
2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

Data: 23 de Maio de 2023

Horário: Das 19h às 21h30

Local: Câmara Municipal de Vereadores de Novo Hamburgo

Endereço: Rua Almirante Barroso 261 – bairro Centro

Participantes: Sociedade Civil, representantes da Prefeitura e da Consultoria URBTEC™

ATA DA AUDIÊNCIA

Aos vinte e três dias do mês de maio de dois mil e vinte e três é realizada a segunda audiência pública da revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo, referente a quarta etapa destinada à Formatação e Aprovação do Projeto de Lei. O evento acontece na Câmara Municipal de Vereadores sendo iniciado por volta das dezenove horas e aberto oficialmente pela Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEDUH). Roberta Gomes de Oliveira, que cumprimenta todos os presentes, em especial os vereadores da Casa Parlamentar e, na sequência, apresenta os integrantes da equipe técnica municipal e membros da URBTEC™, empresa Consultora responsável pela elaboração da revisão do PDUA.

A seguir, a Sra. Roberta agradece todos os envolvidos com a realização deste evento e inicia a leitura do regulamento que versa sobre a realização desta audiência pública. Na sequência, passa a palavra para a arquiteta e urbanista Débora Follador, representante da Consultora, que inicia a apresentação técnica desta última audiência pública referente à revisão do plano em questão.

Inicialmente, a Sra. Débora perfaz as etapas do processo de elaboração da revisão, contextualizando o plano em todas as suas fases, que vão do diagnóstico até a fase atual, passando pelas etapas de propostas e diretrizes compartilhadas com a sociedade civil em eventos anteriores. Ela explica que

nesta etapa atual é entregue ao município o pacote com instrumentos e leis para tornar viável e possível, de modo a colocar em prática as intenções construídas ao longo do processo desta revisão, e com ampla participação da sociedade de Novo Hamburgo. A arquiteta lembra que o processo é viabilizado com a ocorrência de diversos eventos públicos, sendo oito oficinas comunitárias dezoito seminários para ampliar as discussões, e cinquenta e duas reuniões técnicas ao longo do processo, o que totaliza a realização de setenta e dois eventos.

A arquiteta também lembra os presentes que todas as leis têm o amparo em legislações vigentes no âmbito municipal, estadual e federal. Relembra os presentes que o PDUA é constituído por leis da Política Municipal de Desenvolvimento; Princípios e Diretrizes; Estratégias de Desenvolvimento Municipal; Ordenamento Territorial; Instrumentos de Implementação do Plano; e Disposições Gerais e Transitórias. Ela também explica que o Ordenamento Territorial é feito pela composição do Macrozoneamento; Setorização; e Áreas Especiais. Uma a uma, a Sra. Débora detalha para a audiência do que se tratam estas áreas para o Ordenamento Territorial deste PDUA, bem como as atribuições para monitoramentos por parte do Conselho da Cidade (CONCIDADE) e Comissão Permanente do PDUA.

A seguir, a representante da consultora explica como se dão as análises em relação ao Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, neste estudo denominado LUPA, que trata da organização do espaço urbano; da Ocupação do Solo; do Uso do Solo; do Parcelamento e Condomínios; das Disposição Gerais e Transitórias, com as devidas orientações para implantações da lei. A seguir, são detalhados os conceitos relacionados aos parâmetros urbanísticos, tais quais: Taxa de Ocupação; Taxa de Permeabilidade; Limite de Altura; o Índice de Aproveitamento Máximo; e tipos de recuos. A arquiteta também destaca alguns preceitos construtivos voltados para o crescimento sustentável da cidade, e detalha como se dá a classificação em relação ao uso do solo. A seguir, especifica os parâmetros de ocupação definidos na Setorização, com detalhamento para o Setor Centro Expandido; para o Setor de Ocupação Mista; para o Setor Residencial 1 e 2; para o Setor Centro Histórico Cultural; e para o

Setor Industrial. A Sra. Débora destaca alguns parâmetros definidos para a Macrozona de Estruturação (ME) que recai sobre a região de Lomba Grande, considerando os aspectos e pressões existentes naquela região devido ao desenvolvimento urbano e, decorrentes das pressões relacionadas aos aspectos advindos do crescimento na divisa com o município de São Leopoldo e outros que exigem atenção sobre características rurais e limitações ambientais.

Em relação ao parcelamento do solo, a Sra. Débora destaca o que é permitido em relação à ocupação, seguindo o que já é observado na legislação municipal. Também detalha as tipologias de parcelamento, com suas categorias e anuncia que não serão aprovados projetos de parcelamento do solo, que resultem em lotes sem acesso direto a via pública, para garantir o direito de ir e vir de todos os cidadãos. Ela também explica a previsão de destinação de áreas e seus critérios que precisam ser seguidos de acordo com os setores e os aspectos do sistema viário necessário e que atendam as legislações vigentes.

Da mesma forma, a arquiteta explica para audiência os parâmetros de parcelamento de solo para condomínios, desdobramentos, remembramento e, por fim, para o desdobro. Na sequência, a representante da Consultora explica as condições para compor condomínios verticais e os condomínios de lotes e detalha aspectos da lei que versam sobre o perímetro urbano do município. Faz a comparação do que muda nesta revisão, com ampliamentos e outras características apontadas em mapas exibidos em projeção.

A seguir, a Sra. Débora aborda a Lei do Sistema Viário, composta pelas disposições preliminares e princípios, pela composição da rede viária e seus requisitos para cada categoria e, assim como nas anteriores, as disposições preliminares e transitórias para implantação da lei. Apresenta em mapa as vias já consolidadas e as diretrizes viárias que devem ser implantadas como propostas ao longo do tempo. Na sequência, ela aborda os aspectos necessários para compor as novas caixas da via, as quais devem prever parâmetros para compor as calçadas, faixas de rolamento e outros. Em relação às calçadas, os parâmetros necessários para o espaço de serviço, circulação de pedestres e espaço de acesso às edificações.

A representante da Consultora apresenta na sequência alguns instrumentos urbanísticos deste PDUA, e destaca a Lei de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com arrecadação para compor o fundo de investimentos em melhorias da infraestrutura urbana, e a Lei de Transferência do Direito de Construir (TDC), com 3% da negociação com destino para o Fundo de Preservação do Patrimônio Histórico, bem como demonstrando os setores passíveis de receber esse potencial. Ela avança com detalhamento de outros instrumentos urbanísticos aplicados ao PDUA e finaliza explicando como funciona o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Destaca as vantagens para os proprietários de terrenos, juntamente com as formas de publicação do relatório e impactos que o empreendimento provoca no ambiente de instalação. Apresenta as formas de análise para o parecer final, além de outras especificidades para aplicação desse instrumento voltado à instalação de, por exemplo, shopping center, hotéis, grandes lojas e outros. E assim, é finalizada a apresentação técnica e aberto o espaço para início das contribuições e manifestações dos presentes nesta audiência.

Inicialmente a equipe detalha as regras para participação que se inicia de maneira a preencher as fichas de contribuição apresentadas no Anexo 1 deste relatório e disponibilizadas no auditório para inscrições com perguntas que começam a ser respondidas na sequência, com possibilidade de novas manifestações orais no momento seguinte às formulações de maneira escrita.

O engenheiro civil Douglas Viero, da Consultora, inicia a leitura da primeira manifestação da Sr. Natalia Bassani sobre Sistema Viário, afirmando ser a bicicleta um meio de transporte sustentável e, por isso, pergunta se está previsto a instalação de ciclovias em Novo Hamburgo. Douglas responde que o instrumento urbanístico da fruição pública prevê o incentivo à ampliação dos modais ativos, que incluem as ciclovias, com traçado de medidas mínimas para implementações desse modal, além de reaproveitamentos de áreas de estacionamentos que servem para ampliar os espaços para modais ativos.

A próxima manifestação é sobre regime urbanístico, uma pergunta formulada por Anelise Gehlen, que quer saber se os recuos laterais podem chegar atualmente a 3 metros se não tiver janelas até um certo limite de altura,

o que é respondido pelo técnico que está se prevendo de acordo com os setores a flexibilização dos recuos, e dá como exemplo para o setor do Centro Expandido o limite de colar as edificações na divisa até o quarto pavimento, e em alguns setores é até o segundo pavimento. Ela se manifesta de forma oral, e voltará a se manifestar de maneira oral no próximo momento.

Anelise apresenta uma nova formulação, agora sobre os preceitos sustentáveis, e Douglas responde que suas indagações serão analisadas pela equipe técnica. O Sr. Carlos afirma que os indicadores apresentados nestas propostas não incentivam os investidores para empreendimentos em Novo Hamburgo, e ao que o técnico responde que isso foi um dos temas mais debatidos na construção desta revisão, e chegou-se à conclusão que estes índices já atendem a todas as construções que estão sendo feitas.

A Sra. Bianca de Andrade comenta que a restrição em relação à quantidade de unidades habitacionais em cada setor não representa a quantidade limite de população, o que para ela está mais atrelada ao número de dormitórios determinada pela unidade. Douglas responde que o limite de unidades não serve para proibições, e que para essa quantidade tem-se a exigência do RCU, portanto não é proibitivo e apenas necessita se uma análise a mais.

Neste momento, a secretária interfere para lembrar a todos sobre as regras para manifestação oral, que deve ser realizada ao final das respostas às formulações por escrito. A audiência segue com mais uma pergunta, desta vez a Sra. Nelza que pede que as observações feitas no link do drive, uma referência ao material disponível à equipe de acompanhamento, sejam consideradas, o que é respondido de maneira afirmativa pelo representante da Consultora.

A próxima leitura é formulada por Maicon, sobre os imóveis históricos, que sugere que a Transferência do Direito de Construir para imóveis inventariados o Índice de Aproveitamento ser igual a 2 não desconte as áreas construídas, ou seja, multiplicado pela área edificada. A proposta atual beneficia pequenas edificações, o que é respondido que a questão irá ser considerada para ajuste da fórmula. Em outra formulação, questiona sobre a situação dos proprietários

que não podem reformar o seu imóvel histórico, o que é respondido que o PDUA não atinge todas as situações, mas traz instrumentos para essa questão, como o próprio TDC que tem como objetivo final a viabilização de recursos para o proprietário do imóvel histórico, de modo que ele possa transferir 30% do potencial da área do terreno para aprovação do projeto de restauro, após análises pelos órgãos de controle do patrimônio, e o restante de 70% após apresentação do projeto.

Uma nova formulação questiona quais são as mais impactantes alterações do PDUA em relação aos imóveis interesse histórico e cultural, ao que é respondido que o plano traz regras e incentivos para beneficiar proprietários e os usos das edificações.

O Sr. Alexandre pergunta em que parte a nova lei prevê os loteamentos populares, ou seja, para pessoas de baixa renda, e se existe estudo de impacto ambiental para loteamentos em Lomba Grande. O representante da equipe técnica responde que o estudo de impacto é regulamentado por legislação específica e que o Plano prevê a criação de áreas de interesse social para atender inclusive o loteamento popular. A arquiteta Débora lembra também que há ZEIS que dependem da dinâmica do próprio município.

Sobre Regime de Parcelamento do Solo é perguntado pelo Sr. Marcos Roberto que afirma que os índices apresentados para Lomba Grande estão na contramão aos aspectos de preservação ambiental naquela região, o que é respondido que os índices definidos buscam fazer uma amenização da ocupação e urbanização na região de Lomba Grande. Marcos ainda questiona a regra apresentada para o desdobro, o que é respondido e explicado pela Advogada Luciane Leiria, da Consultora.

Alexandre Reis pergunta sobre a função social das propriedades, e Débora afirma que isso é previsto por vários instrumentos urbanísticos e medidas que se voltam ao cumprimento da função social, entre outros, e a técnica faz detalhamentos sobre esse assunto. O Sr. Carlos volta a questionar sobre o parcelamento do solo, e questiona a legislação atual se em áreas a lotear será

permitted areas in permanent preservation areas (APPs), which is responded that in the current proposal this possibility is not permitted.

The Sr. Humberto asks if it was contemplated in the plan the technical assistance to housing of social interest, and adds that, in the same way, the risk of disasters and geotechnical aptitude of occupation were considered in this PDUA. The technicians respond that in the risk assessment of disasters, the official technical studies existing for the construction of the diagnostic of this plan, formulated by official bodies of municipal, state and federal level, and with proposals and guidelines respecting the environmental conditions and others related to the environment. Regarding technical assistance to housing of social interest, the technician says that the plan does not reach this assistance, which requires specific studies that are oriented by the guidelines presented in this plan.

Mrs. Bianca says that the indices of the table of constructive sustainable standards are not made to meet the necessary investments, both for the proportion of the size of the project and, therefore, suggests a new revision to increase the attractiveness and that it is possible to use the maximum index. The technical team responds that the standards were constructed with a wide discussion with sectors of civil society, but the technical team is open to accept proposals that are coherent with this question.

In the next moment, there is an open space for oral manifestations of those present in this audience. The first to manifest is the entrepreneur Martinho, who points out the lack of contemplation for industrial areas in this new plan and the precarization of the indices for the owners of lands with industries installed, which, according to him, are those that move the economy of the municipality. The response from the technical team is that the indices presented do not have objectives of making it difficult to install other industries, and that the current industrial sector is maintained. The reading is made to readjust the area for implementation of new industries, with use of the existing logistical infrastructure in the region, in addition to the reinforcement in the sectorization for implementations in the industrial sector of Lomba Grande. The technician says that there is a survey that was done in the last year

apenas 13 imóveis foram aprovados com índice de aproveitamento acima de 1,5, e que os ajustes seguem orientações do Estatuto da Cidade.

O Sr. Carlos Borges questiona qual é o percentual de imóveis com índice acima do proposto existentes atualmente no município, o que foi respondido na questão anterior, e questiona ainda se a outorga onerosa não traz benefícios sobre imóveis subutilizados nas áreas centrais, em especial para especulação imobiliária, o que é respondido e explicado pela arquiteta Débora, que a outorga onerosa representa uma contrapartida e não se trata de uma penalidade para os empreendedores, o que faz a ideia de contribuição para o acesso democrático às infraestruturas em todas as regiões, e que apesar da perspectiva técnica apresentada nesta revisão, todas as definições estão em discussão e podem sofrer críticas e passíveis de novas considerações. O Sr. Carlos considera bem respondida as questões e complementa com argumentos os aspectos da especulação imobiliária em especial na área central, e Débora responde que isso pode ser evitado por meio de instrumentos previsto no plano e que depende da dinâmica de cada município.

O jurista Felipe toma a palavra para se manifestar de forma contrária aos interesses daqueles que, segundo ele, querem lucrar com as definições de parâmetros neste plano, durante sua manifestação ele é vaiado pelos presentes e a mesa técnica toma a palavra para lhe garantir o direito de se manifestar dentro do tempo previsto, fazendo com que ele retome a palavra para perguntar qual é a previsão de políticas públicas para habitação em áreas de interesse social e se há destinação de recursos para esse tema além de mecanismos de IPTU progressivo para ser aplicado no avanço para utilização de áreas ociosas que estão sob interesse da especulação imobiliária, se ainda se há previsão para transferência de recursos pela outorga onerosa para que se efetive a construção de habitações de interesse social e por quê não está previsto a aplicação da assistência técnica, uma vez que isso é orientado pelo Estatuto da Cidade.

A Sra. Débora diz ser o tema da habitação de suma importância e que no PDUA há diretrizes nesse sentido, com dedicação exclusiva para habitações de interesse social e áreas de regularização fundiária para população de baixa renda, e que no Plano de Ação e Investimentos (PAI) há também programas,

projetos e estratégias com recomendações para habitações mais adequadas e até provimento de assistência técnica para essa população, mas lembra que o PDUA é um instrumento de escala macro que traz diretrizes para os setores específicos, como no caso para o de habitação, e recomenda que ele faça a leitura dos relatórios já publicados no site oficial da Prefeitura. A próxima participação é da Bianca Andrade que retoma a questão feita de forma escrita sobre as unidades habitacionais, e questiona sobre a formulação para requerer o EIV para determinar os investimentos, e sugere talvez uma nova fórmula para explicar o aumento da população em uma região, como por exemplo número de dormitórios de um investimento, ao mesmo tempo que também reclama dos preceitos sustentáveis apresentados, sugerindo os índices apresentados por São Leopoldo, dando exemplos para justificar os índices diferenciados para os tipos de empreendimentos. O Sr. Douglas responde que não depende apenas da população para justificar o impacto no entorno do empreendimento, e que a lei não alcança o grau de complexidade necessária, sendo a unidade habitacional de mais fácil controle por parte da gestão pública, contudo, outros critérios podem ser avaliados, e em relação aos preceitos construtivos sustentáveis, o técnico informa que foi adotado exemplos considerados em São Leopoldo, onde há pesos diferenciados de fato, e que podem ser reavaliados neste estudo, considerando a questão do custo em relação aos pesos específicos para melhor adequação. O Sr. Marcos contesta os índices, os quais, segundo ele, vai determinar uma pressão nas áreas rurais, comprometendo o processo de preservação ambiental, e discorda da explicação dada para a definição apresentada do desdobro. Douglas responde que a redução dos índices foi proposta para melhor aproveitamento dos instrumentos urbanísticos apresentados neste plano, com intuito de dividir o ônus e o bônus da urbanização, e após explicações técnicas sobre o que de fato é o desdobro, mesmo com a contra argumentação feita pelo Sr. Marcos, Douglas pontua definitivamente que desdobro é o que está previsto na redação da lei, e neste caso a lei diz que desdobro é uma composição do desmembramento e do remembramento em um mesmo processo. A próxima manifestação é feita pelo Sr. Ingo, que apresenta sua contribuição para composição do índice de 1,5, tendo como base no seu próprio conhecimento técnico e experiências

profissionais adquiridas como arquiteto e urbanista e sua participação e serviços prestados em outros municípios, citando como exemplo a experiência que teve no município metropolitano de Canoas. Ele também contribui com sugestões para ocupações das áreas industriais, compartilhando da sua experiência com esse tema quando participou do planejamento urbano, com incentivos fiscais, para instalação de indústrias em áreas de Porto Alegre. O Sr. Leandro formula por escrito a pergunta em que quer saber como será calculada a outorga onerosa, o que é respondido que, por conta do tempo exíguo, a fórmula não consta desta apresentação, contudo a lei que regulamenta esse instrumento indica os valores de cálculo e os benefícios públicos, bem como incentivos para usos do solo. Mais uma pergunta por escrito, sem identificação, questiona quantos projetos foram aprovados abaixo do índice de aproveitamento 1,5 em 2022 e quantos foram aprovados acima desse valor, o que é respondido pela equipe técnica municipal, confirmando que foram aprovados 697 alvarás com até 1,5 e apenas 13 com índice acima, conforme dito anteriormente nesta audiência.

O Sr. Alberto Quevedo reclama que a alteração dos lotes de 360 metros quadrados para 300 metros quadrados pode acarretar aumento do custo da terra, em especial em Lomba Grande, o que é respondido pelo técnico que esses parâmetros foram amplamente discutidos em encontros com a comunidade, e que o tamanho do lote foi definido em debates que trataram o custo da terra naquela região, levando em conta outras questões consideradas para enfrentamento dos desafios da urbanização. A arquiteta e urbanista Débora responde que a região de Lomba Grande compreende diversos setores, conforme foi apresentado anteriormente, sendo que há setores nessa região com 300 metros quadrados e outros que foram considerados com aumento devido limitações e pressões impostas para aquela região. E assim, sem mais inscrições para contribuições, a palavra é dada para a Secretária Roberta Gomes, que agradece pela participação de todos os interessados e presentes nesta audiência, e antes de encerrar, ainda ouve algumas manifestações e protestos feitos com críticas aos vereadores que não estiveram presentes nesta sessão e/ou por algum motivo saíram no meio da audiência, o que foi prontamente respondido pelo Vereador Cristiano, ainda presente na sessão, que

justificou a saída do Vereador Gustavo por motivo da saúde, e lembrou a todos os presentes que foi formada uma Comissão Especial Parlamentar para acompanhar a revisão do Plano Diretor, com diversas ações já agendadas para os próximos dias e com a presença de representantes de alguns setores da sociedade civil organizada e população de bairros para tratar do assunto relacionado aprovação do PDUA, convidando toda a população para participar da audiência pública que será realizada novamente nesta Casa Parlamentar. Por fim, a Secretária Roberta Gomes agradece a participação de todos os envolvidos e encerra oficialmente a sessão.

Lista de presença

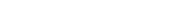
Na seqüência, são apresentadas a lista de presença e a relação de participantes:

Figura 1 – Lista de Presença – 2ª Audiência Pública

Plano Diretor Urbanístico Ambiental – Novo Hamburgo

2ª Audiência Pública | Etapa 04 – Formação e Aprovação do Projeto de Lei | Data: 23/05/2023



Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
NELIA N. DOS REIS	487.123.456.78	51.3456.7890	
JACQUES D. SILVA	11.234.567.89	51.9876.5432	
RENATO R. FILGHER	110.987.654.32	51.3210.9876	
LAURE SUSTINA DAL-RI	23.456.789.01	51.0987.6543	
BORGES DE MOURA	112.345.678.90	51.2109.8765	
ANDREIA S. FERREIRA	111.222.333.44	51.5555.4444	
ANDRÉIA GEMEN LUTTON	111.111.111.11	51.1111.1111	
Glaucia Souza	111.111.111.11	51.1111.1111	
Silvanildo Barreto Roden	111.111.111.11	51.1111.1111	
Colonel das JF	111.111.111.11	51.1111.1111	
Anna Luiza Ruyketho	111.111.111.11	51.1111.1111	
Leonardo M. Silva	111.111.111.11	51.1111.1111	
ANDRÉ GUSTAVO LUCAS	111.111.111.11	51.1111.1111	
Jessica von Elm	111.111.111.11	51.1111.1111	
Roberta Gomes	111.111.111.11	51.1111.1111	
Silvio Ballesteria	111.111.111.11	51.1111.1111	
Roberto L. Almeida	111.111.111.11	51.1111.1111	
Ednei Venâncio	111.111.111.11	51.1111.1111	
HELENE R. SCHILL	111.111.111.11	51.1111.1111	

PREFEITURA NOVO HAMBURGO | DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO | URBTEC

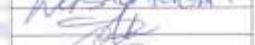
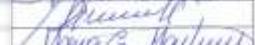
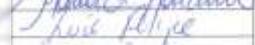
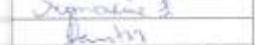
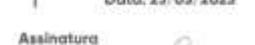
Plano Diretor Urbanístico Ambiental – Novo Hamburgo



2ª Audiência Pública

Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

Data: 23/05/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
IRINEIA E. STACULON	44531878	51 3022 1000	
LAYS CORTEZANI	9379524012	51 3022 1000	
WUANE TANIGUCHI	76071931-6	51 3022 1000	
DEBORA EDUARDO	2630116-6	51 3022 1000	
SERGIO L. ZACARIAS	4153485-3	51 3022 1000	
AUSIMAO FINCK	8215460004	51 3022 1000	
ROSEMARY GOMES DE OLIVEIRA	20023792-8	51 3022 1000	
ALY ANDRESSA BATISTEIRA	20333130-0	51 3022 1000	
INGO SATHURAN	40004994	51 3022 1000	
REGINA D. SCHEFFEL	283003280-01	51 3022 1000	
ALBERTO OLIVEIRA	20300002-04	51 3022 1000	
MARIELENA MARTINS	40436400-04	51 3022 1000	
Luiz Felipe	41000000	51 3022 1000	
Thereseine Schaefer	20300000	51 3022 1000	
Enite L. S. Santos	20 30 000 00	51 3022 1000	
Erica W. Raut	40000000	51 3022 1000	
LEANDRO DE ARAUJO	40000000	51 3022 1000	
VOLnei GREGORI	40000000	51 3022 1000	
Luiz Klautzer	400 100 000 00	51 3022 1000	
ANDRÉ F. MATHÉ	433399902-00	51 3022 1000	



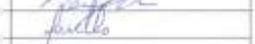
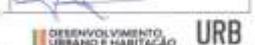
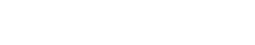
Plano Diretor Urbanístico Ambiental – Novo Hamburgo

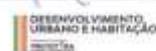


2ª Audiência Pública

Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

Data: 23/05/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
Camille R. Santos	40000000	51 3022 1000	
EDUARDO FELICIANO	40000000	51 3022 1000	
MARCO FURTADO	40000000	51 3022 1000	
Douglas Lisch	40000000	51 3022 1000	
Valério Lindt	40000000	51 3022 1000	
Maria Suelia Schwan	40000000	51 3022 1000	
Carlos Vinícius Krieger	40000000	51 3022 1000	
Almeida Raul	40000000	51 3022 1000	
Ricardo Ciuffardini	40000000	51 3022 1000	
MARCO SCHWAN	40000000	51 3022 1000	
MARCELO CONCEIÇÃO	40000000	51 3022 1000	
Silviana de Moraes	40000000	51 3022 1000	
EDUARDO A. SCHWAN	40000000	51 3022 1000	
Bonifácio Turchetti	40000000	51 3022 1000	
ALBERTO DE LIMA	40000000	51 3022 1000	
Fernando C. de Cordeiro	40000000	51 3022 1000	
Luís Schwan	40000000	51 3022 1000	
NARCISO B. MACHADO	40000000	51 3022 1000	
ROBERTO HOFF	40000000	51 3022 1000	
VERONICA HILTON	40000000	51 3022 1000	



Plano Diretor Urbanístico Ambiental – Novo Hamburgo

2ª Audiência Pública

Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

Data: 23/05/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
Douglas L. Silva	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Muellem Mandam	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
SABINA LAERMANN	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Priscila T. Schmitt	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Francine K. Schmitt	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Flávia W. Cred	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Sora V. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Arlete R. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Lucas de Villela Lejante	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
PROF. DR. GABRIELA FRANCE	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
SUNILNE D. MORAES-DOR	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
CARLOS ROBERTO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
(DOUTOR) EDUARDO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
MARCELO RIBEIRO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
RICARDO AL. FIANI	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Pauline W. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Henrique W. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Luiz C. H. Moreira	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Matheus B. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]

Plano Diretor Urbanístico Ambiental – Novo Hamburgo

2ª Audiência Pública

Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

Data: 23/05/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
Marcos Oliveira de Sá	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Roberto M. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
FRANCO FERRACIOLA	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Alcides de Sá	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Humberto Damasceno	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
ANDRÉA E. M. SCHIETE	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
CARLOS EDUARDO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
MARCOS ALBERTO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Bianca A. Kraus	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
José R. Moreira	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Paulo Roberto Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Dirlei R. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
ROGÉRIO DE AZEVEDO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
EDUARDO DE AZEVEDO	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Fernando C. de Carvalho	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Angélica V. Costa	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
RAFAEL HANSEN	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
MARINA VILLANOV	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Luiz Vinícius Vaz	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]
Suzelma Schmitt	020.013.090-98	(51) 3122-1000	[Handwritten Signature]

	Martinho Fleck
	Ricardo Al-Alam
	Cecília Reis
	Enia C. N Kreutzer
	Maicon [...]
	Marcos Ohweiler da Silva
	Leodete M. Linck
	S.Pedro Froehlich
	Humberto Damilano
	Andréa E. M. Schutz
	Carlos Eckhard
	Marcelo Rieger
	Bianca A. Krai
	José R. Fonseca
	[...] Soares
	Devis Rafael da Silva
	Douglas de Azevedo
	Rejane Dreher
	Fernando C. de Carvalho
	Angélica Venites
	[...] Hanfehild
	Ana Paula Villanova
	Igor Vinicius Varja
	Jaqueline Schenkel
	Nelza N. dos Reis
	Jac[...]
	Renato R. Pilger
	Juanir Susana Dal-Ri
	Rodrigo de Wallau
	Anderson [...]
	Anelise Gehlen Luvizon
	Giovane Souza

	Gilson Delano Barreto Rocha
	Cleomar da S. Junior
	Ana Letícia Rebelletto
	Leandro Mosmann
	Rafael Gustavo Lucas
	Jéssica Van Enck
	Bárbara Potrich Zen
	Carine Palinski
	Silvio Paulo Klein
	[...]
	Ester Venites
	Ilse R. Schelle
	Cassiane Silva Santos
	Eduardo Frapiccini
	Nuno Furtado
	Douglas Linck
	Aluísio [...]
	Maria Cecília Schauen
	Carlos Vicente Kieling
	[...]
	Luciano [...]
	Maicon Schaab
	Marcelo Conceição
	Juliana de Moraes
	Eduardo A. [...]
	Daniela Friedrich
	Marcos R. Linck
	Fernando C. de Carvalho
	Lucas Saldanha
	Natália B. Machado
	Rafael Roberto Mentz
	Loreni [...]

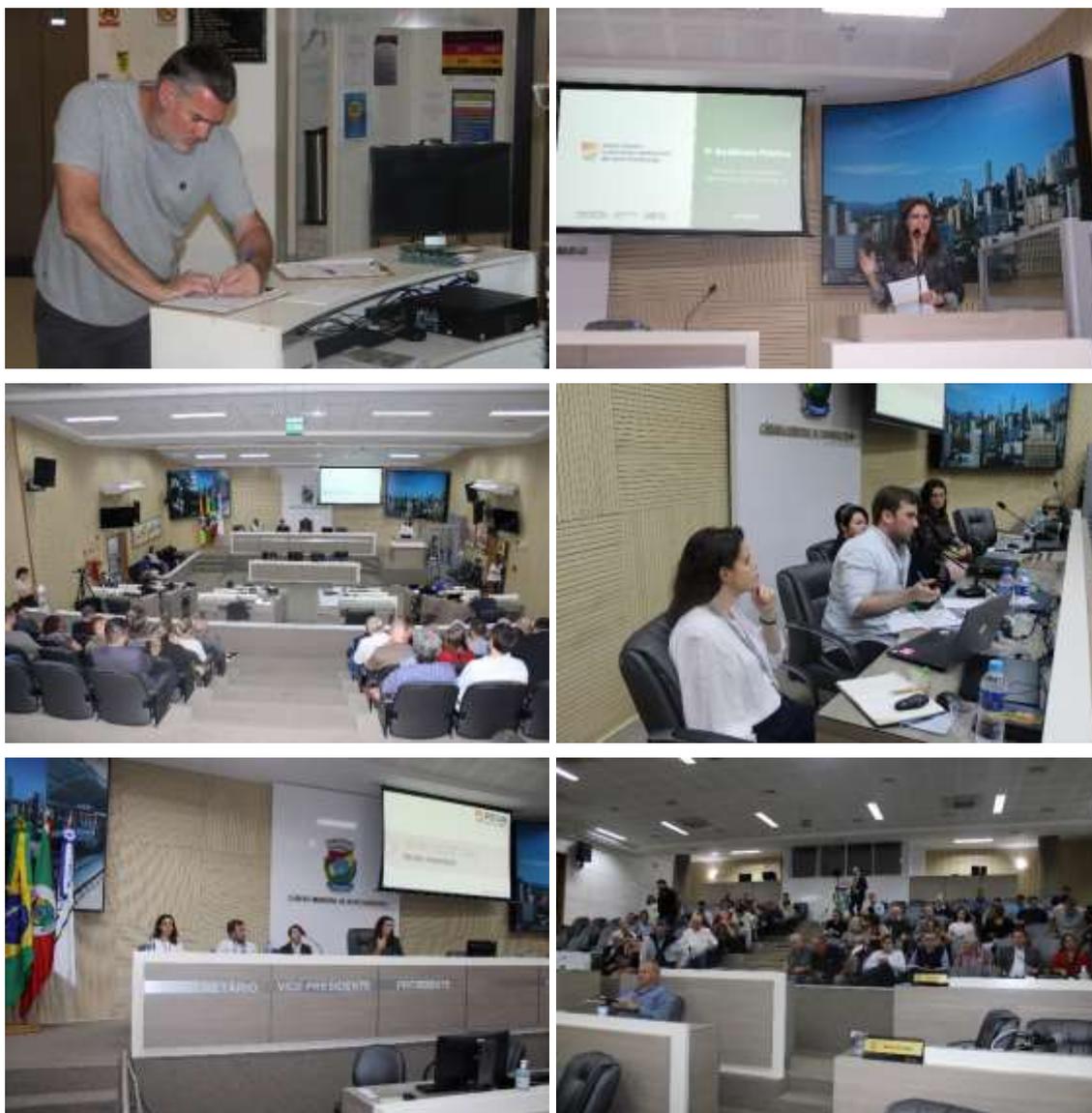
	Patrícia R. Steigleder
	Lais Corteletti
	Gustavo Finck
	Roberta Gomes de Oliveira
	Bily Ânderson Batista Cassol
	Ingo Schwinn
	Regina Scheffel
	Alberto Azevedo
	Maria Helena Martins
	Luís Felipe
	Monalise Scherer
	Emílio L. S. Santos
	Erico Rost
	Leandro Bertoli
	Volnei Ferrari
	Luiz Kreutzer
	Henrique T. [...]
	[...]
	Cristiano Kroeff
	Thiago T. de Brum
	Jussara Klein
	Carlos Borges

Fonte: URBTEC™ (2023)

Os registros fotográficos do evento e a apresentação de apoio utilizada são indicados a seguir.

Registros fotográficos

Figura 2 - Registros fotográficos – 2ª Audiência Pública



Fonte: URBTEC™ (2023).

Apresentação

Figura 3 - Apresentação de apoio – 2ª Audiência Pública



plano diretor urbanístico ambiental de novo hamburgo

2ª Audiência Pública

Etapa 4 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

23.06.2023

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Pauta

Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

1. Leitura do Regulamento	4. Perímetro Urbano Projeto de Lei
2. PDUA Projeto de Lei	5. Instrumentos Urbanísticos
3. LUPA Projeto de Lei	6. Participações

AVISONº 23/2023

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Novo Hamburgo, RS, faz saber ao público em geral e a quem mais possa interessar que, nos termos do artigo 39 da Lei Orgânica Municipal, promoverá Audiência Pública para tratar da Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental de Novo Hamburgo, sendo a 2ª Audiência Pública – referente a Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei.

A Audiência Pública será regida por este Aviso e ocorrerá no dia 23 de maio de 2023, às 19 horas, na Câmara Municipal de Vereadores de Novo Hamburgo, situada na rua Almirante Barmes 261, Centro, Novo Hamburgo.

Leitura do Regulamento

2ª Audiência Pública

AVISONº 06/2023

1. Do Objetivo:

1.1. A Audiência Pública tem como objetivo geral informar, esclarecer e debater o conteúdo do processo da Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental, em cumprimento à Lei Federal N.º 10.257, de 10 de junho de 2001 (Estatuto da Cidade) e à Lei Ordinária N.º 1.216, de 20 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o Plano Diretor Urbanístico Ambiental vigente de Novo Hamburgo.

1.2. A 2ª Audiência Pública tem como objetivo específico submeter à apreciação dos participantes os trabalhos elaborados na Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei, do processo de Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo, incluindo os projetos de lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, do Sistema Viário, do Perímetro Urbano, além de institucionalização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal N.º 10.257/2001).

1.3. Os conteúdos apresentados pela equipe da URBTEC™ e este regulamento estarão disponíveis no site www.novohamburgo.rs.gov.br no campo destinado à revisão do PDUA.

AVISONº 06/2023

2. Das Inscrições:

2.1. A Audiência Pública é aberta a todos os interessados, que poderão participar do evento conforme disciplinado neste regulamento.

2.2. A inscrição dos interessados em participar dos debates será feita mediante o preenchimento de ficha que estará disponível na data e local da audiência.

AVISONº 06/2023

3. Das Manifestações:

3.1. Ao término da apresentação, a Diretoria de Desenvolvimento Urbano (DDU/SEDUH) iniciará a fase de questionamentos, conforme preenchimento das fichas.

3.2. A participação será feita por mensagem escrita ou por manifestação verbal, limitada a 5 minutos.

3.3. Será dada preferência aos questionamentos e sugestões encaminhados por escrito, depois as manifestações verbais.

3.4. As perguntas e considerações deverão ser feitas por escrito, com clareza e objetividade, por meio de formulário próprio, disponível durante a Audiência, onde os participantes registrarão o nome e o contato.

AVISONº 06/2023

3.7. O tempo previsto para a leitura das perguntas e respostas será de 45 (quarenta e cinco) minutos.

3.8. Finalizando o tempo previsto, os questionamentos restantes serão respondidos no site www.novohamburgo.rs.gov.br, no campo destinado à revisão do PDUA, para conhecimento público.

3.10. Os debates estarão restritos à matéria constante da pauta estabelecida nesta convocação.

3.11. As manifestações que não respeitarem o presente Aviso serão arquivadas, desconsideradas e/ou interrompidas.

3.12. Após respondidos os questionamentos escritos, será aberto tempo para as manifestações verbais.

AVISONº 06/2023

4. Da Disciplina:

4.1. A 2ª Audiência Pública será presidida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) e terá duração aproximada de duas horas, podendo ser prorrogada por mais 30 minutos a critério da Mesa Diretora.

4.2. A 2ª Audiência Pública será declarada aberta pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ou por quem essa designar, que seguirá com a leitura do regulamento e com a apresentação do conteúdo pela equipe técnica da URBTEC™.

4.3. A Mesa da Audiência será presidida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação e auxiliada por integrantes da Administração Municipal.

AVISO Nº 06/2023



- 4.4. A Mesa poderá convocar o auxílio de quaisquer pessoas, com a finalidade de melhor prestar os esclarecimentos técnicos, operacionais ou jurídicos pertinentes aos trabalhos.
- 4.5. A Presidente da Mesa competirá definir as questões de ordem e decidir conclusivamente sobre os procedimentos adotados na Audiência.
- 4.6. São cobradas as condutas desrespeitosas ou com o fim de proibir ou desvirtuar o objetivo da Audiência.
- 4.7. Os casos omissos deste Aviso serão resolvidos e definidos pela Presidente e demais componentes da mesa.
- 4.8. A URBTEC™ lavará a ata da respectiva Audiência Pública e encaminhará à Diretoria de Desenvolvimento Urbano (DDU/SEDUH) em até 5 (cinco) dias úteis, permanecendo uma cópia desta à disposição dos interessados por meio de site eletrônico.



AVISO Nº 06/2023



5. Do Cronograma:
- 5.1. A instalação da Audiência Pública se dará com observância das etapas a seguir:
 - a) 18h30min – Recepção e inscrições;
 - b) 19h – Abertura da 2ª Audiência Pública, leitura do regulamento e apresentação do Processo de Revisão do Plano Diretor e respectivos projetos de lei;
 - c) 20h15min – Espaço para manifestações, momento em que são respondidos os questionamentos e sugestões encaminhadas por escrito, assim como, findo esses esclarecimentos, e havendo tempo hábil para tanto, será permitido o uso da palavra aos participantes, devidamente inscritos, para que tirem dúvidas e exponham suas opiniões ou proposições;
 - d) 21h – Encerramento da Audiência.



Apresentação Técnica

2ª Audiência Pública



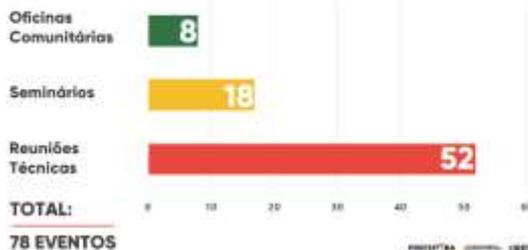
Metodologia Técnica



Etapas do PDUA

Eventos

Eventos Realizados



Eventos Técnicos



Oficinas Comunitárias



Canudos

Centro

Lomba Grande



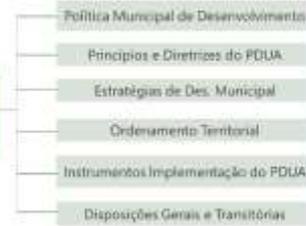
Arcabouço Legal



Plano Diretor Urbanístico Ambiental

Projeto de Lei

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL



Ordenamento Territorial

MACROZONEAMENTO

PDUA

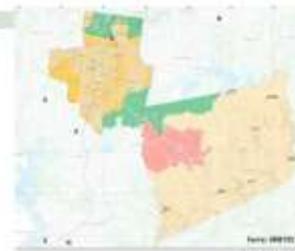
SETORIZAÇÃO

LUPA

ÁREAS ESPECIAIS

PDUA

Macrozoneamento



Áreas Especiais



- CONVENÇÕES**
- Área Especial
 - Área de Interesse Social
 - Área de Interesse Social II
 - Área de Interesse Social III
 - Área de Interesse Social IV
 - Área de Interesse Social V
 - Área de Interesse Social VI
 - Área de Interesse Social VII
 - Área de Interesse Social VIII
 - Área de Interesse Social IX
 - Área de Interesse Social X
 - Área de Interesse Social XI
 - Área de Interesse Social XII
 - Área de Interesse Social XIII
 - Área de Interesse Social XIV
 - Área de Interesse Social XV
 - Área de Interesse Social XVI
 - Área de Interesse Social XVII
 - Área de Interesse Social XVIII
 - Área de Interesse Social XIX
 - Área de Interesse Social XX

Áreas Especiais

AIS 1 E 2

O **USO, ATIVIDADES E OCUPAÇÃO** destas áreas deverá seguir o estabelecido nos **PLANOS URBANÍSTICOS OU DE REGULATIZAÇÃO FUNDIÁRIA**.

AIA E AIP

O **USO E OCUPAÇÃO** destas áreas deverá seguir o estabelecido na **COMISSÃO PERMANENTE DO PDUA**.

AICN

O **USO E OCUPAÇÃO** destas áreas deverá seguir o estabelecido no **REGULAMENTO MUNICIPAL** responsável pela proteção e conservação do **PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL**.

Áreas Especiais

NRU

Preparar-se para a implementação da **COBRANÇA DE IPTU** quando construídas as **INFRAESTRUTURAS** básicas

- equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais;
- iluminação pública;
- esgotamento sanitário;
- abastecimento de água potável;
- energia elétrica pública e domiciliar; e
- vias públicas de circulação.

Áreas Especiais

AEN

A **ALTURA MÁXIMA** das edificações deverá seguir **ORIENTAÇÕES**:

- Do Comando de Aeronáutica (COMAER);
- da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC); e
- da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL).

Gestão e Monitoramento

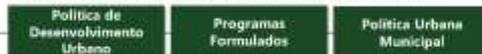
CONCIDADE

Gestão e Monitoramento

CONCIDADE

representantes da **Poder Público Municipal** + representantes da **Sociedade Civil Organizada**

O CONCIDADE pretende **propor, debater e analisar** questões da macro escala



Diretrizes e normas

Gestão e Monitoramento



Comissão Permanente do PDUA

Comissão é definida por representantes dos órgãos municipais responsáveis

É atribuição da CP PDUA *assessorar, analisar, gerenciar e deliberar sobre*



ANÁLISE DE CASOS OMISSOS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Projeto de Lei



Organograma - LUPA



Ocupação do Solo



Regime Urbanístico



TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

Percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar.

$$TO(\%) = \frac{\text{Área de projeção ortogonal da edificação}}{\text{Área do lote}}$$

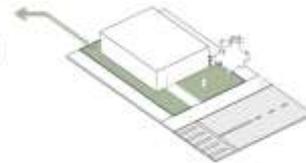


Regime Urbanístico



TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

Percentual mínimo de área do lote que deve ser mantida permeável para percolação de águas pluviais e regulação do microclima



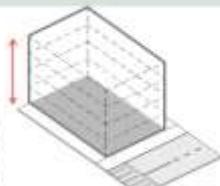
Regime Urbanístico



LIMITE DE ALTURA (H)

Medida vertical tomada entre o plano de referência e o topo acabado do último pavimento

As alturas máximas de novas edificações nos lotes dos imóveis inventariados que também serão definidas em regulamentação específica e as alturas máximas nos imóveis correlatos de edificações inventariadas e/ou tombadas deverão ser submetidas à análise e parecer do órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico.



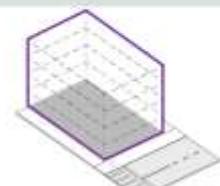
Regime Urbanístico



ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)

Estabelece a área máxima a ser construída

$$\text{Área do lote} \times \text{IA} = \text{Área construída permitida}$$



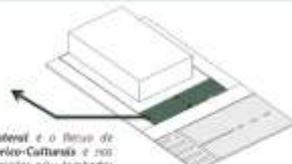
Regime Urbanístico



RECUO DE AJARDINAMENTO

Recuo na testada do lote para ampliar o espaço visual e promover a manutenção do microclima através da vegetação

O Recuo de Ajardinamento, o Recuo Lateral e o Recuo de Fundos das edificações em Setores Histórico-Culturais e nos imóveis correlatos de edificações inventariadas e/ou tombadas deverão ser submetidos à análise e parecer do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico.



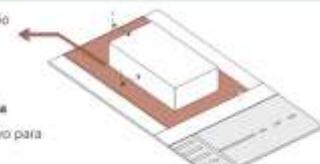
Regime Urbanístico



RECUOS LATERAIS E FUNDOS

Recuo obrigatório que a edificação deve ter dos limites laterais e de fundo do lote

Tem como padrão a altura (H) da edificação dividido por seis, salvo para casos específicos.



PDUA Preceitos Construtivos Sustentáveis

Preceitos Construtivos Sustentáveis

IA = 1,5 → IA = 2,0

PRECEITOS	ÍNDICE ADICIONAL
1) Reaproveitamento de águas pluviais.	0,1
2) Reuso de águas cinzas (provenientes de chuveiros, banhos, tanques, máquina de lavar...).	0,1
3) Dobrar área para retenção de água pluvial. Verificar orientações do DEP (Diretoria de Esgoto Pluvial). (B)	0,1
4) Telhado Verde, sendo considerado, no mínimo, 30% da área do telhado. (C)	0,1
5) Taxa de Ocupação no mínimo 5% menor do que a TD máxima do Setor, por exemplo: para taxa de 75%, deverá utilizar 70% ou menos.	0,1

Preceitos Construtivos Sustentáveis

PRECEITOS	ÍNDICE ADICIONAL
6) Taxa de Permeabilidade no mínimo 5% maior que a TP mínima exigida para o Setor, por exemplo: para taxa de 25%, deverá utilizar 30% ou mais.	0,1
7) Retuos laterais superiores àqueles exigidos para o Setor em pelo menos 1 metro.	0,1
8) Certificação LEED e Certificação AQUA, que envolva boas práticas de ESG (Environmental, Social and Governance), e ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) da ONU.	0,1
9) Certificação Guia de Rodas, que envolva boas práticas de ESG (Environmental, Social and Governance), e ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) da ONU.	0,1
10) Outros preceitos sustentáveis e decorrentes da inovação tecnológica a serem aprovadas pela Comissão Permanente do PDUA.	0,1

Uso do Solo

Classificação dos Usos

Uso	Grupo	Usos (3)
Habitação	1	Residências unifamiliares
	2	Condomínios horizontais com parte das unidades autônomas com acesso direto à via pública
	3	Residências multifamiliares verticais, condomínios com acesso coletivo
Comércio e Serviço	1	Comércio e serviços com área até 1.000m ²
	2	Comércio e serviços com área de 1.000m ² e 5.000m ²
	3	Comércio e serviços com área acima de 5.000 m ²
Indústria (1)	1	Indústrias de médio e baixo potencial poluidor com área até 1.000 m ²
	2	Indústrias de médio e baixo potencial poluidor com área acima de 1.000 m ²
	3	Indústrias de alto potencial poluidor com área até 250 m ²
	4	Indústrias de alto potencial poluidor acima de 250 m ²

(1) Classificação do potencial poluidor conforme resoluções do CONSEMA.

Classificação dos Usos

Uso	Grupo	Usos (3)
Especial	1	Disposição de resíduos da Construção Civil
	2	Indústria (ativa) (2)
	3	Triagem e reciclagem de resíduos sólidos não perigosos
Primário	1	Extrativismo mineral
	2	Agronegócio e extrativismo vegetal
	3	Hípicas, horto e balneários
	4	Extrativismo de água mineral para envase

(2) Conforme ato do Poder Executivo Municipal.

(3) As áreas orientadas para a definição do porte da edificação correspondem à área total construída.

Usos

Permissividade de usos e atividades em categorias

USO PERMITIDO

usos permitidos a serem implantados no setor sem a necessidade de Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU).

USO PERMITIDO SOB ANÁLISE

usos cujo licenciamento será condicionado à (RCU).

USO TOLERADO

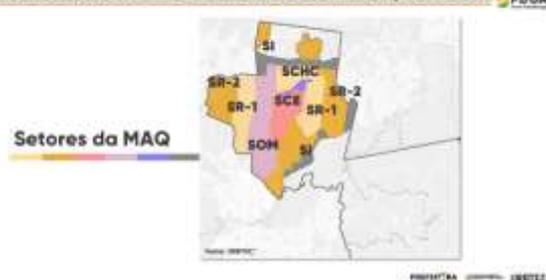
usos que já se encontram regularmente instalados no setor, mas que são incompatíveis com o novo PDUA.

Setorização

Setorização



Macrozona de Adensamento e Qualificação [MAQ]



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Centro Expandido [SCE]



- Região **central** da área urbana;
- **Alta densidade;**
- Presença de atividades diversas
- **uso misto**



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Centro Expandido [SCE]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Indústria 2 e 4
Habituação 2 e 3 com até 120 UH*	Habituação 2 e 3 com mais de 120 UH*
Comércio e Serviço 1 e 2	Comércio e Serviço 3
Indústria 1	Primário 4
Especial 2	

*UH - Unidades Habitacionais

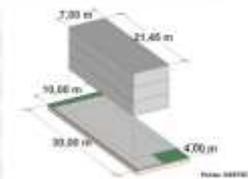


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Centro Expandido [SCE]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	3,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Límite de altura (pav)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



(1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de possível subdivisão.
(2) Até 4 (quatro) parâmetros dependentes do recuo lateral e de fundo.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector de Ocupação Mista [SOM]



- Região entre a área central e as rodovias **RS-239** e **BR-116;**
- Uso e ocupação do solo influenciado pelas **estruturas de circulação existentes;**
- Presença de **atividades e usos mistos**



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector de Ocupação Mista [SOM]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDO SOB ANÁLISE
Habituação 1	Habituação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habituação 2 e 3 com até 90 UH*	Indústria 3 e 4
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	Especial 1 e 3
Indústria 1 e 2	Primário 4
Especial 2	

* UH - Unidades Habitacionais

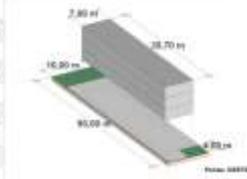


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector de Ocupação Mista [SOM]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	500,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	3,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Límite de altura (pav)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



(1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de possível subdivisão.
(2) Até 4 (quatro) parâmetros dependentes do recuo lateral e de fundo.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Residencial 1 [SR1]



- Regiões no **entorno imediato** da **área central;**
- Setor de **média densidade;**
- Uso **preferencialmente residencial** e **atividades de apoio** às residências.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Residencial 1 [SR1]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Habituação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habituação 2 e 3 com até 46 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio e Serviço 1 e 2	Indústria 2 e 4
Indústria 1	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais

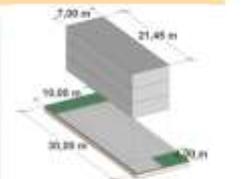


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Residencial 1 [SR1]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	3,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Límite de altura (pav)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



(1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de possível subdivisão.
(2) Até 2 (dois) parâmetros dependentes do recuo lateral e de fundo.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Sector Residencial 2 [SR2]



- Extremidades da **área central;**
- Setor de **baixa e média densidade;**
- Uso **preferencialmente residencial** e atividades de apoio, com **maior restrição** de uso do que o **SR1**



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Residencial 2 [SR2]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 45 UH*
Habitação 2 e 3 com até 45 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio e Serviço 1 e 2	Indústria 3 e 4
Indústria 1 e 2	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais



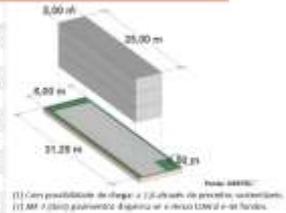
Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Residencial 2 [SR2]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	250,0
Testada mínima (m)	8,0
IA básica	1,5 (1)
IA máxima	-
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (pav.)	5
Recuo de Ajustamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]



- Características **histórico-culturais**;
- **Baixa** densidade;
- Presença de atividades diversas e **uso misto**.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habitação 2 e 3 com até 60 UH*	Comércio e Serviço 1
Especial 2	Indústria 1
	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básica	1,5 (1)
IA máxima	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (pav.)	3(2)
Recuo de Ajustamento (m)	(3)
Recuo Lateral e de Fundos (m)	(3)



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Industrial [SI]



- Característica **industrial**;
- **Grandes** comércio e serviços;
- **Uso residencial** deve ser controlado com **baixíssima** densidade.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Industrial [SI]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Especial 1 e 3
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	Primário 4
Indústria 1, 2, 3 e 4	
Especial 2	



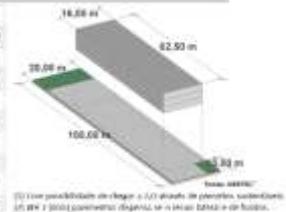
Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Industrial [SI]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

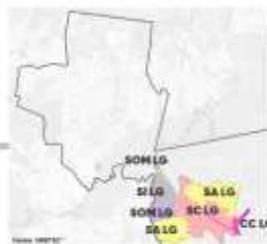
Lote Mínimo (m ²)	2.000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básica	1,5 (1)
IA máxima	-
Taxa de ocupação (%)	80,0
Taxa de permeabilidade (%)	10,0
Limite de altura (pav.)	-
Recuo de Ajustamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Macrozona de Estruturação [ME]



Setores da ME



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande



- Corredor com características **histórico-culturais e paisagísticas**;
- **Baixa** densidade;
- **Uso preferencialmente habitacional**, com comércio e serviço de apoio às residências e **serviços** com **potencial turístico**.



Macrozona de Estruturação



Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habituação 1	Habituação 2 e 3 com mais de 20 UH*
Habituação 2 e 3 com até 20 UH*	Comércio e Serviço 1
Especial 2	Indústria 1 e 4
	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais



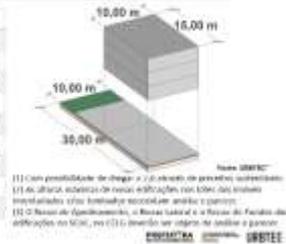
Macrozona de Estruturação



Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básica	1,5 (1)
IA máxima	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (pav.)	3(2)
Recuo de Ajustamento (m)	3
Recuo Lateral e de Fundos (m)	3



Macrozona de Estruturação



Sector Central de Lomba Grande [SC LG]



- Ocupação **mista consolidada**;
- Grande **potencial** para o fortalecimento da **centralidade existente**.



Macrozona de Estruturação



Sector Central de Lomba Grande [SC LG]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Habituação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habituação 2 e 3 com até 60 UH*	Comércio e Serviço 2
Comércio e Serviço 1	Indústria 2 e 4
Indústria 1	Especial 1
Especial 2	Primário 1, 3 e 4
Primário 2	

* UH - Unidades Habitacionais



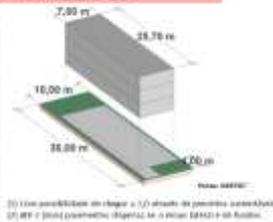
Macrozona de Estruturação



Sector Central de Lomba Grande [SC LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	360,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básica	1,5 (1)
IA máxima	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (pav.)	5
Recuo de Ajustamento (m)	-4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6(2)



Macrozona de Estruturação



Sector de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

- **Área de transição** entre a ocupação de característica urbana e a área rural;
- **Baixa densidade**, com lotes e quadras maiores;
- Existência de **restaurantes, balneários e chácaras de lazer**.



Macrozona de Estruturação



Sector de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Habituação 2 e 3 com mais de 40 UH*
Habituação 2 e 3 com até 40 UH*	Comércio e Serviço 2
Comércio e Serviço 1	Indústria 4
Indústria 1	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 1 e 4
Primário 2 e 3	

* UH - Unidades Habitacionais



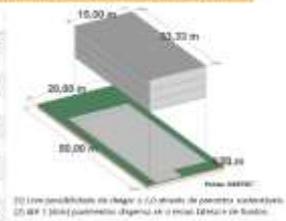
Macrozona de Estruturação



Sector de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	1000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básica	1,5 (1)
IA máxima	-
Taxa de ocupação (%)	40,0
Taxa de permeabilidade (%)	30,0
Limite de altura (pav.)	3
Recuo de Ajustamento (m)	-4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Macrozona de Estruturação



Sector de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]



- **Área conurbada** com **São Leopoldo**;
- Sector com ocupação de **baixa densidade**;
- **Predominantemente residencial**, com usos mistos.



Macrozona de Estruturação



Sector de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Habituação 2 e 3 com mais de 40 UH*
Habituação 2 e 3 com até 40 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio e Serviço 1 e 2	Indústria 3 e 4
Indústria 1 e 2	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 1, 2 e 4
Primário 3	

* UH - Unidades Habitacionais



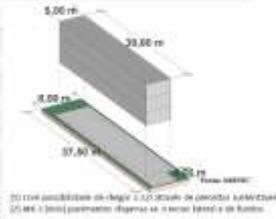
Macrozona de Estruturação



Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	8,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (parv)	5
Recuo de Aterramento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/5 (2)



(1) com possibilidade de altura 2,00 metros de ocupação subterrânea; (2) até 6 (seis) parâmetros obrigatórios e o mesmo padrão de fundos.



Macrozona de Estruturação



Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]



- Setor com **menores restrições de uso** em relação ao seu entorno;
- Predominância de **atividades industriais**, comerciais e de serviços de portes diversos.



Macrozona de Estruturação



Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]

USOS PERMITIDOS

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Especial 1 e 3
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	Primário 1 e 4
Indústria 1, 2, 3 e 4	
Especial 2	



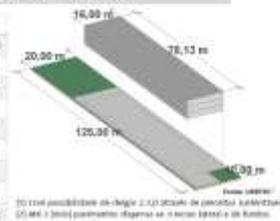
Macrozona de Estruturação



Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	2500,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (m)	-
Recuo de Aterramento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/5 (2)



(1) com possibilidade de altura 2,00 metros de ocupação subterrânea; (2) até 6 (seis) parâmetros obrigatórios e o mesmo padrão de fundos.



MPA



Setores da MPA



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Norte



- Áreas de relevantes **aspectos de proteção ambiental e geológica**, ao Norte da RS-239;
- Baixa densidade** de ocupação e usos que não interfiram na proteção e preservação das condições ambientais.



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Norte

USOS PERMITIDOS

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 com mais de 40 UH*
Habitação 2 com até 40 UH*	Comércio e Serviço 1
Primário 2	Indústria 1 e 4
	Especial 2
	Primário 1, 3 e 4

* UH - Unidades Habitacionais



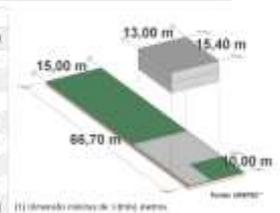
Macrozona de Proteção Ambiental



APA Norte

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	1000,0
Testada mínima (m)	15,0
IA básico	0,4
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	20,0
Taxa de permeabilidade (%)	60,0
Limite de altura (parv)	3
Recuo de Aterramento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m) (S)	h/6 (1)



(1) observando normas de controle de ruído.



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Sul



- Áreas de relevantes **aspectos de proteção e preservação ambiental**, ao Norte do Rio dos Sinos;
- Baixa densidade de ocupação** e usos que não interfiram na proteção e preservação das condições ambientais.



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Sul

USOS PERMITIDOS

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Indústria 4
Primário 2	Primário 1, 3 e 4



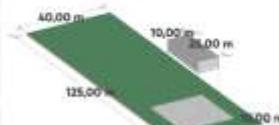
Macrozona de Proteção Ambiental



APA Sul

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	5000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	0,1
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	5,0
Taxa de permeabilidade (%)	85,0
Limite de altura (pav)	3
Recuo de Aterramento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (1)



(1) Dimensão mínima de 1 (uma) metro.



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Lomba Grande



- Área rural e que delimita áreas de relevantes aspectos de proteção ambiental;
- Baixíssima densidade;
- Usos que não interfiram na proteção e preservação das condições ambientais.



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Lomba Grande

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Indústria 4
Primário 2	Primário 1, 3 e 4
	Comércio 3 (a)

O Comércio 3 será permitido sob a análise de RCU apenas nos lotes que tenham frente e acesso pelo lado de Integração Leopoldo Pinheiro, sendo proibido nos demais casos. Não será permitida a abertura de vias perpendiculars para o aterramento ao longo dessa observação.



Macrozona de Proteção Ambiental



APA Lomba Grande

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	(1)
Testada mínima (m)	-
IA básico	0,1 (2)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	5,0 (2)
Taxa de permeabilidade (%)	-
Limite de altura (m)	-
Recuo de Aterramento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (3)



(1) Dimensão mínima de 1 (uma) metro.
(2) De acordo com a legislação de RCU.
(3) Para os lotes com frente para o lado de Integração Leopoldo Pinheiro, M. Mínimo será igual a 6,0 e 7,0 para que a 50%.



Macrozona Rural



- A concepção desta macrozona rural é o próprio **macrozoneamento**.
- Cabe aqui legislar apenas em **índices de interesse municipal**, mantendo as **características rurais** e qualificando no processo de **licenciamento das atividades**.



Macrozona Rural



USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habituação 1	Comércio e Serviço 2 e 3
Comércio e Serviço 1	Indústria 1
Indústria 4	Especial 1 e 2
Primário 1, 2 e 3	Primário 4

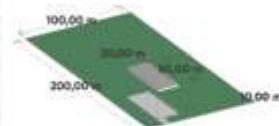


Macrozona Rural



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lote Mínimo (m ²)	(2)
Testada mínima (m)	-
IA básico	0,1
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	5,0
Taxa de permeabilidade (%)	-
Limite de altura (m)	-
Recuo de Aterramento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	(1)



(1) Dimensão mínima de 1 (uma) metro.
(2) De acordo com a legislação de RCU.
(3) Para os lotes com frente para o lado de Integração Leopoldo Pinheiro, M. Mínimo será igual a 6,0 e 7,0 para que a 50%.



Parcelamento do Solo



Parcelamento do Solo



O parcelamento do solo e condomínios seguem a **DIVISÃO OU REDIVISÃO DO SOLO** observando o **EQUILÍBRIO ENTRE ÁREAS PÚBLICAS E PRIVADAS** e seu ordenamento apropriadamente urbanístico.

PERMITIDO

Somente será permitido o parcelamento do solo e os condomínios para fins urbanos na **área urbana**, definida pela **Lei do Perímetro Urbano**.



Parcelamento do Solo



NÃO SERÁ PERMITIDO

- em terrenos **alagadiços** e sujeitos a **inundações**;
- em áreas com potencial de **contaminação**;
- em terrenos **aterrados com material nocivo**;
- em terrenos com **declividade igual ou superior a 30%** (trinta por cento);
- em terrenos onde a incidência de **processos geológico-geotécnicos**;
- em **APPs** ou áreas de especial interesse ecológico;
- em áreas onde a **poluição**, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



Parcelamento do Solo



Tipologias de parcelamento do solo

- Loteamento
- Condomínio
- Desmembramento
- Remembramento
- Desdobro

Não serão aprovados projetos de parcelamento do solo que resultem em lotes sem acesso direto à via pública.



Parcelamento do Solo



➤ Loteamento

Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

*não será permitida qualquer forma de controle de acesso no sistema viário ou às áreas públicas.



Parcelamento do Solo | Destinação



➤ Loteamento

As áreas de doação variam de acordo com o Setor e são destinadas a:



Sistema Viário, que deverá:

- garantir continuidade e as medidas de caixa previstas em lei
- ser precedido de Consulta de Diretrizes Viárias.



Parâmetros de Destinação



Para definição de áreas e setores destinados ao loteamento em caso de loteamento

Set	Valor	Área Verde ou Área Pública (m²)	Set	Área mínima a ser doada
MUC	200	10%	20%	20%
	300	15%	30%	25%
	400	20%	40%	30%
	500	25%	50%	35%
	600	30%	60%	40%
ME	1000	30%	30%	30%
	1500	35%	35%	35%
	2000	40%	40%	40%
	2500	45%	45%	45%
	3000	50%	50%	50%
MFA	40000	5%	5%	5%
	40000	5%	5%	5%

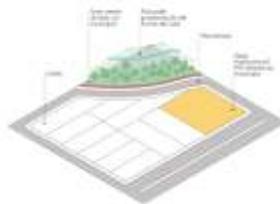


Parcelamento do Solo | Destinação



Critérios para destinação de área

- I. não localizadas em faixas não edificantes ou APPs
- II. tamanho mínimo de lote
- III. aceita pelos órgãos municipais competentes
- IV. Diâmetro \leq no máximo, 500m
- V. frente para via pública
- VI. mesmo terreno, contíguos ou frontais um aos outros
- VII. declividade inferior a 15%.



Parcelamento do Solo



➤ Condomínio

Os Condomínios Horizontais são divisões de lotes em unidades autônomas, compostos por áreas exclusivas e áreas de uso comum, desde que:

- I. não impliquem na abertura de novas vias;
- II. não configurem prolongamento, modificação ou ampliação das vias;
- III. não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.



Parcelamento do Solo | Destinação



➤ Condomínio

- 10% do total da gleba destinado para uso público.

DISPENSADO DE DESTINAÇÃO

Ficam dispensados da exigência de doação:

- Condomínios com até 10 unidades a serem implantados em lotes ou glebas com até 3.000 m².
- Condomínios em glebas provenientes de parcelamento que já tenham doado área.



Parcelamento do Solo



➤ Desmembramento

É a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores, com aproveitamento do sistema viário já implantado.



Área máxima de 30mil m². Acima disso, considera-se loteamento.



Parcelamento do Solo | Destinação



➤ Desmembramento

10% do total da gleba (em lote ou gleba com mais 10 mil m²), na seguinte ordem:

- doação para o alargamento viário;
- doação de área de interesse do município;
- doação pecuniária.

DISPENSADO DE DESTINAÇÃO

Ficam dispensados da exigência de doação:

- Desmembramentos provenientes de parcelamento que já tenham doado área.



Parcelamento do Solo



➤ Remembramento

É o reagrupamento de lotes, desde que a operação não interfira no sistema viário existente ou em alguma outra modificação nos logradouros implantados.

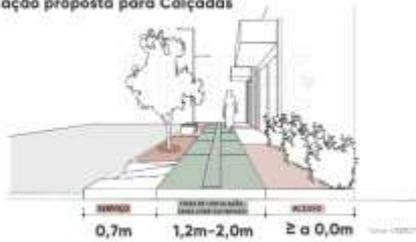


Os lotes a serem reagrupados devem ser de um único proprietário.



Caixas Viárias

Setorização proposta para Calçadas



ENRENTA URBTEC

PDUA novo hamburgo

Instrumentos Urbanísticos

Projetos de Lei ou Decreto

ENRENTA URBTEC

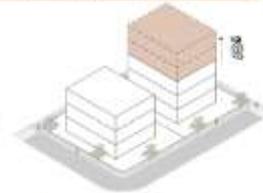
Organograma OODC e TDC



ENRENTA URBTEC

Outorga Onerosa do Direito de Construir [OODC]

Possibilidade de construir acima do índice de aproveitamento (IA) básico estabelecido

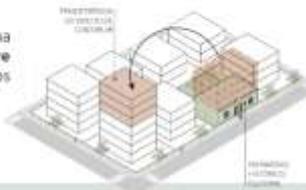


Recursos da aplicação da OODC → FUNCIDADE Fundo Municipal de Desamortimento da Cidade

ENRENTA URBTEC

Transferência do Direito de Construir [TDC]

Os valores envolvidos na TDC serão negociados entre os proprietários dos imóveis



3% do valor → Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico

ENRENTA URBTEC

Transferência do Direito de Construir [TDC]

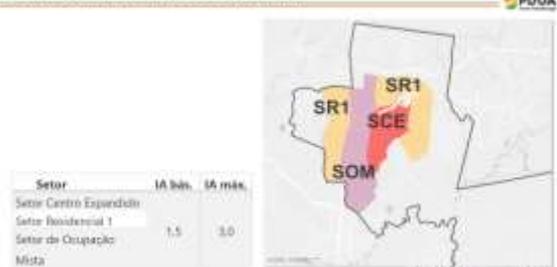
Aplica-se em:

- Edificações inventariadas e/ou tombadas;
- Indivíduos Arquitetônicos Isolados (IAI).

IA = 2 para os imóveis inventariados e/ou tombados

ENRENTA URBTEC

Setores Passíveis de Receber Potencial



ENRENTA URBTEC

Fruição Pública

Área de propriedade particular no nível de acesso ao logradouro público, destinada à ampliação da área de circulação de pessoas

CRITÉRIOS

- Não poderá ser fechada à circulação de pedestres;
- Adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada;
- Tratamento paisagístico e com acessibilidade universal;
- Deverá ser averbado no Cartório de Registros de Imóveis;
- Deverá ter largura mínima de 5m, medida do alinhamento do meio fio da testada do imóvel até a fachada da edificação (flexibilização de meio de alinhamento);
- Deverá ser montada em boas condições de uso.

Área de Fruição Pública = Potencial Construtivo Adicional

ENRENTA URBTEC

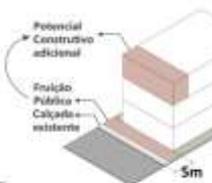
Fruição Pública

APLICAÇÃO

- Poderá ser aplicada em todo o perímetro urbano, com exceção: Setor Industrial (SI) e Setor Industrial Zona Especial (SIE);
- O potencial construtivo adicional só poderá ser utilizado na base que o edifício;
- O lote poderá receber potencial construtivo da OODC e da TDC, sendo entretanto os casos limitados pelo índice de aproveitamento máximo do setor.

Não poderá ser feito uso desta área para:

Escorregamentos, depósito de lixo, central de gás, quiosque, escadas, deck, rampas ou qualquer outro obstáculo aos pedestres.



ENRENTA URBTEC

Fachada Ativa

APLICAÇÃO

- Poderá ser aplicada em todo o perímetro urbano;
- Área com uso não habitacional no térreo não será computada para cálculo do IA, desde que ocupe no mínimo 50% da área de pavimento;
- Será vinculada a aplicação de Fruição Pública, para garantir a medida mínima de 5m entre o alinhamento do meio fio da testada do imóvel e o alinhamento da fachada;
- Deverá garantir no mínimo 40% de permeabilidade visual da fachada do térreo por meio de vidros, portas e janelas.

ENRENTA URBTEC

Fruição Pública + Fachada Ativa

REGULAMENTADO NO PDUA



Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Porto Alegre (IPPUA)

ENRENTA URBTEC

RCU e EIV

PDUA

Relatório de Compatibilidade Urbanística [RCU]

- Decreto do RCU
- Para Usos Permitidos sob Análise (Definidos na LUPA)



Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

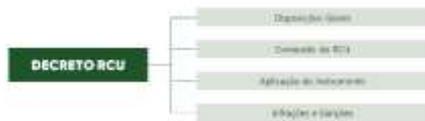
- Lei do EIV + Decreto do EIV
- Para usos específicos e listados na Lei do EIV



ENRENTA URBTEC

Organograma | Decreto RCU

PDUA



ENRENTA URBTEC

Relatório de Compatibilidade Urbanística [RCU]

PDUA

- Análise de usos permitidos sob análise do RCU, descritos na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA)

- Interferência:
- Na mobilidade;
 - Na qualidade de vida;
 - Na preservação de patrimônios históricos;
 - Na sobrecarga nos equipamentos públicos comunitários e urbanos.



ENRENTA URBTEC

Relatório de Compatibilidade Urbanística [RCU]

PDUA

Comissão Permanente do PDUA

Análise + Parecer Final

- i) permissão do empreendimento a/ou uso previsto, considerando que não haverá interferência significativa no seu entorno;
- ii) permissão do empreendimento a/ou uso previsto, condicionado de medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias pelo empreendedor;
- iii) não permissão do empreendimento a/ou uso previsto, considerando que haverá interferência significativa no seu entorno que não poderão ser adaptadas, mitigadas e/ou compensadas pelo empreendedor.

ENRENTA URBTEC

Relatório de Compatibilidade Urbanística [RCU]

PDUA

INFRAÇÕES	SANÇÕES
I. apresentar dados ou informações falsas no RCU;	• advertência;
II. omitir dados ou informações no RCU de forma dolosa;	• multa;
III. descumprir as medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias exigidas pela Comissão Permanente do PDUA.	• cassação do Alvará de Funcionamento e localização, se for o caso.

ENRENTA URBTEC

Estudo de Impacto de Vizinhança

ENRENTA URBTEC

PDUA

Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

PDUA

- Definição dos limites de área impactada, em função do ponto de uso, da ocupação e sua localização;
- Impacto que o empreendimento possa causar na vizinhança e avaliação das interferências em:

Conteúdo mínimo

Termo de Referência:

- Expedido pelo poder público;
- Orienta a elaboração do EIV;
- Deve seguir o que está disposto na lei.

de equipamento público, urbanismo, infraestrutura, mobilidade urbana e patrimônio;	de qualidade ambiental, paisagem urbana e patrimônio;
de infraestrutura de saneamento básico, de energia elétrica, de gás, de telecomunicações e de transporte coletivo;	de patrimônio histórico, cultural e paisagem urbana;
de infraestrutura de segurança pública, de infraestrutura de saúde, de infraestrutura de educação e de infraestrutura de cultura;	de infraestrutura de infraestrutura de infraestrutura;

- Descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos.

ENRENTA URBTEC

Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

PDUA

Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

PDUA

Análise e deliberação	TERMO DE COMPROMISSO	Publicidade do EIV	Audiência Pública
RESPONSABILIDADE da secretaria municipal responsável pelo desenvolvimento urbano (SEDEUH) mediante parecer da Comissão Permanente do PDUA.	Quanto à execução das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias.	<ul style="list-style-type: none"> • Publicação do parecer da Comissão Permanente do PDUA e do EIV em endereço eletrônico vinculado à secretaria municipal responsável pelo licenciamento; • Publicação em site oficial de extrato da publicação mencionada no item anterior; e • Implementação, no local do empreendimento a/ou atividade, de placa informativa de existência do EIV. 	<p>Não é obrigatória e só ocorrerá quando solicitada.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. por mais de 30 municípios, por meio de abaixo-assinado; 2. pelo Ministério Público; 3. pelo Conselho; 4. pelo Poder Público Municipal;

ENRENTA URBTEC

ENRENTA URBTEC

Estudo de Impacto de Vizinhaça [EIV]



Site PMNH



Exemplos de usos que originam EIV

- | | |
|--|--|
| I. shopping centers e similares; | L. geração de resíduos de transportes de passageiros; |
| II. centros e/ou terminais de cargas, transportadoras, centros logísticos e similares; | M. supermercados, hipermercados e similares; |
| III. hotéis, casas de apartamentos, condomínios, centros culturais; | N. parques de diversões, autódromos, cassinos; |
| IV. hotéis, pousadas e similares; | O. quarteis, academias; |
| V. estações de tratamento de águas e esgoto; | P. depósitos de resíduos sólidos e similares; |
| VI. centros sanitários e esportivos; | Q. estabelecimentos e áreas implantadas em áreas suscetíveis a DDU (terras factíveis); |
| VII. terminais de transportes; | R. edificações multifamiliares , de acordo com parâmetros técnicos regulamentados locais; |
| VIII. aterros; | S. outros usos, especificados em lei. |



Endereço de e-mail:
gpdia@novohamburgo.rs.gov.br

Informações e divulgação:
Instagram do DDU
@duurbanisticourbanismo.pmnh



PARTICIPAÇÕES

TEMPO RESTANTE: **1min**



TEMPO ESGOTADO
favor concluir



Dúvidas, sugestões?
Entre em contato conosco!



Av. João Goulart, 101 - Urubatorã
Cidade, RS - CEP 91240-000

Tel: (51) 3201-3000
Site: www.novohamburgo.rs.gov.br
E-mail: ddu@novohamburgo.rs.gov.br



Fonte: URBTEC™ (2023).

ANEXO 1 – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO

NOME	<u>MARCELO LINHAR</u>	DATA	_____
EMAIL	_____	TELEFONE	_____
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES			
<u>ÍNDICES DE LOCAIS GRANDES PROPOSTAS NÃO ESTÃO</u>			
<u>IGUAIS AO RESTANTE DO MUNICÍPIO.</u>			
<u>DESDOBRAR NÃO ESTÁ CORRETO.</u>			

NOME	<u>MARTINHO FLECK</u>	DATA	<u>23/05/22</u>
EMAIL	<u>MARTINHO.FLECK@GMAIL.COM</u>	TELEFONE	<u>51.991078081</u>
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES			
<u>PERGUNTA DIRETA.</u>			

REGIME

NOME Carlos Borges DATA 23/06

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Qual o percentual de
Inóveis / Edificações acima do índice
proposto hoje no município?
A existência de Outorga onerosa não traz
benefícios sobre inóveis subutilizados em áreas
centrais, em especial em relação à especulação imobiliária?

REGIME

NOME Bianca DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE 51 99202-7594

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

Os índices da tabela de **preços sustentáveis** não são
razíveis em relação ao investimento necessário e
preparação em relação ao tamanho do empreendimento.
Sugere-se revisão visando maior atratividade e que
se comece a utilizar o índice máximo.

GERAIS

NOME	<u>Humberto Damiano</u>	DATA	<u>23/05/23</u>
EMAIL	<u>Humberto@TRANSABUROB.CC</u>	TELEFONE	<u>51 996977049</u>
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	<u>1. ASSISTÊNCIA TÉCNICA À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL FOI CONTEMPLADA NO PLANO? LEI 11.888/08 DA ATUIS</u>		
	<u>2. PROGRAMA MUNICIPAL DE PREVENÇÃO DE RISCOS E DESASTRES FOI CONTEMPLADO NO PLANO?</u>		
	<u>3. PREVENÇÃO GERA GEOTÉCNICA DE APTIDÃO À OCUPAÇÃO PARA IMPLEMENTAR TODA TERREITÓRIO.</u>		

PARCELCAMENTO

NOME	<u>CARLOS ECHEARD</u>	DATA	<u>25/5</u>
EMAIL	<u>carlos@axial.eng.br</u>	TELEFONE	<u>51 984289676</u>
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	<u>NA LEGISLAÇÃO ATUAL EM ÁREAS (GRANDE QUANTIDADE) A LOTEAR COM CONSIDERAR ÁREAS DE APP F' PERMITIDO DO ÁREAS VERDES EM APP'S. ISTO NÃO SERÁ MAIS POSSÍVEL?</u>		

GERAL

NOME	ALEXANDRE REIS	DATA	23.V.23
EMAIL	pinhoalexandre@yahoo.com.br	TELEFONE	981297372
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	SOBRE A QUESTÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DAS PROPRIEDADES, HOJE INERTES NA CIDADE. E QUE PODERIAM CUMPRIR DEMANDAS DE MORADIA SOCIAL.		



PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO
PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

URBTEC™

REGIME + PARCELAMENTO

NOME	MARCELO ROBERTO LINCK	DATA	23/05/23
EMAIL		TELEFONE	998349621
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	EM ZONA URBANA, CERTO, BAIXOS ÍNDICES ESTÃO EM CONTRADIÇÃO DA PRESERVAÇÃO DO ASPECTO DE PROSPERIDADE ÁREA RURAL, POIS HAVERÁ PRESSÃO PARA OCUPAÇÃO, PELA RESTRIÇÃO DE USO M: SÓLA JÁ URBANIZADA. + → DESDOBRADO →		



PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO
PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

URBTEC™

→ ~~DISCREPÂNCIA~~ → NÃO ESTÁ CORRETO A
REGRA DE OS LOTES ENVOLVIDOS SEREM
DO MESMO PROPRIETÁRIO

PARCELAMENTO

NOME	Alexandre Peix	DATA	23.V.23
EMAIL	alexandre@yaho	TELEFONE	981297372
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	em que PARTE - A NOVA Lei PREVE LOTAMENTOS POPULARES PARA PESSOAS de BAIXA RENDA. ?		
	— EXISTE ^{ESTUDO DE} IMPACTO AMBIENTAL de LOTAR LOTTA GRANDE ?		

NOME DEBRO FROELICHT DATA 13/05/23EMAIL SPEDROFROELICHT@GMAIL.COM TELEFONE 99868-9838

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

QUAIS AS MAIS IMPACTANTES ALTERAÇÕES NO PLANO
DIRETOR EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS CONSIDERADOS
DE INTERESSE HISTÓRICO-CULTURAL?

NOME Henrique Weidle Neto DATA 23/5/23EMAIL henriqueweidle@gmail.com TELEFONE 51999549672

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Como fica a situação de
quem não tem condições financeiras
para executar reformas???
Vão tomar os imóveis???

IMÓVEIS HISTÓRICOS

NOME MALCON SCHAAB DATA 23/05/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES SUGIRO QUE NA TDC P/IMÓVEIS
IMVENTARIADOS O LA. 2.º NÃO DESCONTAS AS ÁREAS
CONSTRUIDAS OU SEJA MULTIPLICADO PELA ÁREA EDIFICADA.
A PROPOSTA ATUAL BENEFICIA PEQUENAS EDIFICAÇÕES.

GERAIS

NOME NELZA H. DOS REIS/COMUSA DATA 23/05/2023

EMAIL nreis@comusa.rs.gov.br TELEFONE 99168 0779

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Solicitamos que as observa-
ções realizadas no link após a publica-
ção sejam consideradas.

USO/Ocupação TAB. ATIVIDADES

NOME Bianca de Andrade Krai DATA 23/05/23

EMAIL engbianca@lcbempreendimentos.com.br TELEFONE (51) 99202-7594

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES A restrição em relação à quantidade, de UH (unidade habitacional), em cada setor, não representa uma quantidade limite de população, sendo que a população é calculada pela quantidade de dormitórios. O que representa 1UH? Em um empreendimento de loft estudantil, ou seja 1UH é igual a no máximo 2 pessoas



PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO
PREFEITURA

URBTEC™

em setores que restringem à 60UH/90UH/120UH, quase sempre inviabilizam este tipo de empreendimento. Sugere-se uma limitação em relação à população total do empreendimento.

REGIME - INDICOS

NOME Carlos DATA 23/5/23

EMAIL nutilcar@hotmail.com TELEFONE 981223981

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Deve ser mantido os índices entre 1 e 4 para construções, pois da forma que está sendo proposto os ~~envelhecimento~~ investidores procuram outros municípios vizinhos pois não é possível o investimento em Novo Hamburgo

NOME ANELISE GEHLEN LUNIZON DATA 23/05

EMAIL anelise@sinuelo.net TELEFONE 51 999561632

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES ~~EM~~ RELAÇÃO AOS PRECÍPITOS SUSTENTÁVEIS, SUGIRO DEVER PLANILHAS DE PONTUAÇÃO. POR EXEMPLO, DENTRO DE UM MESMO ITEM, TER AUMENTO CONFORME PROJEÇÃO NO PROJETO.

EX.: 30% TELHADO VERDE - 0,1. / APENAS EXEMPLO
80-100% TELHADO VERDE - 0,3

REGIME URBANÍSTICO

NOME ANELISE GETHLEN LUVIZON DATA 23/05

EMAIL anelise@sinuelo.net TELEFONE 51 999561632

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES EM RELAÇÃO AOS REQUISITOS LATERAIS: PERDEU-SE
A POSSIBILIDADE ATUAL DE SE FAZER 3m, SE NÃO TIVER JANELAS
ATE UM CERTO LIMITE DE COMPRIMENTO DO TERRENO?

- SUGIRO MANTER, E COLOCAR COMO PERMISSÍVEL SUPER-
SFÔ DE REQUISITO LATERAL, MEDIANTE JUSTIFICATIVA COM O AMBIENTE
CONSOLIDADO, E ANÁLISE DA COMISSÃO ESPECIAL.

SIST VIÁRIO

NOME NATÁLIA BASSANI MACHADO DATA 23.05

EMAIL natalia.bassani@hotmail.com TELEFONE 51 99553-4548

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES A BICICLETA É UM MEIO DE TRANSPORTE
SUSTENTÁVEL, SEM RUIDOS E SAUDÁVEL. NO NOVO PLANO URBANÍSTICO
E AMBIENTAL ESTÁ PREVISTA AMPLIAÇÃO DAS CICLOVIAS DE NOVO
HAMBURGO?

INSTRUMENTOS

6

NOME LEONARDO MOS MONN DATA _____

EMAIL LEONARDO@LEONARDOMONN.COM.BR TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

COMO SERÁ CALCULADA A

AUTORGA ONEROSA?

NOME Arlete Erbert DATA _____

EMAIL arleteerbat@smos.net TELEFONE (51) 995264888

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Sugiro a consideração como

corredores verdes, para preferência de

arborização no entorno de arroios (riachos

que tem previsão de implantação de vias

do Sist. Viário Principal Por exemplo: Niclaes Becker,

Av. Alcântara, Av. Nações Unidas (sul), etc.

NOME ALBERTO QUEVEDO DATA 23/05/23

EMAIL ajcquevedo@gmail.com TELEFONE 51 5699985 4738

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

LOTES DE 360m² EM VEZ DE LOTES DE 300m².

CONSIDERANDO CUSTO DA TERRA, URBANIZAÇÃO, IMPOSTOS, CORRETA COM

E LUCRO E CUSTO FINANCIÁRIO CUSTAS PARA OS CONTRIBUÍDORES

DE 25.000 A 30.000 DÓLARES ANUAIS, DEVEMOS DEBATE

NOS USUÁRIOS

NOME 7 DATA 23/05

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

QUANTOS PROJETOS FORAM APROVADOS ABAIXO

DO ÍNDICE 1,5 EM 2022? E QUANTOS ACIMA?
