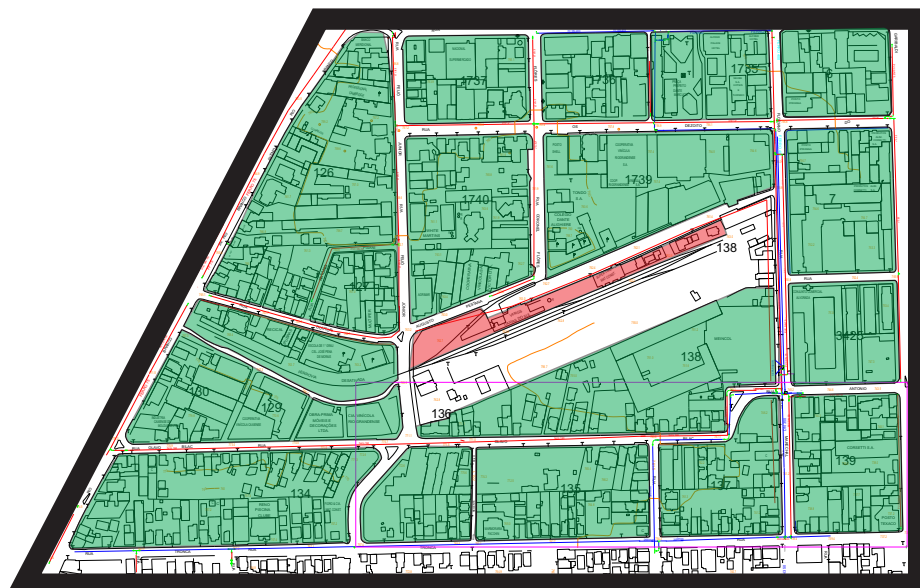
PROBLEMAS:

- Calçadas e mobiliário urbano sem padronização;
- Afastamento de calçadas irregular;
- Falta de acessibilidade no percurso;
- Contraste de alturas nos edifício;
- Indústrias de grande porte;
- Paradas de ônibus na Sinimbú.



PLANO DIRETOR 2010

MAPA DO SETOR APÓS A INTERVENÇÃO



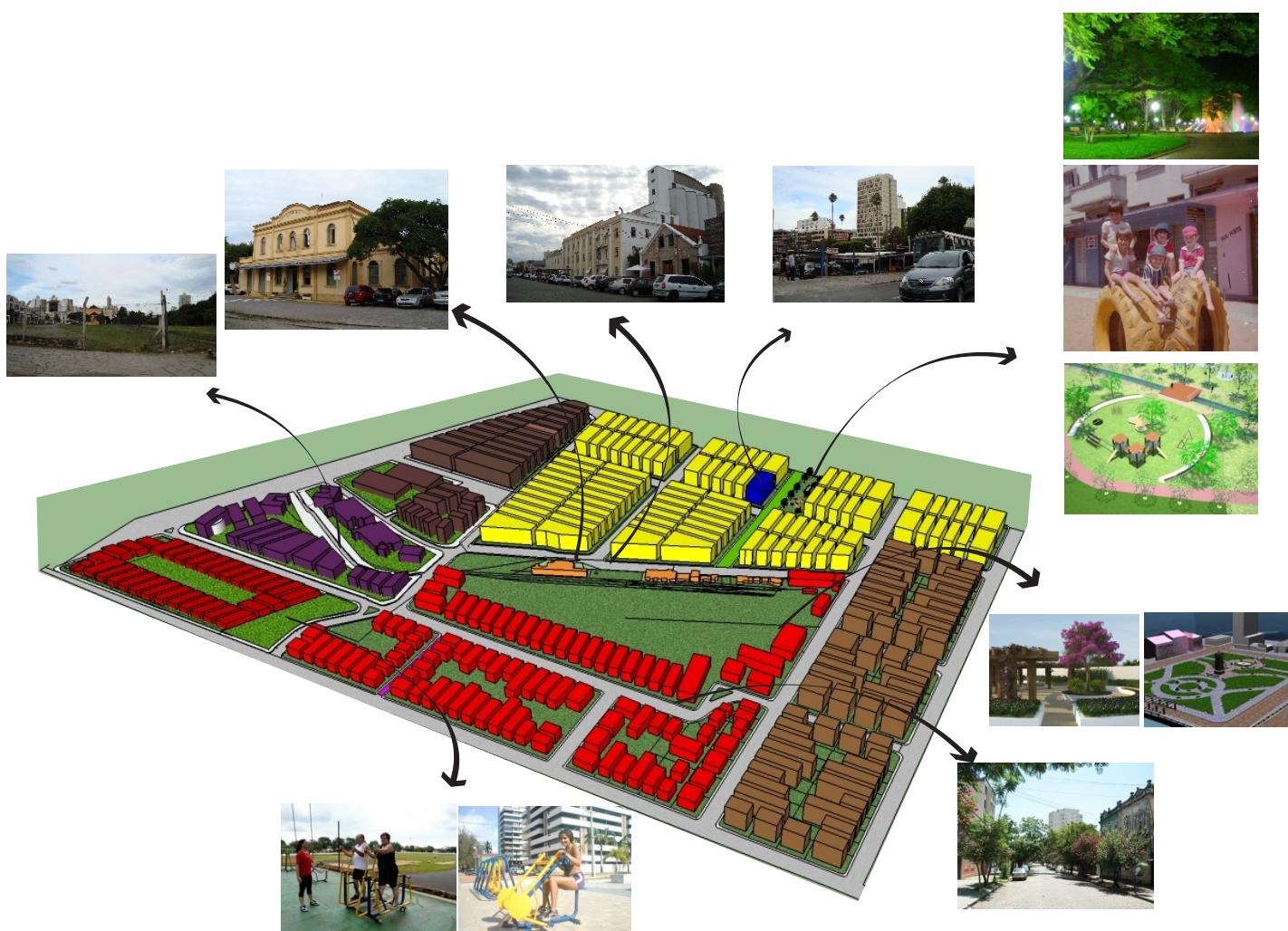
- Edificação que não podem ser removidas
- Edificação que podem ser removidas



- | | |
|--|---|
| Edificação Mista até 21m de altura | Rua 15,00m com passeio 2,00m |
| Edificação Residencial até 9,00m de altura | Abertura de vias para vista da Área Férrea e melhor fluxo de veículos |
| Patrimônio Histórico | Rua 10m com passeio 2,00m |
| Edifício para a locação do Camelódromo | Espaços de lazer e áreas verdes |

PLANO DIRETOR 2010

PERSPECTIVA DO SETOR APÓS A INTERVENÇÃO



- Edificação Mista até 21m de altura
- Edificação Residencial até 9,00m de altura
- Patrimônio Histórico
- Edifício para a locação do Camelódromo

- Rua 15,00m com passeio 2,00m
- Abertura de vias para vista da Área Férrea e melhor fluxo de veículos
- Rua 10m com passeio 2,00m
- Espaços de lazer e áreas verdes

PLANO DIRETOR 2010

