
ATA DA PRIMEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Data: 02/02/2023

Horário: 19h – 22h

Local: Câmara Municipal de Vereadores de Novo Hamburgo

Endereço: Rua Almirante Barroso, n.º 261 — Centro, Novo Hamburgo (RS)

Participantes: ANEXO III – Listas de Presença

Objetivo Geral

Informar, colher subsídios 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.

Objetivos Específicos

Submeter à apreciação dos participantes os trabalhos elaborados na Etapa III, de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, do processo de Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo, incluindo a definição de diretrizes de ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos, projetos e propostas estratégicas para garantir o direito à cidade sustentável, considerando as análises técnicas e as contribuições comunitárias.

Memória da Audiência Pública

A primeira Audiência Pública do processo de revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo (RS) se iniciou aproximadamente às 19h15min.

A abertura do evento foi realizada pela titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), Roberta Gomes de Oliveira. A Secretária agradeceu a presença de todas as pessoas e resgatou o histórico da revisão do PDUA, enfatizando a ampla participação popular nas oficinas comunitárias das etapas de diagnóstico e de propostas. Também ressaltou que a Audiência é uma oportunidade para os participantes conhecerem as propostas e

expressarem suas opiniões. Roberta fez a leitura do Aviso n.º 06/2023, que regulamenta esta Audiência Pública.

A mesa foi composta por integrantes da Administração Municipal (Arquiteta e urbanista Laís Corteletti, arquiteto e urbanista André Felipe Brenner, e a Secretária da SEDUH, Roberta Gomes de Oliveira) e da Consultoria URBTEC™ (Engenheiro civil Gustavo Taniguchi e a arquiteta e urbanista Débora Follador).

Após a abertura da Audiência pela Secretária, a arquiteta urbanista da URBTEC™, Débora Follador, iniciou a apresentação técnica. Reiterou os agradecimentos à presença dos participantes, reforçando a importância do Plano Diretor para o desenvolvimento da cidade. Ressaltou que o conteúdo a ser apresentado trata de propostas preliminares que estão abertas para discussões, visando o bem maior para o município.

Em seguida, a urbanista apresentou as etapas que organizam a revisão do PDUA: Preparação e Metodologia; Conhecimento da Realidade Local; Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas; e Formatação e Aprovação do Projeto de Lei. Apontou que todo o processo é pautado na participação popular, e que já foram realizados 57 eventos participativos, como oficinas comunitárias, seminários e reuniões técnicas.

A seguir, foi realizado um breve resgate sobre as conclusões da etapa de diagnóstico, como a leitura dos elementos estruturantes e as tendências de ocupação de Novo Hamburgo. Também foram apresentados o macrozoneamento e a setorização do município, que traduzem os padrões de uso e ocupação do solo.

Débora explicou os parâmetros do regime urbanístico, como as taxas de ocupação e de permeabilidade, índice de aproveitamento, recuos laterais, entre outros. Aprofundou a explicação sobre a setorização, que é uma organização espacial que visa regulamentar os usos dos lotes por meio de categorizações da utilização do território.

Sobre a organização e regulamentação de lotes, foram pontuados os parâmetros de uso e ocupação do solo em atividades classificadas como permitidas (automaticamente autorizáveis), permissíveis (que requerem a avaliação por uma comissão) e toleradas (válidas apenas para atividades já consolidadas) em cada um dos setores das macrozonas.

Foi reforçado que todos os detalhes podem ser consultados nos documentos disponíveis no [site da Prefeitura](#). Débora apresentou cada setor, comentando sobre os destaques dos parâmetros de ocupação de cada um.

Na Macrozona de Adensamento e Qualificação, foram determinados os seguintes setores: Centro Expandido; Ocupação Mista; Residencial 1; Residencial 2; Centro Histórico-Cultural; e Industrial. Na Macrozona de Estruturação, os setores foram: Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande; Central de Lomba Grande; Amortecimento de Lomba Grande; Ocupação Mista de Lomba Grande; Industrial de Lomba Grande. Na Macrozona de Proteção Ambiental, foram estabelecidos: Área de Proteção Ambiental (APA) Norte; APA Sul; e APA de Lomba Grande. Também há definições para a Macrozona Rural.

A urbanista chamou a atenção ao aspecto proposto do índice básico 1,0 para toda a cidade, comentando que essa proposta é moderna e está em consonância com grande parte dos planos diretores que estão sendo revistos no Brasil, mencionando São Paulo, Natal e Salvador, que adotaram essa medida.

Defendeu que essa decisão visa o bem maior da cidade, pois faz com que instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Transferência do Direito de Construir (TDC) se efetivem. Argumentou que atualmente esses instrumentos não funcionam em Novo Hamburgo, e que os índices de aproveitamento, muito confortáveis no município, resultam em uma homogeneização que não é interessante para a equidade de acesso à infraestrutura. Finalizou ressaltando que os interesses individuais não podem se sobressair ao bem maior do desenvolvimento urbano municipal, propondo um melhor equilíbrio entre os interesses.

Após a apresentação do macrozoneamento e setorização, foram explicadas as tipologias de Parcelamento do Solo e suas respectivas propostas de doação: Loteamento; Remembramento; Desmembramento; e Condomínio.

Em seguida, foram apresentadas as áreas especiais, determinadas: Áreas de Interesse Social; Interesse Ambiental; Interesse Natural e Cultural; Interesse Público; Núcleos Rurais Urbanos; e Áreas Especiais Propostas. Essas demarcações buscam incentivar a preservação, proteção e fomentação das características de cada área, uma vez que qualquer intervenção necessitará passar por avaliações de uma comissão do Plano Diretor a ser instituída.

Sobre o sistema viário, Débora assegurou que foram feitas análises criteriosas do Plano de Mobilidade vigente e, a partir disso, foram realizadas complementações. Destacaram-se considerações sobre hierarquias viárias, alargamentos e outras diretrizes que buscam melhorar as conexões no município, como otimizações nas caixas de via e calçadas.

Dando continuidade à apresentação, a urbanista explicou que as diretrizes e propostas foram organizadas em eixos temáticos e baseadas em cenários atuais, tendenciais (caso nada seja feito) e prospectivos (a partir das propostas). Ressaltou que tudo que foi delineado é fruto de um processo democrático de participação comunitária em conjunto com análises técnicas. Por meio dessa construção coletiva, chegou-se às 23 diretrizes e 153 propostas que compõem o documento.

Débora destacou algumas dessas diretrizes para cada um dos eixos temáticos (Socioeconômico; Ambiental; Infraestrutura Municipal; Uso e Ocupação do Solo; e Institucional), repetindo que é possível consultá-las na íntegra nos documentos disponibilizados no [site da prefeitura](#).

Outras proposições apresentadas foram os instrumentos urbanísticos. O primeiro destaque foi para o Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que substituem a atual Diretriz Urbanística Especial (DUE). Esses relatórios serão avaliados pela Comissão Permanente do PDUA (a ser instituída), apontando os impactos do empreendimento.

Foram explicados os detalhes sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que possibilita edificações acima do índice construtivo, visando o adensamento de regiões com melhor infraestrutura. O recurso advindo desse instrumento é destinado para projetos específicos previstos em lei. Ainda sobre o potencial construtivo, foram elucidadas informações acerca da Transferência do Direito de Construir (TDC). Em ambos os casos, deve-se respeitar os valores máximos estipulados na setorização.

Outros instrumentos apresentados foram: a Fachada Ativa; a Fruição Pública; o Parcelamento; Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC); e o Direito de Preempção. Além das explicações sobre as aplicações e contrapartidas, foram pontuados exemplos desses instrumentos que favorecem a dinâmica urbana.

No aspecto institucional, foi proposta que seja instituída apenas uma Comissão Permanente do PDUA, que por sua vez poderá instituir Câmaras

Técnicas para efetivar os trabalhos, como avaliações de RCU e EIV, licenciamento e demais atribuições.

Por último, foram apresentados três Projetos Estratégicos que visam promover o desenvolvimento urbano municipal: o Corredor Verde entre a APA Norte e a APA Sul; o Setor Turístico de Novo Hamburgo; e o Plano de Desenvolvimento Territorial Integrado de Lomba Grande.

Finalizando a apresentação, Débora falou sobre o cronograma que organiza a revisão do PDUA, que se iniciou em junho de 2022 e está previsto para encerrar-se em abril de 2023. Convidou todos a visitar [a página do PDUA no site da prefeitura](#), onde é possível consultar os documentos e enviar contribuições.

Dando sequência à Audiência Pública, iniciou-se o momento de contribuições dos participantes. O engenheiro civil e diretor da URBTEC™, Gustavo Taniguchi, informou que todos os questionamentos seriam respondidos presencialmente ou posteriormente por meio de ata.

A primeira contribuição foi de Pedrinho Oliveira, que escreveu: “Defendo projetos habitacionais em Avura (Via Getúlio Vargas e Vila Iguaçu); Prevenção de enchentes; Implantação do Distrito Industrial em Canudos (20 anos de espera); oncologia no hospital municipal; mais creches infantis integrais nos bairros”. Em sua fala, saudou a todos e pediu que seja considerado o enfrentamento às enchentes, principalmente nos bairros de Iguaçu, Getúlio Vargas e Canudos. Também pediu pela implantação de um distrito industrial na região paralela à Avenida dos Municípios, em Canudos, para aumentar a oferta de empregos. Reforçou os pedidos escritos na ficha de contribuição, pedindo por mais creches infantis e a especialidade de oncologia no hospital.

Em resposta, Débora agradeceu pela contribuição e garantiu que essas preocupações foram contempladas nas propostas da revisão do Plano. Destacou que o Setor Industrial e o Setor de Ocupação Mista fomentam a industrialização, desde que essas atendam aos critérios do regime urbanístico. Em relação às inundações, foram previstas áreas especiais e parâmetros que levam em consideração essa fragilidade.

O segundo participante foi Ricardo Ritter, o vereador “Ica”, que escreveu: “Sugestões ao Plano Diretor”. Em sua fala, saudou os presentes e comentou que tem participado ativamente do processo e percebe um esforço da administração

em garantir a participação da população na revisão do PDUA. Compartilhou sua experiência pessoal, dizendo que as pessoas o cobram resoluções sobre pendências antigas de interesses próprios. Uma das questões está relacionada ao bairro Hamburgo Velho. O vereador considera o corredor muito extenso e sugere que seja “menos extenso e mais intenso”. Citou a região próximo à Secretaria de Cultura e à Fundação Scheffel, sugerindo que sejam propostas medidas compensatórias para construção nessa área, investindo na intensificação do núcleo. Sugeriu também que os prédios antigamente ocupados por indústrias e atualmente abandonadas sejam apropriados por novas empresas, e que seja desconsiderada a limitação atual de 960 metros.

Em resposta, Gustavo comentou que foram delineadas estratégias relacionadas às áreas de tombamento e patrimônio histórico, citando a possibilidade de transferência do potencial construtivo com um coeficiente maior, com o intuito de não perder as características históricas e incentivar um melhor uso dos imóveis da região. Quanto à diminuição do corredor, o engenheiro garantiu que foram feitas várias discussões com representantes do Departamento de Patrimônio Histórico e Cultural de Novo Hamburgo, e se concluiu que a diminuição do corredor não é apropriada no momento, mas sim a aplicação dos instrumentos urbanísticos propostos. Porém, garantiu que o debate acerca da extensão do corredor será aprofundado em reuniões posteriores.

Em seguida, manifestou-se o vereador Raizer Ferreira, que escreveu: “Alpas do Vale. Pedir a fala para explicar”. Em sua fala, cumprimentou a todos e demonstrou preocupação com o fracionamento irregular de áreas em Lomba Grande, comentando que há vários loteamentos irregulares no bairro e indagou se há alguma medida prevista na revisão para tratar desse assunto. Também comentou que moradores do bairro Alpes do Vale pedem por um aumento da taxa de ocupação na APA Norte. O vereador ressaltou que compreende as justificativas de proteção ambiental que fazem a taxa de ocupação ser de 10%, mas pediu que seja avaliada a possibilidade de aumentar essa porcentagem nas áreas com habitação consolidada.

Sobre a questão dos moradores do bairro Alpes do Vale, Gustavo garantiu que essa contribuição será avaliada. Em relação às ocupações irregulares em Lomba Grande, afirmou que foi feito um aumento do perímetro urbano na região,

permitindo até 300 metros quadrados de lote mínimo, com o intuito de incentivar a regularização. Reforçou que as equipes técnicas estão cientes dessa problemática e trabalham em propostas para melhorar a situação.

O participante seguinte foi o vereador Gustavo Fink, que escreveu: “Sobre o índice construtivo”. Em sua fala, comentou que recebeu muitas mensagens da população manifestando preocupação sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre o Índice Construtivo de 1,0 — que acredita que irá desvalorizar os imóveis e travar novos investimentos no município. Questionou a validade do instrumento OODC e pediu pela reavaliação do índice.

Em resposta, Gustavo reiterou as explicações da arquiteta urbanista Débora Follador, citando que muitos municípios que estão modernizando suas legislações urbanísticas estão aplicando o quociente 1,0 no índice construtivo. O engenheiro civil comentou que o crescimento vertical é mais caro a curto prazo, mas que a longo prazo é mais barato. Também defendeu que a verticalização de Novo Hamburgo deve ser realizada próximo às infraestruturas existentes, como as estações de transporte coletivo da Trensurb, onde é mais prudente incentivar o adensamento populacional. Reiterou que “é necessário ter uma visão de longo prazo”, e que considera compreensível a resistência às mudanças propostas, mas reforçou que o Plano Diretor serve para atender ao bem maior da cidade e não a interesses pessoais. Ressaltou que o dinheiro proveniente dos instrumentos como a OODC será utilizado para reinvestir na cidade. Contudo, garantiu que as equipes técnicas irão recepcionar as sugestões e estudar alternativas de flexibilização.

A próxima contribuição foi de Thiago Oberdan Martins, que escreveu: “O RCU não se trata de apenas mais uma burocracia sem finalidade prática, considerando a grande quantidade de atividades permissíveis”. Em sua complementação, reforçou que não concorda com a substituição da Diretriz Urbanística Especial (DUE) pelo Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU), por considerar “mais complexo pela quantidade de atividades que está solicitando”. O participante também comentou sobre perguntas que havia escrito em outras fichas de contribuição. Reforçando a pergunta do vereador Gustavo Fink, sobre o índice construtivo, Thiago considerou a resposta “um pouco vaga” e pediu uma explicação mais aprofundada, indagando se foram feitos estudos sobre o impacto

no mercado de trabalho, pois acredita que as propostas irão prejudicar o desenvolvimento econômico e a geração de empregos.

Atendendo ao pedido de aprofundamento da explicação, Gustavo Taniguchi apresentou as fórmulas que estruturam a OODC. Débora Follador garantiu que todos os parâmetros e instrumentos propostos estão baseados em cálculos e estudos minuciosos considerando o contexto de Novo Hamburgo.

Com as fórmulas projetadas para o público, Débora explicou que há diversas variáveis que compõem a OODC, como o valor da contrapartida da construção adicional, o valor de desembolso, o fator de interesse social, entre outras. A urbanista pontuou que os critérios considerados visam diminuir a discrepância na aplicação do instrumento, atendendo às especificidades de cada empreendimento. Destacou que o fator de interesse social diz respeito ao impacto questionado. Também mencionou os percentuais de arrecadação a partir do instrumento da OODC nas cidades de São Paulo, Recife e João Pessoa, comentando que atualmente em Novo Hamburgo esse instrumento não funciona. Reforçou que todas as fórmulas tem embasamento técnico e que as correções são feitas tendo em vista as dinâmicas e os impactos dos instrumentos.

Gustavo complementou a explicação apontando que, dependendo da função do empreendimento, haverá um fator de correção específico. Essas medidas visam fomentar, por exemplo, a habitação de interesse social próximo ao centro da cidade, diminuindo problemáticas como os gastos públicos com infraestrutura para o atendimento à população.

Thiago pediu novamente o direito à fala, porém, não pode ser concedida em respeito ao regulamento lido no início da Audiência e de conhecimento público por meio da publicação oficial “AVISO nº 06/2023” em 23/01/2023, que não permite réplicas e trélicas no momento das manifestações.

A participante seguinte foi Ester Venites, que escreveu: “Falando em nome dos moradores do bairro Guarani, sugerimos a reavaliação da possibilidade de autorização pelo Plano Diretor para construção de torres verticais altas para suprir a demanda da cidade. O bairro está com casas abandonadas com necessidade de uma revitalização do bairro”. Em sua complementação, declarou representar uma parcela dos moradores do bairro Guarani, repudiando a proibição de construção de edifícios verticais no bairro, a partir da Rua José João Martins, que “de um lado

pode e do outro lado não pode”. Indagou se isso é vislumbrado pelo PDUA, comentando que o bairro não está crescendo, embora outras áreas da cidade estejam.

Débora agradeceu a contribuição e explicou que na maior parte dos setores a altura para construção é livre, mas que cada edificação deve obedecer a parâmetros como o índice de aproveitamento, a taxa de ocupação e de permeabilidade, entre outras variáveis. Dessa forma, a altura máxima do edifício irá variar de acordo com diversos quesitos, especialmente o tamanho do lote. Destacou que somente o Setor Residencial 2 e o Setor Histórico têm restrição de altura, mas esses setores não abrangem o bairro Guarani.

O próximo participante foi Thiago Oberdan Martins, que escreveu: “A planta de valores será revisada? Uma vez que o potencial construtivo de muitos lotes será severamente reduzido”. Em sua complementação, reforçou a dúvida escrita.

Em resposta, Gustavo comentou que a planta genérica foi revisada recentemente e que os valores venais foram atualizados, mas “se houver uma discrepância muito grande por aplicação do instrumento, a prefeitura poderá fazer uma revisão”. O engenheiro civil apontou que é incomum ter uma diminuição do valor por conta da aplicação de um instrumento, e que geralmente há uma valorização. Também ressaltou que houve uma ampliação do perímetro urbano, mas que não houve manifestações acerca desse assunto.

Anelise Luvizon foi a próxima a se manifestar. Em sua ficha, escreveu: “EIV: Por que exigir para qualquer empreendimento com 15 mil m² ou mais? A área somente não determina se ele de fato precisa de estudo pelo impacto. Especificar critérios. Setor Centro Expandido, por que permitir habitações até 80UH Apenas? Habitações populares terão que sair fora da área central?”.

Em sua fala, se posicionou enquanto cidadã, empresária e presidente do Sinduscon de Novo Hamburgo. Primeiramente, questionou o porquê de certas contribuições do sindicato terem sido desconsideradas, uma vez que o sindicato representa uma parcela da sociedade civil. Anelise considera que o processo de revisão do PDUA está sendo muito rápido para que os cidadãos possam ser ouvidos. Afirmou que, atualmente, na maior parte da cidade há índices de 2, 3 e 4, e defende que há infraestrutura para isso, indagando os motivos para a diminuição desses números. Reiterou que essas questões estão sendo pouco debatidas com

a população e defendeu que o índice 1,0 não é uma boa lógica para a cidade, opinando que isso irá gerar um impacto negativo para os proprietários de imóveis. Em relação às perguntas escritas na ficha de contribuição, argumentou que a limitação de 80 Unidades Habitacionais (UH) é contrária à proposta de adensamento do centro, e sugere que o número máximo de UH seja reavaliado. Sobre o EIV, Anelise acredita que o impacto não deve ser medido apenas pela área, e propõe que sejam estabelecidos critérios mais lógicos e técnicos na legislação urbanística.

Em resposta, Gustavo afirmou que o EIV terá sua própria regulamentação, com critérios específicos para cada tipologia de empreendimentos, de acordo com suas características. Sobre a questão da macrozona do Centro Expandido, explicou que a proposta não limita o número de UHs em 80, porém, para lotes com mais de 80 UHs, será necessária uma avaliação pela Comissão. Sobre a questão do potencial construtivo, Gustavo afirmou que nas oficinas comunitárias uma das principais críticas da população foi a falta de infraestrutura nos bairros. Por isso, foram feitas propostas como a OODC e a TDC. Contudo, garantiu que a equipe técnica irá acatar todas as insatisfações e avaliar possíveis modificações nos parâmetros.

A participante seguinte, Maria José Neves Frapiccini, escreveu: “A área definida para o Corredor Cultural está sendo considerada até a Praça 20. Idêntica à proposta do IPHAE que “destombou”. O trecho original definido pelo PDUA vigente vai até a praça da bandeira, o trecho entre praças não constitui um conjunto. Por que insistir nesse perímetro defendido apenas por uma secretaria e poucos interessados?”. Em sua complementação, Maria reforçou seu questionamento por escrito e argumentou que é a favor de fomentar a construção de uma forma adequada, aproveitando o potencial do município. Comentou também que os cidadãos já pagam muitos impostos e que as infraestruturas devem ser financiadas com a receita dessas fontes já existentes. Por fim, pediu que os profissionais da construção civil sejam mais ouvidos.

Em resposta, Gustavo agradeceu e garantiu que todas as contribuições estão sendo absorvidas. Em relação ao corredor cultural, Taniguchi solicitou que sejam encaminhadas sugestões com mais detalhamentos por meio dos canais oficiais. Débora complementou com a informação de que o Instituto do Patrimônio

Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul (IPHAE) havia transferido o compromisso de preservação da área citada para o município. Assim, a proposta do prolongamento, que corresponderia ao traçado do IPHAE, é apenas para os lotes que fazem testada para a via, e não para todo o traçado anterior, isto é, já houve uma diminuição. A sugestão de manter o corredor, ainda que menor, visa honrar o compromisso assumido pelo município de manutenção e preservação daquele patrimônio.

O próximo a se manifestar, Eduardo Frapiccini, escreveu: “RCU, DUE e EIV estão sendo usados, na proposta, como instrumentos para diminuir impactos na cidade e/ou imediações, bem como para quantificar e exigir contrapartidas para o empreendedor e cidadãos. Sabendo disso, qual o objetivo da diminuição da capacidade construtiva dos lotes, mesmo sabendo de seu real potencial (via OODC/TDC), uma vez que os instrumentos acima já serão responsáveis por resolver os efeitos das construções de maior impacto? Para qual fim será destinado a arrecadação via OODC? Por que não dar o IA máximo proposto para os proprietários e utilizar apenas as ferramentas referidas como controle?”.

Em sua complementação, Eduardo questionou as justificativas para diminuir os índices. Também indagou a motivação para a “criação” da OODC, que considera “mais um imposto disfarçado” para subsidiar obras de melhorias na infraestrutura da cidade.

Em resposta, Débora explicou que o índice básico proposto irá fazer com que os terrenos tenham um valor real e não especulativo. Defendeu que a medida é uma ação democrática que visa permitir que todos tenham a possibilidade de dinamizar e dar uso às suas propriedades. Também pontuou que nas oficinas comunitárias os participantes trouxeram uma percepção de que “a velocidade com que as coisas acontecem aqui é devagar”, embora a cidade tenha índices bastante confortáveis ao mercado.

A urbanista ressaltou que os índices flexíveis do Plano Diretor atual não estão funcionando, uma vez que os eixos que previam adensamento não se consolidaram. Outra problemática ressaltada é a distribuição desequilibrada dos equipamentos públicos, o que faz com que seja necessário adensar áreas específicas, onde há mais infraestrutura. Também argumentou que uma paisagem uniforme e a ausência de diferenciais nas porções do território são aspectos

negativos para o apelo do mercado. Por fim, questionou sobre a equação dos interesses, sugerindo uma conciliação das partes em prol de um desenvolvimento urbano a longo prazo. Gustavo também comentou sobre a perspectiva temporal, salientando que o Plano Diretor provoca mudanças na cidade no horizonte de décadas, e que buscar soluções imediatistas pode intensificar os problemas.

A participante seguinte foi Letícia Klagenberg, que escreveu: “Atualmente a listagem de ruas com previsão de alargamento não é pública, sendo descoberto somente ao solicitar o alinhamento. Edificações construídas de forma irregular com mais de 40 anos de existência não podem ser regularizadas. Como sugestão: permitir a regularização com a averbação de que a ponte regularizada que está edificada nesta área atingida pelo alargamento não será objeto de indenização”. Em sua fala, repetiu as informações escritas em sua ficha de contribuição, sugerindo que seja permitida a regularização das edificações e que a taxa em cima do alargamento seja documentada, registrando que o proprietário tem ciência de que aquele trecho da edificação não será indenizado num futuro alargamento da via.

Gustavo agradeceu a contribuição e comentou que nos levantamentos realizados identificou-se que vários alargamentos estão comprometidos por edificações irregulares, o que dificulta a execução dessa medida, que pode auxiliar em problemas com congestionamento, por exemplo.

Em seguida, o vereador Raizer Ferreira pediu direito à fala. Em seu discurso, demonstrou preocupação com a revisão do PDUA. Argumentou que, historicamente, há uma dificuldade em construir na cidade devido às burocracias, o que leva empreendedores a levar os investimentos para Estância Velha, Campo Bom e São Leopoldo. Ressaltou que é necessário achar um meio termo entre a inovação e a geração de emprego e renda. Raizer afirmou que teme que a implementação do Plano Diretor fomente o discurso dos empreendedores sobre preferir investir nas cidades vizinhas.

Em resposta, Gustavo agradeceu a contribuição e ressaltou que a Audiência Pública é justamente o espaço para acatar as insatisfações dos cidadãos e enriquecer o Plano. Sugeriu que sejam promovidas novas reuniões com os vereadores e com os representantes do Sinduscon-NH para explanação de pontos específicos e adequação das propostas. Sobre a comparação com as cidades

vizinhas, o engenheiro civil alertou que as comparações devem ser analisadas com cautela, uma vez que cada município tem suas próprias características. Propôs que o foco se direcione para o que a população quer para Novo Hamburgo. Ainda, falou sobre a posição da consultoria, que traz perspectivas externas que são valiosas para um planejamento urbano mais robusto. Explicou que para entender as cidades é necessário escutar a população, mas também é preciso trazer outros olhares. Nesse sentido, comentou que nem todas as sugestões são contempladas, pois “a gente traz outros olhares, que não é só um olhar de um setor, é um olhar de todas as forças vivas da cidade”.

O participante seguinte foi Guilherme Zatta Lorenzet, que escreveu: “Corredor verde: ‘O ambientalismo inteligente requer que se pense nos inesperados efeitos colaterais de diferentes políticas ambientais e se considere aqueles que realmente causam mais mal do que bem.’ (Edward Glaeser, O Triunfo da Cidade). O que será o regramento para empreendimentos dentro do Corredor Verde? $\frac{2}{3}$ do município já são compostos por zona rural, APAs, AIAs, Parcão e Horto Municipal, qual a justificativa relevante para incluir mais uma restrição ambiental na área urbana?”.

Em sua complementação, Guilherme repetiu sua pergunta, argumentando que considera a área urbana do município bem pequena e questiona a justificativa para o Corredor Verde. Também indagou sobre a coleta do lixo, alegando que não há separação do lixo reciclável do orgânico.

Em resposta, Débora declarou que a proposta do Corredor Verde visa tornar o entorno do Parcão mais agradável por meio de trabalhos de desenho urbano, arborização, mobiliário, e outras intervenções voltadas à melhoria do ambiente. Ressaltou que os empreendimentos que incidirem nessa região precisarão passar por uma avaliação da Comissão do PDUA para atender aos parâmetros do setor. Gustavo pontuou que o objetivo principal do Corredor Verde é fazer a ligação entre as APAs, sendo mais um incentivo de conexão ambiental.

Marcos Roberto Linck foi o próximo a se manifestar, e escreveu: “1º - Índices urbanísticos SCLG são nocivos à comunidade — se existe busca para edificar e os índices são muito limitados na área urbanizada, a busca vai para o entorno, com pressão para reduzir cada vez mais a área rural. → Índices devem ser maiores. 2º - Não vi considerações sobre RS-010 – possibilidade”. Em sua fala,

comentou que sua manifestação se refere aos índices do bairro Lomba Grande, mas que pode ser aplicado nos demais locais. Em sua opinião, restringir os índices em área urbanizada pode causar um efeito contrário. Como exemplo, citou o Plano Diretor anterior, que determinou uma área especial de preservação da área rural, criando lotes de 500 m² com índices iguais os que estão sendo mantidos nesta revisão, e que as pessoas saíram e invadiram a área rural. Lamentou a situação e argumentou que deve se incentivar a ocupação de áreas urbanizadas. Também indagou se a RS-010 foi considerada nesta revisão do PDUA.

Débora respondeu que a RS-010 foi considerada e amplamente discutida entre os técnicos, principalmente acerca das diretrizes, projetos estratégicos e parâmetros. Apontou que o Setor Industrial foi posicionado na região visando uma maior dinamização e a possibilidade de receber novos empreendimentos industriais, aproveitando o favorecimento dos eixos rodoviários e diretrizes viárias que estão se anunciando. Sobre o tamanho dos lotes, exemplificou o Setor de Ocupação Mista, que prevê lotes de 250m², bem menor em relação a outros setores. Comentou que a pauta do tamanho dos lotes foi trazida nas oficinas comunitárias realizadas em Lomba Grande, e que foram traçadas estratégias para contemplar essa preocupação da comunidade.

Em seguida, manifestou-se Francis Michel da Rosa Marques, que escreveu: “Plano prevê a regularização das frações urbanas já consolidadas/escrituras para cobrança individualizada? Em caso de doações nos empreendimentos imobiliários, benefício para comunidade local do empreendimento! Projetos Esportivos!”. Em sua complementação, explicou que, no caso das doações das áreas de terra, sugere que o empreendedor possa pagar um valor correspondente à área que iria doar, e que esse valor seja utilizado para investir na sustentabilidade da região, especialmente para a criação de praças — comentando que o bairro Lomba Grande carece de praças públicas. Também reivindicou por resoluções acerca das frações de terra, denunciando casos no mesmo bairro onde há lotes fracionados, gerando conflitos em relação a IPTU e acesso por estradas municipais.

Em resposta, Débora garantiu que as sugestões serão consideradas pelas equipes. A respeito da regularização das áreas, comentou que entre as propostas há várias dedicadas à temática, mas salientou que o escopo do PDUA não

contempla detalhes de planos setoriais, como planos de habitação, de regularização fundiária e de mobilidade.

O próximo participante foi Leandro Villela, que escreveu: “A consultoria URBTEC™ fez uma avaliação econômico-financeira acerca da proposta de estabelecimento de novos índices. Avaliação esta a partir da arrecadação do município e do aumento de custo do m²?”. Em sua fala, se apresentou como diretor executivo da ACI (Associação Comercial, Industrial e de Serviços) e repetiu sua dúvida escrita na ficha de contribuição. Pontuou que entende os argumentos apresentados sobre a evolução da cidade, mas pediu que o impacto econômico seja melhor avaliado. Também questionou o processo democrático da revisão do PDUA, afirmando que os apontamentos apresentados em uma reunião em novembro de 2022 não foram considerados. Finalizou compartilhando sua opinião de que Novo Hamburgo perderá investimentos com os índices propostos.

Débora respondeu garantindo que foram feitos estudos e cálculos para a construção das propostas e que todas as decisões foram tomadas com embasamento técnico. Acerca das contribuições, a urbanista explicou que todas as manifestações são consideradas, mas isso não significa que elas serão contempladas, pois é necessário compatibilizar todas as demandas e interesses dos diversos segmentos que compõem o município. Nesse sentido, o que está sendo apresentado leva em consideração diferentes perspectivas dos atores da sociedade, e não apenas os interesses de um grupo específico. Por fim, repetiu que este é um momento de discussão no qual estão sendo recolhidas as contribuições, ou seja, é um processo de construção no qual o debate está aberto a fim de chegar em um bom termo para todos.

Marcelo Rieger foi o próximo participante, que escreveu: “Qual a justificativa para recuos de 5m na cidade inteira? ‘Recuo passível de supressão mediante análise da CPPDUA’ (Proposta URBTEC™). Análises subjetivas de comissões trazem insegurança econômica. É possível criar regra mais clara?”. Complementou reforçando sua pergunta escrita, opinando que a avaliação de uma comissão pode atrasar o início de uma obra e que podem haver diferenças nas decisões de uma empresa para outra.

Débora respondeu explicando que a proposta do recuo de 5m está diretamente relacionada com os instrumentos de Fruição Pública e Fachada Ativa,

que buscam dinamizar a região, promovendo o uso e a apropriação da cidade pelos cidadãos, criando espaços agradáveis de convívio com calçadas confortáveis para circulação. Comentou que a tendência é que as edificações não ofereçam espaços com esses intuitos, e, portanto, a revisão do PDUA propõe fomentar essa ambiência.

Guilherme Modesti, que escreveu: “Região do Boa Saúde/Primavera já é importante corredor de ligação a Estância Velha sofrendo os mesmos impactos de Lomba Grande com São Leopoldo. Diante disso, há uma necessidade clara de ampliação do sistema viário, principalmente nos dois eixos da estrada Presidente Lucena, o primeiro que interage com a região do Primavera e o segundo que liga à Estância Velha. Tendo isso como premissa, a retirada de Índice de Aproveitamento de 2,4 para 1,0 nestes locais ou ainda que para 1,5, pode onerar o município, uma vez que as contrapartidas que poderiam ser feitas aos empreendedores dificilmente caberão nos estudos de viabilidade”. Em sua complementação, manifestou indignação acerca do índice de 1,0 proposto, opinando que não foi demonstrado como se chegou a esse índice. Questionou como que essa diminuição pode favorecer o desenvolvimento da região.

Em resposta, Débora argumentou que a proposição do índice não foi colocada de forma isolada, pois está acompanhada da aplicação dos instrumentos da OODC e TDC. Apontou que é necessário avaliar o índice junto dos instrumentos, e a partir da aplicação desse conjunto, acredita-se que será possível alcançar resultados como a otimização de infraestrutura, melhoria dos espaços, entre outros desenvolvimentos.

O próximo a se manifestar foi o Secretário da Cultura, Ralfe Cardoso, que escreveu: “Valorização do Patrimônio Histórico”. Em sua fala, enfatizou a importância do PDUA para o futuro da cidade e comentou sobre as divergências de interesses entre os setores. Opinou que o encurtar o corredor cultural “é extinguir a memória que nós temos” e que não acredita que o índice 1,0 irá diminuir investimentos na cidade, pois será aplicado na cidade inteira junto a outros instrumentos. Também defendeu a OODC e a TDC, que acredita ser ferramentas efetivas para a manutenção de imóveis históricos. Por último, declarou que é necessário amadurecer os debates e pediu por mais respeito às diferentes visões de mundo.

Em seguida, discursou o vereador Enio Brizola, que frisou que o debate sobre o PDUA deve continuar, e demonstrou surpresa com o Setor Industrial em Lomba Grande, propondo que o bairro Boa Saúde também tenha uma área industrial. Lamentou que não tenham acontecido oficinas comunitárias na região oeste — abrangendo os bairros Boa Saúde, Primavera, Rincão e Petrópolis. Manifestou preocupação sobre a relação da questão habitacional com a industrial. Apontou que é necessário ampliar o debate e esgotar todos os assuntos relacionados ao Plano, sugerindo uma comissão especial da Câmara para acompanhar permanente e exclusivamente o desenvolvimento do PDUA, além de refazer uma nova rodada de conversas com as entidades representantes da sociedade civil. Finalizou chamando atenção para questões estruturais como transporte público, mobilidade e meio ambiente, pedindo mais oportunidades de debate antes do PDUA ser levado à Câmara.

Débora agradeceu a contribuição e explicou que a setorização foi pautada em uma visão de uso misto de cidade, permitindo habitações mesmo nas áreas previstas para uso industrial. A urbanista concordou que as discussões de um plano diretor exigem muitos espaços de discussão e garantiu que isso tem sido feito. Detalhou que o território de Novo Hamburgo foi dividido em quatro regiões e foram promovidas oficinas comunitárias em cada uma delas, tanto na etapa de diagnóstico quanto de propostas. Explicou também que o processo de revisão do PDUA atende a um Termo de Referência que rege o contrato — que estipulou na licitação o prazo de dez meses para execução, que deve ser respeitado pela contratada.

A participante seguinte foi Andrea Regina Metz, que escreveu: “Transferência do Direito de Construir existe no PDUA atual. Por que não funciona? Proprietários de prédios históricos faleceram esperando promessas do poder público que nunca se concretizaram. O poder público selecionou os imóveis de importância para a memória coletiva, e desta forma é responsável em criar mecanismos de preservação. Não estamos criando algo novo, já existe esta previsão da Transferência do Direito de Construir. Como o PDUA tornará essa ferramenta eficaz para favorecer a preservação dos imóveis históricos?”.

Em sua complementação, reforçou a fala do Secretário da Cultura em relação ao patrimônio histórico e prestou respeito a historiadores que trabalharam

há décadas pela preservação da memória da cidade, mas que não vislumbraram a efetivação dos instrumentos urbanísticos existentes há muito tempo, como a OODC e a TDC. Informou que há cerca de 361 famílias que necessitam que essas ferramentas funcionem e salientou que o turismo é uma forma de desenvolvimento para a cidade, reforçando que Novo Hamburgo tem um grande potencial turístico.

A próxima contribuição foi de Elizabet Marnitt, que escreveu: “Integração Lomba Grande. Há 40 anos moro ali, quando compramos o terreno, ninguém, nem a prefeitura, foi lá pra ver abits, planta, escritura. Hoje, a prefeitura cobra multa exorbitante e não falando no IPTU que aumentou 5x mais. A maioria lá é classe média baixa e não temos condições e ninguém nos recebe para conversar”. Complementou afirmando que representa moradores do bairro Integração em Lomba Grande. Informou que “o povo lá é pobre” e que a maior parte das pessoas não tem planta — que estão sendo exigidas pela prefeitura, que tem cobrado multas. Pediu encarecidamente por atenção aos moradores da Integração, denunciando que a prefeitura não tem atendido a população.

Gustavo agradeceu a manifestação e afirmou que as reclamações serão encaminhadas às secretarias responsáveis, mas pontuou que o bairro Integração está em uma região de proteção ambiental, com alta cota de inundação.

Gabriele Koch foi a participante seguinte, que escreveu: “Tendo em vista o atual cenário de agravantes, disfunções ambientais (cenário global) e os crescentes indicativos de doenças infecto parasitárias no município (problemas cardiovasculares...) apresentados pelo IBGE e entendendo o histórico de ocupação espraiada (sendo muitas delas direcionadas sobre áreas verdes e cursos hídricos), gostaria de provocar a reflexão se é de fato uma boa proposição direcionar a ampliação da área destinada à ocupação urbana justamente sobre o espaço que atualmente desenha-se como a ‘borda’ do Rio dos Sinos (área rural/existência de mata atlântica)? Mesmo que exista a ‘pressão’ da conurbação entre NH-SL. Outra questão: Delimitar a área de preservação ambiental (referente à zona/APA Norte) apenas aos ‘topos dos morros’? Existem muitas ocupações irregulares nessa área também. Conclusão: Me parece muito rasos os embasamentos para as ampliações de áreas/ocupação urbana e redução de proteção ambiental. Obrigada!”. Em sua complementação, questionou o zoneamento proposto, especificamente na área que beira o Rio dos Sinos, argumentando que a região tem se desenvolvido de

forma irregular. Demonstrou preocupação com a ocupação na área e pediu que fosse reconsiderada a expansão do território, concentrando o adensamento nas centralidades urbanas.

Em resposta, Débora afirmou que na APA Norte os parâmetros são mais restritivos do que nos demais setores. As mesmas restrições ocorrem na APA Sul, principalmente na questão de usos e atividades possíveis, considerando a fragilidade citada do Rio dos Sinos. Ressaltou também que a APA de Lomba Grande, que compunha a área urbana, passou a fazer parte da área rural, o que restringe ainda mais os usos. Garantiu que a questão ambiental é uma das maiores preocupações das equipes técnicas e está sendo contemplada também nas Zonas Especiais e nos projetos estratégicos, mencionando uma das propostas que é a criação de um parque ao longo da APA Sul, visando uma melhor apropriação do espaço e a menor degradação dos elementos naturais.

Em seguida, manifestou-se Neli Silveira, que escreveu: “Quanto à iluminação pública, é possível prever cabeamento subterrâneo para evitar o congestionamento de cabos aéreos?”. Complementou reforçando o questionamento escrito, propondo incentivos para que novas construções apliquem o cabeamento subterrâneo. Gustavo agradeceu e afirmou que é possível prever que em alguns setores existam incentivos para promover esse tipo de instalação.

O próximo participante foi Eduardo Diehl, que escreveu: “Referente às APAs, foram delimitadas com áreas inscritas com propriedades por mais de 100 anos, posto isso, há necessidade de tratar pontos específicos para que não seja impedido de continuar e melhorar suas operações. Pergunto: Quem é a pessoa? Qual o contato para tratar esses casos específicos? A preservação é de fundamental importância, mas que não impeça as famílias locais de utilizar sua propriedade.”. Em sua complementação, informou que nas APAs há propriedades unifamiliares de longa data e acredita que as propostas apresentadas podem restringir o desenvolvimento de unidades familiares. Comentou que acha importante proteger o meio ambiente, mas que é necessário pensar na sobrevivência dessas famílias.

Em resposta, Gustavo lembrou que a APA tem seus parâmetros que estabelecem, por exemplo, taxas de ocupação e usos permitidos que devem atender a determinados critérios. Sugeriu que consultasse os documentos e

enviasse as sugestões e questionamentos específicos por meio da [página do PDUA no site da prefeitura](#).

Cláudio Rberto foi o próximo a participar, que escreveu: “O novo plano não prevê espaços específicos para as feiras semanais que acontecem na cidade? Que proposta o plano apresenta para a mobilidade (ônibus) para os moradores de Hamburgo Velho?”. Complementou reforçando seu questionamento a respeito das feiras, denunciando a ausência de iniciativas sobre essa questão. Também lamentou a situação dos moradores do bairro Hamburgo Velho em relação às burocracias e à ausência de ônibus.

Gustavo explicou que a pauta das feiras não é abordada pelo Plano Diretor, mas que a requisição será encaminhada para a secretaria responsável. Sobre a mobilidade em Hamburgo Velho, comentou que houve um plano de mobilidade recente no município e que questões sobre hierarquia viária estão sendo reavaliadas, mas afirmou que a pauta do transporte coletivo também pode ser considerada.

A última participante foi Gabriele Koch, que escreveu: “Como estão sendo pensadas (existem?) / quais são as diretrizes que conduzem a composição sustentável da conexão do centro comercial com o centro histórico (antigo centro comercial e coração/identidade da cidade de NH)? Muitos exemplos pelo Brasil (Ouro Preto, RJ...) e pelo mundo (Portugal, Coréia do Sul) dispõem para suas cidades excelentes espaços urbanos com a composição de mobilidade, comércio e patrimônio. São pensados calçadões e paralelepípedos em frente a casarios? Conexões/expansões cicloviárias que destinem a esses centros? Redução de espaço viário (carros) para implantação de VLT? Isso poderia ser viável, casando com o adensamento proposto (concentrado na região central)”.

Em sua fala, reiterou os questionamentos escritos na ficha de contribuição. Pontuou que é necessário aproveitar as conexões urbanas e o potencial turístico. Defendeu que o corredor não pode ser encurtado e pediu por um cuidado maior com a preservação da identidade da cidade, que percebe estar se descaracterizando.

Em resposta, Débora afirmou que fazem parte de inúmeras propostas o fomento ao setor turístico de Novo Hamburgo, envolvendo ações para os segmentos específicos, como eventos, negócios, patrimônio e cultura, convidando-

a a consultar o documento disponível [no site da prefeitura](#). Em relação à conexão dos centros, explicou que os parâmetros colocados nessas regiões contribuem indiretamente para intensificar essa conexão. Citou também os instrumentos de Fruição Pública e Fachada Ativa, que visam dinamizar os espaços e tornar mais viva a cidade. Assim, garantiu que as questões levantadas estão sendo contempladas pelo Plano.

Finalizadas as contribuições, Gustavo informou que todas as críticas e sugestões foram registradas e serão avaliadas pelas equipes técnicas. Agradeceu a presença e a manifestação de todos, reforçando que a discussão é fundamental para o planejamento urbano.

Silvio Paulo Klein pediu o direito à fala. Afirmou que esteve em uma reunião do Concidade recentemente e considera que é necessário haver mais discussão. Disse que entregou um documento com diversos pontos e que não sabe porque não foram contemplados. Citou um dos pontos, que é relativo aos núcleos rurais urbanos. Falou sobre o histórico da implementação desses núcleos e pediu por propostas para esse contexto, afirmando que há uma tendência de crescimento dos mesmos.

Gustavo comentou que a questão rural é complexa e que a proposta de expansão do perímetro urbano de Lomba Grande visa destencionar a área. Também pontuou que é necessário intensificar a fiscalização para evitar parcelamentos irregulares. Afirmou que os apontamentos serão acolhidos e considerados pelas equipes.

Débora afirmou que todos apontamentos recebidos foram respondidos. Argumentou que muitas questões tratavam de pautas setoriais que extrapolavam o conteúdo do Plano Diretor, mas que foi sinalizado nas diretrizes e propostas a necessidade de executar tais planejamentos setorializados.

Finalizando a Audiência, Gustavo apresentou os próximos passos, que compreendem novas discussões por meio de reuniões e pela segunda Audiência Pública. Agradeceu a presença de todos e salientou que a conciliação de interesses divergentes é um dos grandes desafios ao se planejar as cidades.

Para o encerramento do evento público, a Secretária Roberta Gomes de Oliveira reforçou que esta é mais uma etapa do processo de discussão, e que haverá mais oportunidades de debater a revisão do PDUA. Salientou que o

endereço de e-mail gtpdua@novohamburgo.rs.gov.br segue aberto para contribuições e convidou todos a acessarem [o site da prefeitura](#) para consultar as informações e documentos do Plano. Agradeceu a presença de todas as pessoas e declarou encerrada a primeira Audiência Pública do Plano de Desenvolvimento Urbanístico Ambiental de Novo Hamburgo.

Registros Fotográficos

Figura 1 - Registros fotográficos – Audiência Pública





Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO I - APRESENTAÇÃO

Figura 2 - Apresentação de apoio – Audiência Pública



plano diretor urbanístico ambiental de novo hamburgo



1ª Audiência Pública
 Etapa 3 – Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas
 02/02/2023

Pauta

1. Leitura do Regulamento
2. Síntese do Diagnóstico
3. Diretrizes e Propostas
4. Próximos passos
5. Questionamentos

Leitura do Regulamento

1ª Audiência Pública



AVISONº 06/2023

AVISONº 06/2023

A Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Novo Hamburgo, RS, faz saber ao público em geral e a quem possa interessar que, nos termos do artigo 39 da Lei Orgânica Municipal, promoverá a Audiência Pública para tratar da Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental de Novo Hamburgo, sendo a 1ª Audiência Pública referente à Etapa 03 — Referente à Etapa 03 – Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.

A Audiência Pública será regida por este Aviso e ocorrerá no dia 02 de fevereiro de 2022, às 19 horas, na Câmara Municipal de Vereadores de Novo Hamburgo, situada na rua Almirante Barroso 261, Centro, Novo Hamburgo.

AVISONº 06/2023

1. Do Objetivo:

1.1. A 1ª Audiência Pública tem como objetivo geral informar, colher subsídios 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.



AVISONº 06/2023

AVISONº 06/2023

1.2. A 1ª Audiência Pública tem como objetivo específico submeter à apreciação dos participantes os trabalhos elaborados na Etapa III, de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, do processo de Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo, incluindo a definição de diretrizes de ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos, projetos e propostas estratégicas para garantir o direito à cidade sustentável, considerando as análises técnicas e as contribuições comunitárias.

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

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 3 minutos.

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

3.4. A leitura da pergunta somente será efetuada mediante a constatação da presença do solicitante.

3.5. Após a leitura da pergunta, o participante terá até 2 (dois) minutos para complementar a sua dúvida ou sugestão, antes de ser respondido.

3.6. Não haverá tempo para réplicas ou tréplicas.

AVISO Nº 06/2023



- 3.7. 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.
- 3.8. O tempo previsto para a leitura das perguntas e respostas será de 45 (quarenta e cinco) minutos, cabendo à Diretoria de Desenvolvimento Urbano (DDU/SEDUH), caso necessário, prorrogá-lo por mais 15 (quinze) minutos.
- 3.9. 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.



AVISO Nº 06/2023



- 4. Da Disciplina:**
- 4.1. A 1ª Audiência Pública será presidida pela Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) e terá duração aproximada de duas horas e quinze minutos, podendo ser prorrogada por mais 15 minutos a critério da Mesa Diretora.
 - 4.2. A 1ª Audiência Pública será declarada aberta pela Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ou por quem essa designar, seguirá com a leitura do regulamento e com a apresentação do conteúdo pela equipe técnica da URBTECTM.
 - 4.3. A Mesa da Audiência será presidida pela Secretária 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. À Presidente da Mesa competirá dirimir as questões de ordem e decidir conclusivamente sobre os procedimentos adotados na Audiência.
- 4.6. Serão coibidas as condutas desrespeitosas ou com o fim de protelar 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 URBTECTM lavrará 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 sítio 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 1ª Audiência Pública, leitura do regulamento e apresentação das Diretrizes e Propostas;
 - c) **20h30min** – Espaço para questionamentos, debates públicos que constituem o momento em que são respondidos os questionamentos e sugestões encaminhadas por escrito, assim como, findos 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) **21h15min** – Encerramento da Audiência.



Apresentação Técnica

1ª Audiência Pública



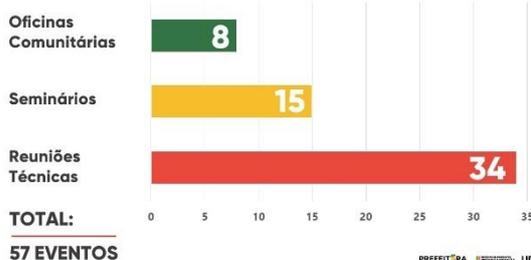
Metodologia Técnica



Etapas do PDUA

Eventos

Eventos Realizados



Eventos Realizados



Oficina Comunitária em Canudos

Seminário Concidade

Reunião Técnica SEDUH



Síntese do Diagnóstico

Elementos Estruturantes da Ocupação de Novo Hamburgo

Elementos Estruturantes



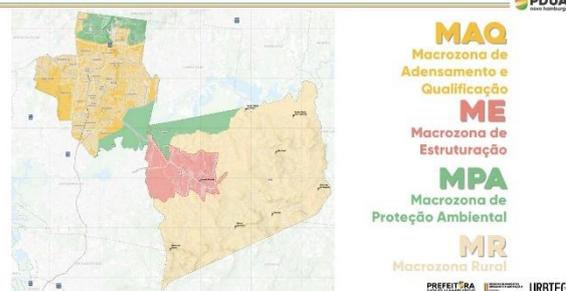
Tendências de Ocupação

Tendências de Ocupação

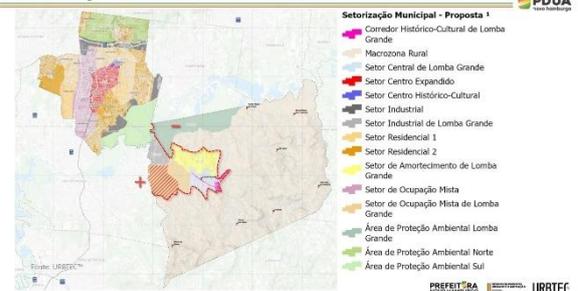


Ordenamento Territorial

Macrozoneamento



Setorização



Regime Urbanístico

Conjunto de **normativas** que determina os **padrões de ocupação das edificações no território**, tendo por finalidade alcançar os objetivos do PDUA por meio de **parâmetros construtivos**.

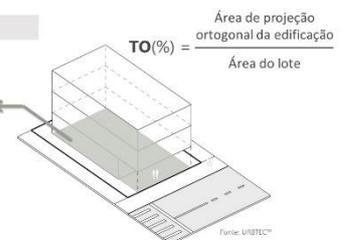
- Delimita as **áreas de instalação**:
- da infraestrutura
 - da edificação
 - de áreas permeáveis

É fundamental para o melhor desenvolvimento de uma paisagem urbana adequada.

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação (TO)

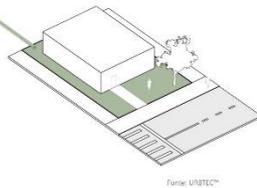
Percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de **projeção ortogonal da edificação** ou edificações e a **área total do lote** onde se pretende edificar.



Regime Urbanístico

Taxa de Permeabilidade (TP)

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

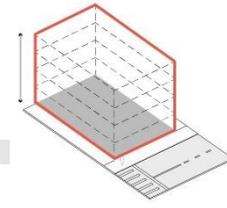


Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Regime Urbanístico

Altura (H)

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



Índice de Aproveitamento (IA)

Estabelece a área máxima a ser construída

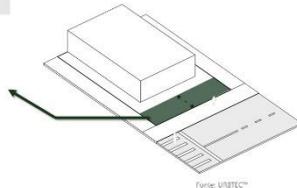
Área do lote x IA = Área construída permitida

Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Regime Urbanístico

Recuo de Ajardinamento

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



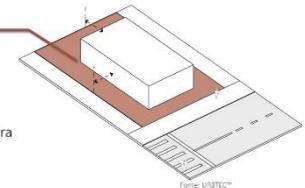
Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

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.



Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Setorização

Uso	Grupo	Usos (3)
Habitação	1	Residências unifamiliares
	2	Condomínios horizontais com acesso direto a via pública
	3	Residências multifamiliares verticais, condomínios com acesso coletivo
Comércio e Serviço	1	Comércios e serviços com área até 1.000m ²
	2	Comércios e serviços com área de 1.000m ² a 5.000m ²
	3	Comércios 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	Agroindústria

Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Setorização

Uso	Grupo	Usos (3)
Especiais	1	Deposição de resíduos da Construção Civil, Domiciliar e Industrial
	2	Indústria criativa (2)
	3	Reciclagem – triagem
	4	Aeródromos
Primário	1	Extrativismo mineral
	2	Agropecuária e extrativismo vegetal
	3	Hípicas, haras e balneários

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

(2) Conforme resolução do Conselho de Patrimônio Cultural e Natural.

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

Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Setorização

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

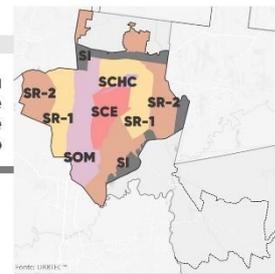
Uso permissível: usos cujo licenciamento será condicionado à apresentação e aprovação de Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU).

Uso tolerado: usos que já se encontravam regularmente instalados no setor, mas que são incompatíveis com a proposta.

Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

MAQ

Setorização da Macrozona de Adensamento e Qualificação



Fonte: URBTEC™

Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Macrozona de Adensamento e Qualificação

Setor Centro Expandido [SCE]



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

Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Macrozona de Adensamento e Qualificação

Setor Centro Expandido [SCE]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Indústria 2 e 4
Habitação 2 e 3 com até 80 UH*	Habitação 2 e 3 com mais de 80 UH*
Comércio e Serviço 1 e 2	
Indústria 1	
Especial 2	

*UH - Unidades Habitacionais

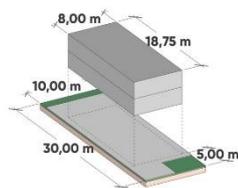
Fonte: URBTEC™
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Centro Expandido [SCE]

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



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor 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



Setor de Ocupação Mista [SOM]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habitação 2 e 3 com até 60 UH*	Indústria 3 e 4
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	Especial 1 e 3
Indústria 1 e 2	
Especial 2	

* UH - Unidades Habitacionais

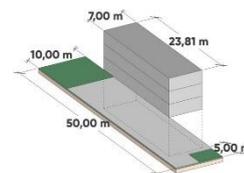


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor de Ocupação Mista [SOM]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	500,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,0
IA máximo	2,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	15,0
Limite de altura (m)	-
Recuo de A Jardinamento (m)	5,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor 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



Setor Residencial 1 [SR1]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 40 UH*
Habitação 2 e 3 com até 40 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio e Serviço 1 e 2	Indústria 2
Indústria 1	Especial 1 e 3
Especial 2	

* UH - Unidades Habitacionais

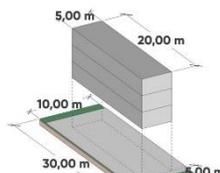


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Residencial 1 [SR1]

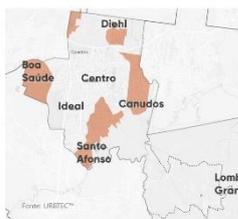
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,0
IA máximo	2,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (m)	-
Recuo de A Jardinamento (m)	5,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor 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 a SR1.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Residencial 2 [SR2]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 30 UH*
Habitação 2 e 3 com até 30 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio 1 e 2	Indústria 3
Indústria 1 e 2	Especial 1 e 3
Especial 2	

* UH - Unidades Habitacionais

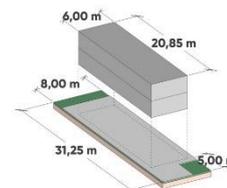


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Residencial 2 [SR2]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	250,0
Testada mínima (m)	8,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (m)	13,6
Recuo de A Jardinamento (m)	5,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



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 PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 40 UH*
Habitação 2 e 3 com até 40 UH*	Comércio e Serviço 1
Especial 2	Indústria 1

* UH - Unidades Habitacionais

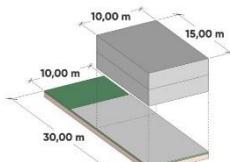


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (m)	8,1
Recuo de Ajardinamento (m)	(1)
Recuo Lateral e de Fundos (m)	(1)



(1) A partir de análise da SECULT.



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Industrial [SI]



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



Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Industrial [SI]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Especial 1, 3 e 4
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	
Indústria 1, 2, 3 e 4	
Especial 2	

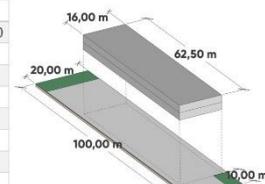


Macrozona de Adensamento e Qualificação



Setor Industrial [SI]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	2.000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	80,0
Taxa de permeabilidade (%)	10,0
Limite de altura (m)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



ME Setorização da Macrozona de Estruturação



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
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 20 UH*
Habitação 2 e 3 com até 20 UH*	Comércio e Serviço 1
Especial 2	Indústria 1

* UH - Unidades Habitacionais

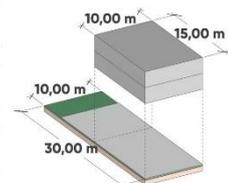


Macrozona de Estruturação



Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (m)	8,1
Recuo de Ajardinamento (m)	(1)
Recuo Lateral e de Fundos (m)	(1)



(1) A partir de análise da SECULT.



Macrozona de Estruturação



Setor Central de Lomba Grande [SC LG]



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



Macrozona de Estruturação



Setor Central de Lomba Grande [SC LG]

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

* UH - Unidades Habitacionais

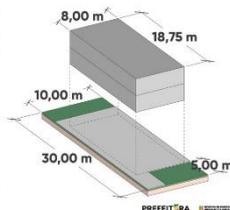


Macrozona de Estruturação



Setor Central de Lomba Grande [SC LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,0
IA máximo	1,5
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (m)	13,6
Recuo de Ajardinamento (m)	5,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



Macrozona de Estruturação



Setor 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



Setor de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

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

* UH - Unidades Habitacionais

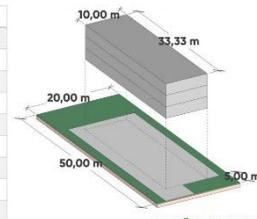


Macrozona de Estruturação



Setor de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	1000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	40,0
Taxa de permeabilidade (%)	30,0
Limite de altura (m)	8,1
Recuo de Ajardinamento (m)	5,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



Macrozona de Estruturação



Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]



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



Macrozona de Estruturação



Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 40 UH*
Habitação 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, 3 e 4
Especial 2	
Primário 1, 2, e 3	

* UH - Unidades Habitacionais

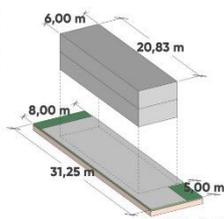


Macrozona de Estruturação



Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	250,0
Testada mínima (m)	8,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,0
Limite de altura (m)	13,1
Recuo de Ajardinamento (m)	5,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



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 PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Especial 1, 3 e 4
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	Primário 1
Indústria 1, 2, 3 e 4	
Especial 2	

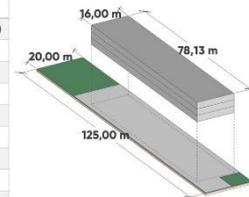


Macrozona de Estruturação



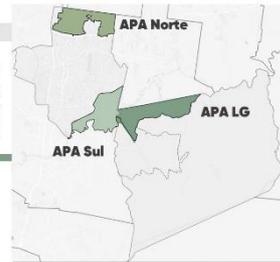
Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	2500,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	1,0
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (m)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



MPA

Setorização da Macrozona de Proteção Ambiental



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 PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Comércio e Serviço 1
Primário 2	Indústria 1 e 4
	Especial 2
	Primário 1

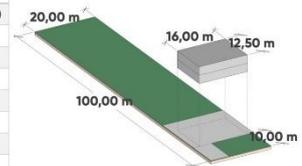


Macrozona de Proteção Ambiental



APA Norte

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	2000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	0,2
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	10,0
Taxa de permeabilidade (%)	80,0
Limite de altura (m)	8,10
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



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 PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Primário 1
Primário 2	

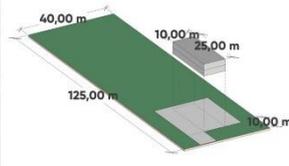


Macrozona de Proteção Ambiental



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 (m)	8,10
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6



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



Macrozona de Proteção Ambiental



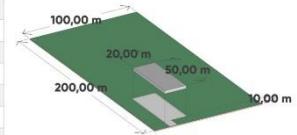
APA Lomba Grande

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Primário 1
Primário 2	



APA Lomba Grande

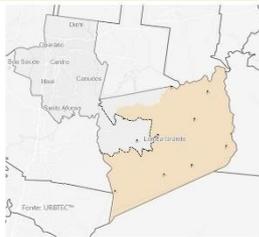
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	(1)
Testada mínima (m)	-
IA básico	0,1
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	5,0
Taxa de permeabilidade (%)	-
Limite de altura (m)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	-



(1) De acordo com as disposições do INCRA



Macrozona Rural



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



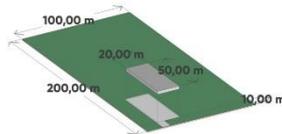
Macrozona Rural

USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
Habitação 1	Comércio e Serviço 2 e 3
Comércio e serviço 1	Indústria 1
Indústria 4	Especial 1, 2 e 4
Primário 1, 2 e 3	



Macrozona Rural

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



(1) De acordo com as disposições do INCRA
(2) De acordo com as disposições do Código Civil



Parcelamento do Solo

Parcelamento - Tipologias



*Proibidos loteamentos com controle de acesso ("Loteamento Fechado").



Doação



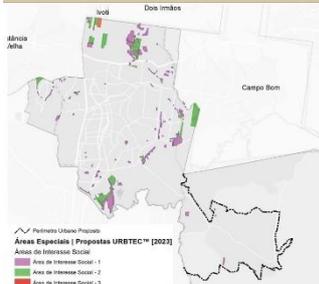
Loteamento	Condomínios de Lote	Desmembramentos
<p>As áreas de doação variam de acordo com o Setor e são destinadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Áreas Verdes; • Áreas para equipamentos; • HIS; • Sistema Viário, que deverá: <ul style="list-style-type: none"> • garantir continuidade e as medidas de caixas <p>previstas em lei</p> <ul style="list-style-type: none"> • ser precedido de Consulta de Diretrizes Viárias. 	<p>10% do total da gleba destinado para uso público</p> <p>Ficam excluídos da exigência de doação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Condomínios com até 10 unidades e implantados em lotes ou glebas com até 3.000 m². • Condomínios em glebas provenientes de parcelamento que já tenham doado área. 	<p>Devem ser destinados 10% do total da gleba (em lote ou gleba com mais 10 mil m²), na seguinte ordem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • doação para o alargamento viário; • doação de área de interesse do município; • doação pecuniária. <p>Fica dispensado de doação desmembramento de área que já tenha sido objeto de parcelamento anterior com doação de área.</p>



Áreas Especiais



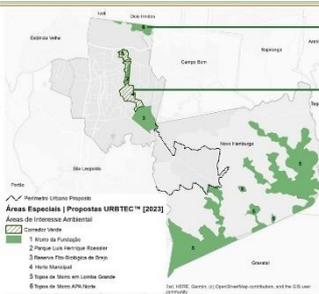
Áreas de Interesse Social



AIS propostas = AIS mantidas + Ocupações irregulares



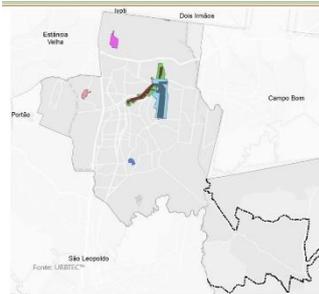
Áreas de Interesse Ambiental



- Topos de Morro APA Norte
- Corredor Verde



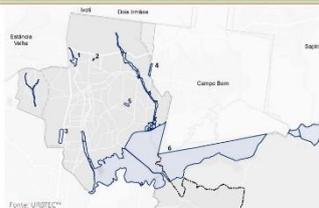
Áreas de Interesse Natural e Cultural



- Perímetro Urbano Proposto
- Áreas Especiais | Propostas URBTEC™ [2023]
- Áreas de Interesse Natural e Cultural
- Entorno da Casa Schmitt-Preiser
- Monumento ao Imigrante
- Parque Floresta Imperial
- Parque Municipal de Novo Hamburgo
- Parque do Trabalhador
- Entulheiro das Mães
- Área de Interesse de Preservação delimitada pelo IPHAN
- Entorno da Área de Interesse de Preservação delimitada pelo IPHAN
- Área de Tombamento do IPHAN
- Entorno da Área de Tombamento do IPHAN
- Adicionados
- Parque Turístico Balneário Vitor Mateus Teixeira – Teixeira
- Retirado



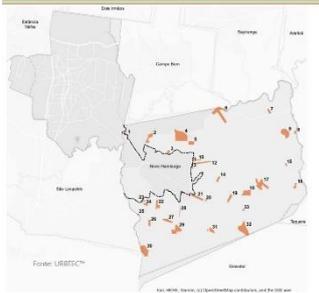
Áreas de Interesse Público



- Áreas Especiais | Propostas URBTEC™ [2023]
- Área de Interesse Público
- Implantação das bacias de amortecimento;
- Estruturação de equipe de fiscalização periódica;
- Exigência de mecanismos de drenagem sustentável.



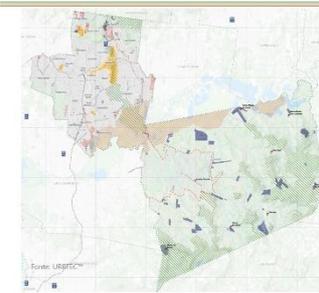
Núcleos Rurais Urbanos



- Áreas Especiais | Propostas URBTEC™ [2023]
- Núcleo Rural Urbano
- Demarcação das expansões dos Núcleos Rurais Urbanos
- + Retirada dos NRU de dentro do Perímetro Urbano



Áreas Especiais Propostas



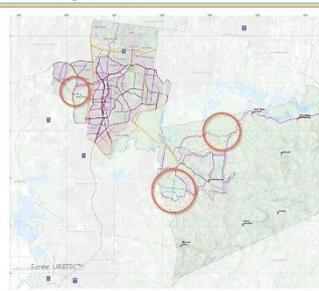
- Áreas Especiais Propostas
- AIS 1
- AIS 2
- AIS 3
- Núcleo Rural Urbano
- Área de Interesse Cultural e Natural
- Área de Interesse Ambiental
- Área de Interesse Público



Sistema Viário



Hierarquia Viária



- CONVENÇÕES:
- Estreita
- Hierarquia
- Limite Municipal
- Limite entre as Áreas Urbana e Rural - Proposta
- Limite de Faixa
- Área Urbanizada
- Intercâmbio Intercomunal
- Novas Elétricas
- Microrregião Viária Maquiada
- Propostas
- Microrregião Viária - Proposta 1
- Novas Aterras
- Novas Calçadas
- Situações Viárias - Híbridas
- Novas Calçadas
- Novas Aterras
- Situações Viárias - Propostas
- Novas Calçadas
- Novas Aterras



Alargamentos Viários

Análise:

As vias com diretriz de alargamento viário, possuem:

- áreas para estacionamento de veículos em ambos os lados;
- construções sobre as áreas de atingimento.

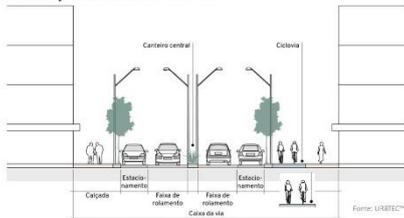
Sugestões:

- Remoção das faixas de estacionamento;
- Faixas exclusivas para transporte coletivo, ou para infraestrutura cicloviária, ou para ampliação dos passeios.



Caixas Viárias

Cenário ideal para Sistema Viário

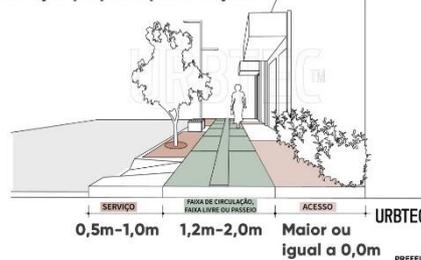


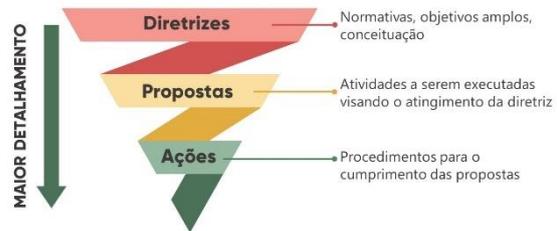
Caixa da via = variável conforme hierarquia
(Medidas válidas apenas para novos parcelamentos)



Caixas Viárias

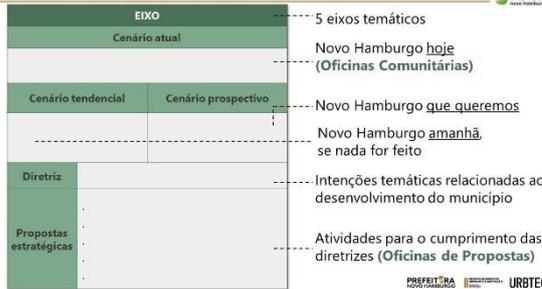
Setorização proposta para Calçadas





Diretrizes e Propostas

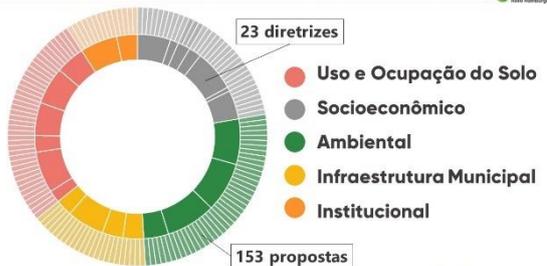
Método



Oficinas Comunitárias PDUA Novo Hamburgo



Eixos Temáticos



Eixo Socioeconômico

Diretriz 1: Tornar Novo Hamburgo uma referência na área de CT&I.

Diretriz 3: Promover a qualidade do comércio e dos serviços turísticos do município.

Diretriz 4: Expandir e intensificar as soluções de "Cidades Inteligentes" em Novo Hamburgo.

Diretriz 5: Fortalecer as iniciativas de economia solidária no município.

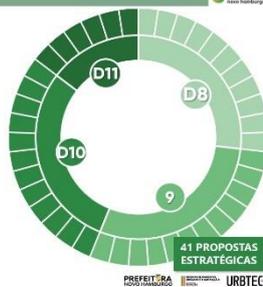


Eixo Ambiental

Diretriz 9: Gestão dos serviços de infraestrutura e cobertura dos serviços de saneamento básico no Município.

Diretriz 10: Gestão de áreas verdes municipais e valorização do turismo relacionado aos aspectos ambientais.

Diretriz 11: Gestão das áreas de risco de ocupação irregular em áreas ambientalmente frágeis.



Eixo Infraestrutura Municipal

Diretriz 12: Garantir o atendimento amplo e satisfatório da população municipal por meio de oferta equilibrada de serviços e equipamentos comunitários e sociais.

Diretriz 13: Otimizar o uso da infraestrutura viária existente.

Diretriz 14: Promover o uso de modais ativos pela população.

Diretriz 15: Potencializar a atratividade do Sistema de Transporte Coletivo do Município.

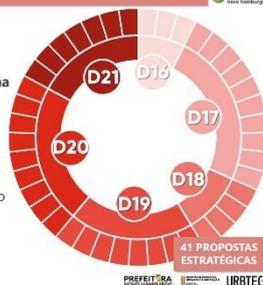


Eixo Uso e Ocupação do Solo

Diretriz 18: Exercer fiscalização sobre as posturas municipais e códigos edilícios.

Diretriz 19: Garantir o acesso à moradia digna a todos os cidadãos visando a dignidade da pessoa humana.

Diretriz 21: Fortalecer o setor do patrimônio de Novo Hamburgo, qualificando, fortalecendo e tornando claros os procedimentos de incentivos, fiscalização e preservação dos bens existentes.



Eixo Institucional

Diretriz 22: Fortalecer o sistema municipal de planejamento e gestão objetivando a capacidade administrativa e a gestão participativa do território.

Diretriz 23: Instituir o sistema municipal de fiscalização integrada, aumentando o controle sobre o uso e ocupação do território.



Instrumentos Urbanísticos

DUE

Diretriz Urbanística Especial

RCU

Relatório de Compatibilidade Urbanística

EIV

Estudo de Impacto de Vizinhança

Relatório de Compatibilidade Urbanística [RCU]

Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

Usos Permissíveis

Avaliação pela Comissão Permanente do PDUA

Câmaras Técnicas

Análises:

- no **trânsito** local;
- na **preservação do patrimônio histórico**;
- na **qualidade de vida** do entorno imediato.

Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

Outorga Onerosa do Direito de Construir [OODC]

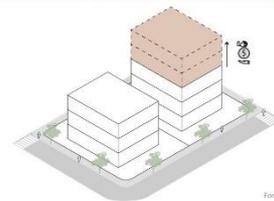
Exemplos de Usos que exigirão EIV:

- shopping center;
- supermercados, hipermercados e congêneres **com mais de 1.000m²**;
- **extrativismo de água**;
- condomínio empresarial com mais de 20 (vinte) unidades autônomas, (exceto os situados no **SI** e/ou com acesso pela **BR-116** ou **RS-239**).



Fonte: URBTEC™

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



Fonte: URBTEC™

Recursos da aplicação da OODC

FUNCIDADE

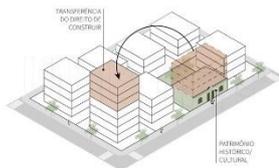
Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade

Transferência do Direito de Construir [TDC]

Setores passíveis de receber potencial adicional

Aplica-se em:

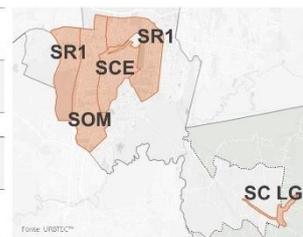
- Edificações **inventariadas e/ou tombadas**
- Indivíduos Arquitetônicos Isolados (**IAI**)



Fonte: URBTEC™

Para estes casos, o **IA máximo**, única e exclusivamente para fins de transferência, deve ser de **4,0**.

Setor	IA básico	IA máximo
Setor Centro Expandido	1,0	3,0
Setor Residencial 1	1,0	2,0
Setor de Ocupação Mista	1,0	2,0
Setor Central de Lomba Grande	1,0	1,5



Fonte: URBTEC™

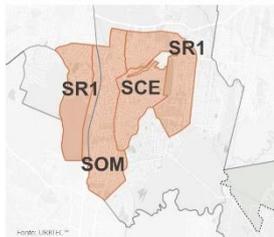
Fachada Ativa

Fachada Ativa - Exemplo de aplicação do Instrumento

Incentivo a usos mistos, permitindo maior **integração entre comércio, serviço e habitação**

Possibilita

- **Redução** do recuo frontal;
- **Não contabilizada** a área comercial e de serviço construída no pavimento térreo.



Fonte: URBTEC™

Setores Residencial 1, Centro Expandido e Ocupação Mista (resguardado o recuo dos lotes de frente à BR-116).

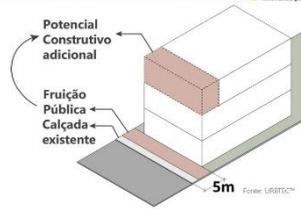


Fonte: URBTEC™

Fruição Pública



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



Área de Fruição Pública = Potencial Construtivo Adicional

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Fruição Pública + Fachada Ativa



Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (2014).

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios [PEUC]



Prioritariamente para **utilização compulsória** de edificações de características **industriais e históricas** em desuso ou subutilizadas.



Setores: Centro Histórico-Cultural; de Ocupação Mista; Centro Expandido.

Além deste instrumento, outros previstos no Estatuto da Cidade deverão ser aplicados, a exemplo do **IPU Progressivo no Tempo**.

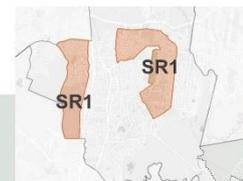
PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Direito de Preempção



Estabelece a **preferência do Município** na **alienação onerosa** de terrenos definidos em Lei.

Prioridade de aplicação no **Setor Residencial 1** para conformar um **banco de lotes** voltados ao provimento de **habitação de interesse social**.



Também é prevista a aplicação desse instrumentos nos **imóveis confrontantes** com todos os **lotes de propriedade do Município**.

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Institucional

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC



Comissões

Comissão Permanente do PDUA
Comissão de Parcelamento do Solo
Comissão de Patrimônio Histórico



Comissão Permanente do PDUA

Câmaras Técnicas

Para avaliações dos RCU e EIV
+
Licenciamento dos Usos nas Áreas Especiais
+
Demais atribuições indicadas no produto

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Projetos Estratégicos

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC



Projetos Estratégicos

- 1 Corredor Verde entre APA Norte e APA Sul
- 2 Setor Turístico de Novo Hamburgo
- 3 Plano de Desenvolvimento Territorial Integrado de Lomba Grande

Objetivo:

Promover o **desenvolvimento municipal** que integre os **cinco eixos** deste processo de revisão.

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Projetos Estratégicos

1 Corredor Verde entre APA Norte e APA Sul



Objetivos:

- Resguardar características ambientais;
- Requalificar o espaço;
- Conformar corredor para a fauna (APA Norte – APA Sul).

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Projetos Estratégicos

1 Corredor Verde entre APA Norte e APA Sul

Medidas previstas:

- Desenho urbano que priorize a **arborização** e a **requalificação do sistema viário**;
- Promoção dos **modais ativos**;
- Realização de **projeto de urbanização específica** (CONCIDADE + Consulta Pública);
- Incidente sobre **Áreas Especiais** – parecer das Câmaras Técnicas da Comissão do PDUA para licenciamentos.

PREFEITURA NOVO HAMBURGO URBTEC

Exemplo do Projeto Estratégico 1.



Exemplo de resultado do Projeto Estratégico 1.



Projetos Estratégicos

2 Setor Turístico de Novo Hamburgo

Objetivo: Qualificar o setor turístico de Novo Hamburgo, fortalecendo-o perante os demais polos turísticos do Rio Grande do Sul.

Propostas

- Desenvolver e efetivar as Políticas de Turismo e Inclusão Social;
- Investir nas infraestruturas de acesso, orientação, sinalização e circulação nos atrativos e entorno;
- Fomentar um planejamento permanente entre Secretarias;
- Efetivar roteiros turísticos e organizar calendário oficial de eventos;
- Desenvolver estudos de caso sobre roteiros turísticos;
- Estruturar e qualificar os espaços turísticos por meio de projetos paisagísticos e intervenções a nível de desenho urbano.

Exemplo de material para divulgação.

2

Você está aqui

↑ CASA DA LOMBA
 400m - 5 mins
 450m - 1 min

↑ ROTA CICLOTURÍSTICA
 400m - 5 mins
 450m - 1 min

Projetos Estratégicos



Projetos Estratégicos

3 Plano de Desenvolvimento Territorial Integrado de Lomba Grande

Propostas

- Nova proposta de setorização para Lomba Grande.
- Implantação do Setor Industrial de Lomba Grande.
- Formação de Lomba Grande como Polo de Economia Criativa de Novo Hamburgo.
- Oferta de serviços ambientais.
- Criação dos Planos de Recreação, do Turismo, da Identidade Cultural, de Experiências Espirituais e de Bem-estar, e do Desenvolvimento Intelectual.

Próximos Passos



Site PMNH

DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Revisão do Plano Diretor

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

Informações e divulgação Instagram da DDU: @desenvolvimentourbano.pmnh

Dúvidas, sugestões? Entre em contato conosco!

URBTEC™

Av. João Qualberto, 1721 - 12º andar
 Curitiba/PR - CEP: 80030-001

Tel: (41) 3281-1900
 Site: www.urbtec.com.br
 E-mail: contato@urbtec.com.br



» **QUESTIONAMENTOS
E DEBATES**

» TEMPO RESTANTE: **1min**

PREFEITURA NOVO HAMBURGO DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO **URBTEC**

PREFEITURA NOVO HAMBURGO DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO **URBTEC**



» TEMPO ESGOTADO
favor concluir

PREFEITURA NOVO HAMBURGO DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO **URBTEC**

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO I – RESPOSTAS PARA AS CONTRIBUIÇÕES NÃO RESPONDIDAS DURANTE O EVENTO

Quadro 1 - Contribuições não respondidas no evento

Contribuições não respondidas na Audiência Pública		
Nome	Pergunta/Contribuição	Resposta
Pedro Venites Gerhardt	Sugiro a modificação do Plano Diretor para autorizar a construção de prédios verticais no bairro Guarani, o que hoje é proibido.	<p>Olá, Pedro Venites Gerhardt.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Destacamos que verticalização da cidade não é necessariamente uma questão salutar. Deve-se considerar a oferta de infraestruturas diversas, bem como aspectos sociais e ambientais que qualificam ou impedem esse cenário em determinados pontos da cidade. Ainda assim, sugerimos verificar a proposta de regime urbanístico feita para o Setor Residencial 1 [SR1].</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>

Arthur Venites Gerhardt	<p>Sou morador do bairro Guarani e sugiro a mudança no Plano Diretor para autorizar a construção de Edifícios verticais no bairro Guarani para que a cidade possa continuar crescendo.</p>	<p>Olá, Arthur Venites Gerhardt.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Destacamos que verticalização da cidade não é necessariamente uma questão salutar. Deve-se considerar a oferta de infraestruturas diversas, bem como aspectos sociais e ambientais que qualificam ou impedem esse cenário em determinados pontos da cidade.</p> <p>Ainda assim, sugerimos verificar a proposta de regime urbanístico feita para o Setor Residencial 1 [SR1].</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Ademir Sardagma	<p>Como morador do bairro Guarani sugiro a autorização para construção de prédios (verticais) altos, para que se possa suprir essa demanda de nossa cidade, que precisa ampliar.</p>	<p>Olá, Ademir Sardagma.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Destacamos que verticalização da cidade não é necessariamente uma questão salutar. Deve-se considerar a oferta de infraestruturas diversas, bem como aspectos sociais e ambientais que qualificam ou impedem esse cenário em determinados pontos da cidade.</p>

		<p>Ainda assim, sugerimos verificar a proposta de regime urbanístico feita para o Setor Residencial 1 [SR1].</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Carla Vidal	<p>Claramente, o centro expandido já está caminhando na direção do Primavera por dois motivos: (1) impacto do adensamento de Estância Velha nessas regiões e (2) maior proximidade com serviços públicos frente a outras regiões disponíveis para parcelamento do solo na cidade. Se observarmos a tendência do Novo Urbanismo, está cada vez mais comum a criação de novas centralidades nas cidades. Dado isso, a restrição de atividades de comércio com área superior a 5.000m² não joga contrário a isso? Não seria melhor fomentar o desenvolvimento de serviços, comércios e residências (com maior adensamento) nestas localidades já próximas de serviços públicos essenciais como escolas e postos de saúde?</p>	<p>Olá, Carla Vidal.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>A elaboração da proposta de Setorização leva em consideração as particularidades da cidade identificadas na Etapa 2 (Conhecimento da Realidade Local). O processo de elaboração do PDUA deve levar em consideração questões históricas, ambientais, tendências de ocupação e preocupações com preservação de patrimônios/ativos locais; como se vê, trata-se de um debate amplo que vai além de questões financeiras e lucrativas.</p> <p>Ainda assim, a classificação de usos é definida como Permitidos e Permissíveis, mostrando que, através das justificativas necessárias, empreendimentos maiores poderão ser implantados.</p>

		<p>Lembramos, no entanto, que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Carlos Eckhard	<p>Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC): A proposta coloca este instrumento em evidência, principalmente para uso em imóveis históricos. O município pretende mesmo aplicar tal instrumento? De que maneira e em quais casos?</p>	<p>Olá, Carlos Eckhard.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>O Parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios consistem em instrumentos urbanísticos que obrigam proprietários a utilizarem imóveis urbanos em acordo com o estipulado pelo Plano Diretor, tendo como objetivo garantir a função social das propriedades e da cidade como um todo.</p> <p>Para Novo Hamburgo, o instrumento é proposto principalmente — mas não exclusivamente — para a utilização compulsória de edificações de características industriais e históricas em desuso ou subutilizadas.</p> <p>Sugerindo-se sua aplicação no Setor Centro Histórico-Cultural, no Setor de Ocupação Mista e no Setor Centro Expandido.</p> <p>Destacamos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, em fase de Elaboração, Discussão e Pactuação</p>

		<p>de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Carlos Eckhard	<p>No aspecto socioambiental, tanto a região Primavera como do Boa Saúde tem arroios relevantes que formarão APPs urbanas que diminuirão a área útil disponível para adensamento nas regiões. Com isso, haverá necessidade de intervenção privado e pública para qualificação das APPs com implantação de áreas de lazer em seu entorno que irão beneficiar sua conservação evitando o processo de degradação já existente e, outras áreas de Macrozona de Proteção Ambiental. Nesse sentido, o proprietário já é penalizado pela conservação e ainda terá os índices de aproveitamento reduzidos, bem como a limitação de atividades. Isso parece coerente?</p>	<p>Olá, Carlos Eckhard.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Áreas de Proteção Permanente (APPs) merecem atenção especial ao receberem propostas de uso e ocupação para evitar que seja comprometido negativamente o meio ambiente, além de estarem sob a lei federal N.º 12.651/12, também chamada de Novo Código Ambiental. Entendemos que a preservação destas áreas não é uma penalização, mas sim um bem comum ao olhar a cidade como um organismo único.</p> <p>Estas regiões citadas (Primavera e Boa Saúde) foram identificadas com baixa densidade e verticalização, já com os parâmetros e setorização vigentes. Quanto à proporção da ocupação no local em relação à quantidade que é possível construir, já foi identificado tanto no Plano Diretor de Mobilidade Urbana (2018) e na Etapa 2 desta revisão, que não tem sido totalmente aproveitado durante a implementação da legislação vigente.</p> <p>Destacamos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em</p>

		<p>andamento, em fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Carlos Eckhard</p>	<p>Por que a Comissão Permanente do PDUA não é formada de forma paritária com representantes de entidades e da sociedade? Por que é necessária esta Comissão se já existe o CONCIDADE?</p>	<p>Olá, Carlos Eckhard.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Esclarecemos que o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é formado por órgãos com competências e composições específicas; dentre eles, dois devem ser instituídos pelo próprio Plano Diretor: o CONCIDADE e a Comissão Permanente do PDUA, cada um com competências distintas, mas complementares dentro da realidade urbana de Novo Hamburgo.</p> <p>O CONCIDADE é um órgão de articulação das políticas de desenvolvimento urbano e instrumento da democratização da gestão urbano, enquanto a Comissão Permanente tem caráter técnico.</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, em fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte</p>

		<p>endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Alexandre Isoppo	<p>É visível a demanda por condomínios horizontais pela população. Novo Hamburgo possui hoje poucas áreas para a construção desta tipologia. Caso a cidade não se adapte a esta nova realidade, corremos o risco de ver as cidades vizinhas atraindo esta população, bem como os serviços e produtos demandados por ela. Hoje temos a possibilidade de construção de condomínios horizontais nas APAs, já na nova proposta está excluindo-se esta possibilidade. Por que? Conforme a proposta, nas APAs há a permissão para Habitação Unifamiliar, mas nenhuma previsão (ou permissível) para Condomínios, mesmo que de baixíssima densidade e compostos por Habitações Unifamiliares. Não é interessante ao município manter a permissão a tais empreendimentos nas APAs? Mediante contrapartidas e preservação ambiental?</p>	<p>Olá, Alexandre Isoppo.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Condomínios horizontais são previstos em Lei Federal e têm sido regulamentados a nível municipal de acordo com as devidas necessidades.</p> <p>No caso de Novo Hamburgo, está sendo analisada a possibilidade destes condomínios nas Áreas de Proteção Ambiental, com o intuito de auxiliar a preservação.</p> <p>É válido lembrar que algumas dessas áreas se encontram dentro de “Áreas Especiais”, uma das demarcações do Ordenamento Territorial, e, por isso, poderão passar por análise da Comissão Permanente do PDUA.</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Francine Barcellos	<p>Por que afastamentos laterais na cidade inteira? Existe alguma situação em que pode ser descartado? Recuos laterais exigem lotes maiores para edificações,</p>	<p>Olá, Francine Barcellos.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p>

	<p>desincentivam o adensamento e subutilizam área nobre, que poderia ser utilizada para aumentar a oferta de imóveis em regiões mais desejadas, diminuindo o espraiamento para a periferia, e permitindo maior mobilidade social.</p>	<p>Informamos que os afastamentos laterais são um recurso utilizado dentro do Plano Diretor para garantir que as edificações usufruam de uma melhor aeração, insolação e permeabilidade.</p> <p>Esse tipo de medida é essencial para promover a melhoria da qualidade de vida dentro da cidade, tornando-se uma questão prioritária frente ao adensamento das edificações.</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Luisa Becker</p>	<p>Por que permitir somente habitações unifamiliares no Setor Industrial? Não seria mais lógico permitir condomínios residenciais nesta zona ao invés de elitizar o uso do solo?</p>	<p>Olá, Luisa Becker.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública, que será analisada e levada em consideração.</p> <p>Os SI de Novo Hamburgo foram definidos como “áreas de característica industrial, presentes também grandes comércios e serviços, onde o uso residencial deve ser controlado com baixíssima densidade”.</p> <p>As áreas destinadas à ocupação industrial têm seus parâmetros definidos para evitar a ocupação residencial justamente devido aos incômodos gerados por indústrias,</p>

		<p>além de ser uma demanda do município áreas específicas para implantação de indústrias.</p> <p>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Lucas E. Maciel</p>	<p>Aumentar a área útil utilizada em Hamburgo Velho e tirar (excluir) a Rua Joaquim Caetano do corredor cultural.</p>	<p>Olá, Lucas E. Maciel.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>O Bairro histórico de Novo Hamburgo “Hamburgo Velho” conta com tratamento especial de valorização e mistura de usos para dinamizar sua ocupação e vida, abrangendo comércio, residência e emprego; trata-se, pois, de uma região prioritária para o desenvolvimento de propostas.</p> <p>A delimitação do Corredor Cultural está sendo revista pois, ao deixar de ser responsabilidade do IPHAE, passou a ser de responsabilidade do Município.</p> <p>Destacamos as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte</p>

		<p>endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Bily Ânderson Batista Gassol</p>	<p>Como vai ficar a Roselândia com o Novo Plano Diretor na questão do transporte público na sua oferta? Sugiro ampliação dos horários de ônibus e melhora da segurança e qualidade do transporte com ônibus com Wifi e ar condicionado e porta USB nos abrigos de ônibus e nos ônibus. A gratuidade ser vitalícia a 5 anos de validade para PCD no transporte público.</p>	<p>Olá, Bily Ânderson Batista Gassol.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>O Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo traz propostas quanto ao sistema viário, aos modais ativos e ao transporte coletivo, tendo sido incorporadas análises e propostas feitas pelo Plano Diretor de Mobilidade Urbana (PDMU), e estando em consonância com ele. Entretanto, estas propostas competem a uma esfera setorial específica, que não está dentro do escopo do Plano Diretor. Sugerimos que a proposta seja encaminhada aos órgãos responsáveis.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Thiago Martins</p>	<p>Foi realizado um estudo do impacto econômico na redução do IA? Tendo em vista que alguns empreendimentos, principalmente de pequeno porte serão inviabilizados, prejudicando a geração de trabalho e emprego.</p>	<p>Olá, Thiago Martins.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Foi realizado um estudo do impacto econômico em conjunto com aspectos sociais, ambientais e históricos da cidade. Diante dos comentários apresentados na Audiência, esses estudos estão sendo aprofundados e detalhados para que a</p>

		<p>proposta seja amplamente compreendida no que tange ao benefício à cidade no médio e no longo prazo.</p> <p>Frisamos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, e suas contribuições estão sendo analisadas na presente etapa.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Anelise Gehlen Luvizon	<p>A Comissão Permanente de avaliação do PDUA contempla participação de entidades/sociedade civil? Qual a autonomia desta comissão?</p>	<p>Olá, Anelise Gehlen Luvizon.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Destacamos que a Comissão Permanente do PDUA proposta será composta pelos seguintes membros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH; - 1 representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMAM; - 1 representante da Secretaria Municipal da Cultura – SECULT; - 1 representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SEDEC; - 1 representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços Urbanos e Viários - SEMOPSU; - 1 representante da Secretaria de Planejamento – SEPLAN;

		<ul style="list-style-type: none">- 1 representante da Secretaria Municipal de Saúde – SMS;- 1 representante da Secretaria Municipal de Educação – SMED;- 1 representante da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer – SMEL;- 1 representante da COMUSA – Serviços de Água e Esgoto de Novo Hamburgo;- 1 representante do Quadro Permanente da Procuradoria Geral do Município – PGM;- 1 representante da diretoria de Diretoria de Esgoto Pluvial – DEP;- 1 representante da Diretoria de Limpeza Urbana – DLU;- 1 representante da Companhia Municipal de Urbanismo – COMUR;- 1 representante da Diretoria de Trânsito – DITRAN;- 1 representante do Gabinete da Prefeita. <p>O Plano Diretor (ou lei específica) define um quórum mínimo para a realização de reuniões dessa Comissão. Propõe-se que esse quórum seja igual à metade dos participantes listados, e que as deliberações sejam decididas por maioria simples dos presentes, sendo possível, ainda, a convocação de outras secretarias ou órgãos — inclusive de outras esferas de poder —, a depender do processo em análise.</p> <p>Ao Concidade cabe a participação de representantes da sociedade civil.</p>
--	--	--

		<p>Frisamos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, e, portanto, suas preocupações estão sendo analisadas na presente etapa.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Anelise Gehlen Luvizon	<p>Qual o motivo do corredor verde, é uma demanda da população? Quais os regramentos para execução dele, haverá restrições? É apenas arborização? Esclarecer!</p>	<p>Olá, Anelise Gehlen Luvizon.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Esclarecemos que os corredores verdes/ecológicos são faixas de vegetação ou habitat nativo que servem para conectar remanescentes isolados, formando um mosaico com diferentes paisagens e usos da terra; por princípio, eles conectam zonas com importantes características ecológicas e biológicas. A Lei Federal N.º 9.985, de 18 de julho de 2000, aponta o corredor ecológico como um instrumento de gestão e ordenamento territorial que tem o objetivo de garantir a manutenção dos processos ecológicos nas áreas de conexão entre Unidades de Conservação.</p> <p>O Projeto Estratégico do Corredor Verde de Novo Hamburgo consolida a um potencial identificado na Etapa 2 do PDUA (Conhecimento da Realidade Local), permitindo a</p>

		<p>requalificação dessa porção da cidade ligando a APA Norte à APA Sul.</p> <p>Para isso, prevê-se um desenho urbano que priorize a arborização dos espaços públicos e a promoção dos modais ativos de transporte, com calçadas amplas, ciclovias e mobiliários urbanos diferenciados.</p> <p>Tem-se, assim, a ampliação o potencial turístico, a conservação ambiental e reforço da identidade junto à percepção popular. Trata-se, em última instância, de uma estratégia também de marketing para potencializar a infraestrutura já existente do Parcão, que é um equipamento público.</p> <p>Lembramos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, logo, seus comentários estão sendo analisadas na presente etapa.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Anelise Gehlen Luvizon	<p>Com o TDC, o proprietário do imóvel listado do patrimônio histórico será mesmo valorizado de alguma forma, considerando a oferta de índice pela prefeitura através da OODC? Como garantir a sustentabilidade de nosso patrimônio sem preferência de algum tipo de benefício?</p>	<p>Olá, Anelise Gehlen Luvizon.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>A proposta prevê que haja um equilíbrio entre os instrumentos a serem empregados nesses casos. Os cálculos têm sido</p>

		<p>feitos de modo que seja obtida uma paridade entre os valores empregado com TDC e o OODC.</p> <p>Comunicamos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas e, portanto, suas contribuições estão sendo analisadas na presente etapa. Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Anelise Gehlen Luvizon</p>	<p>Se a proposta é adensar, conforme explanação feita agora, porque reduzir o IA para 1 na cidade inteira? Como o cidadão vai compreender que sua propriedade perdeu metade, ou até ¼ do potencial construtivo? E em Canudos, por exemplo, que nem é possível aumentar? Justificar/esclarecer sobre IPTU reduzido também, considerando a influência do IA? O fato de vir acontecendo em outras grandes cidades a redução do IA c/ outorga não justifica, pois, cada cidade tem suas características e instrumentos de benefícios que nosso plano não contempla, portanto aqui é somente através da compra da prefeitura, se tornando muito “elitista” A partir de 1, apenas pagando...</p>	<p>Olá, Anelise Gehlen Luvizon.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p><i>Destacamos que verticalização da cidade não é necessariamente uma questão salutar. Deve-se considerar a oferta de infraestruturas diversas, bem como aspectos sociais e ambientais que qualificam ou impedem esse cenário em determinados pontos da cidade.</i></p> <p><i>Para a proposta dos Índices de Aproveitamento, foram realizados estudos do impacto econômico em conjunto com aspectos sociais, ambientais e históricos voltados especificamente para o município de Novo Hamburgo. Diante dos comentários apresentados na Audiência, esses estudos estão sendo aprofundados e detalhados para que a proposta seja amplamente compreendida no que tange ao benefício à cidade no médio e no longo prazo.</i></p>

		<p><i>Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</i></p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Udo Sarlet (45)</p>	<p>Os valores auferidos na venda de índice relacionado com patrimônio cultural será destinado à que fundo? A existência de Comissão de Patrimônio Cultural conflita diretamente com a estrutura existente do conselho/SECULT. Porque foi prevista a continuidade desta comissão, uma vez que existe estrutura o suficiente no órgão gestor de Patrimônio cultural, assim como conselho específico?</p>	<p>Olá, Udo Sarlet.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Esclarecemos que os valores oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FUNCIDADE), gerido pelo CONCIDADE. Trata-se de uma forma de auxiliar no financiamento das políticas, programas e ações oriundos do Plano Diretor, regulada pelo Decreto N.º 5634/2013.</p> <p>Já os valores da Transferência do Direito de Construir tem sua transação feita entre terceiros, sem interferência do poder público.</p> <p>A proposta apresentada é de apenas uma comissão: a Comissão Permanente do PDUA que englobará representantes de diversas secretarias, e terá caráter técnico. Comunicamos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, logo, suas contribuições estão sendo analisadas na presente etapa.</p>

		<p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Cinara (49)	<p>A apresentação continua genérica e desconectada das contribuições dos Conselhos, da Procuradoria Geral do Município; áreas degradadas, arroios urbanos com condenação para recuperação ambiental, área do corredor cultural de Hamburgo Velho (não há como diminuir a área como sugerido). As respostas não esclareceram os usos permitidos e não conectam a cidade com as centralidades. Nada foi falado sobre as conexões dos bairros e os instrumentos urbanísticos para formas de financiamento do desenvolvimento urbano. IPTU progressivo...</p>	<p>Olá, Cinara.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p> <p>Destacamos a importância da Audiência Pública para que a população possa se manifestar em relação às propostas apresentadas. As propostas apresentadas pelo PDUA buscam respeitar o interesse coletivo local e também princípios de interesse global. A participação social é fundamental nesse processo permitindo o debate dessas propostas e o aprimoramento do espaço urbano.</p> <p>Comunicamos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, logo, suas contribuições estão sendo analisadas na presente etapa.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Pedrinho Oliveira (56)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projetos habitacionais bairros. ▪ Prevenção enchentes – Vila Iguaçu e Getúlio Vargas. ▪ Distrito industrial – bairro Canudos – 20 anos. 	<p>Olá, Pedrinho Oliveira.</p> <p>A equipe do PDUA agradece a sua contribuição durante a Primeira Audiência Pública.</p>

	<ul style="list-style-type: none">▪ Oncologia – Hospital Municipal com urgência.▪ Creche infantil – turno integral – bairros.▪ Abertura – R. Emílio Riegel, da Iguaçu até Loteamento Maricol.▪ Rotatória Av. dos Municípios – Getúlio Vargas.	<p><i>As diretrizes e propostas apresentadas na Audiência Pública foram elaboradas a partir do diagnóstico construído na Etapa II (Conhecimento da Realidade Local), e considerando as contribuições apresentadas pela sociedade ao longo da realização das Oficinas Comunitárias.</i></p> <p><i>Deve-se ressaltar que o Plano Diretor trata de diretrizes gerais para o Município, logo, ele não detalha políticas setoriais, que são de responsabilidade das diversas secretarias e de planos setoriais específicos. Por alguns dos tópicos sugeridos tratarem de atribuições da gestão pública, sugerimos a comunicação com as secretarias responsáveis.</i></p> <p><i>Comunicamos que a revisão do PDUA encontra-se na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas, logo, suas contribuições estão sendo analisadas na presente etapa.</i></p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
--	--	--

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO II – RESPOSTAS PARA OS ARQUIVOS DE CONTRIBUIÇÃO ENTREGUES À EQUIPE URBTEC™ PARA RESPOSTA EM ATA

Quadro 2 – Arquivos de Contribuições recebidos na Audiência Pública

Arquivos de Contribuições recebidos na Audiência Pública		
Nome	Pergunta/Contribuição	Resposta
Arthur Tavares	Anexo IV	<p>Caro Arthur,</p> <p>Agradecemos sua contribuição.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (i) Condomínios de lotes são previstos em legislação federal e serão regulamentados na nova lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e Novo Hamburgo, sendo uma modalidade de loteamento permitida. <li style="margin-left: 20px;">(ii) Quanto aos 35% da área destinada à lazer, sim, são além da doação dos 10%. Destacamos que 35% já é a porcentagem existente em Novo Hamburgo para loteamentos e condomínios de acordo com o Plano Diretor (alteração de 2010). 2. (i) Quanto à setorização das áreas de Lomba Grande, o perímetro urbano foi expandido visando o atendimento à pressão de ocupação que advém de São Leopoldo, no setor SOM LG, sendo definidos parâmetros que comportem uma ocupação mista, englobando inclusive condomínios. <li style="margin-left: 20px;">(ii) Quanto ao tamanho dos lotes deste bairro, foram analisadas as vocações de cada porção e, portanto, têm grande variação para

		<p>atender todos os usos encontrados em Lomba Grande. O Setor de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG] teve seus lotes analisados, e mesmo os voltados para a via principal têm grande metragem, e por isso tende a seguir este padrão. Além de ter como o objetivo fazer a transição para a Macrozona Rural, que tem seus parâmetros definidos pelo INCRA. De qualquer forma, devido ao questionamento, foi feita a verificação e todo o raio de 200m a partir da Unidade de Saúde do bairro encontra-se dentro do SC LG, que permite lotes menores.</p> <p>(iii) As propostas constantes no Eixo Infraestrutura Municipal visam a melhoria do acesso à Lomba Grande, inclusive reforçando diretrizes existentes e traçando novas.</p> <p>(iv) A proposta do plano para Lomba Grande abrange a criação de edificações que compõem o patrimônio histórico-cultural de Novo Hamburgo e de uma série de atrativos vinculados ao turismo natural e rural. Sabe-se que é uma área altamente dependente dos serviços e equipamentos presentes no núcleo central municipal e que recebe forte pressão à ocupação desencadeada pelo município de São Leopoldo. Diante disso, a orientação dos parâmetros do regime urbanístico do setor engloba, além de usos habitacionais (Habitação 1, 2 e 3; Especial 2), usos comerciais e industriais específicos; estimula-se a autonomia econômica da região, mas estabelecendo critérios que respeitem suas características ambientais e históricas.</p>
--	--	--

		<p>3. (i) O recuo de ajardinamento é passível de análise e supressão mediante avaliação de entorno pela Comissão Permanente do PDUA, nas situações consolidadas em que mais de 70% dos imóveis não o atendam, considerando a extensão da quadra em ambos os lados da via. Destacamos que com a aplicação do instrumento da Fachada Ativa é possível a redução do recuo frontal obrigatório (podendo chegar a zero), e a não contabilização no cálculo do IA das áreas comercial e de serviço construídas no pavimento térreo. A fachada ativa poderá ser utilizada no Setor Centro Expandido, no Setor de Ocupação Mista (resguardado o recuo dos lotes de frente à BR-116) e no Setor Residencial 1. Especificamente quanto à justificativa da proposta, esclarece-se que foi mantida a exigência do recuo de 5 m para incentivar os usos dos instrumentos da Fachada Ativa e de Fruição. Destacamos que há, complementarmente à essa proposta, a proibição das vagas sobre recuo, pois isso geraria um cenário caótico de guias rebaixadas, aumentando circulação de carros sobre a calçada e conflito com o tráfego; a proibição de carros sobre o recuo fica mais clara na descrição do instrumento da Fruição.</p> <p>(ii) Quanto à proposição de uma legislação de parcelamento do solo independente do Plano Diretor, esclarecemos que o parcelamento do solo é regido na sua generalidade por amplo arcabouço jurídico nacional, cabendo ao Plano Diretor regular as diferentes maneiras que ocorre a fim de garantir um tecido urbano integrado, a boa oferta de lotes urbanizados e a localização de equipamentos</p>
--	--	---

		<p>urbanos de forma à população ter o seu direito à cidade efetivado através do bom ordenamento e controle do crescimento urbano. Isto posto, cabe ressaltar que a Lei de Parcelamento do Solo é um componente do PDUA, sendo apresentada em minuta de lei específica.</p> <p>Novamente agradecemos suas sugestões. Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e sua contribuição será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Silvio Paulo Klein (COMUSA)</p>	<p>Anexo V</p>	<p>Prezada COMUSA,</p> <p>Agradecemos sua contribuição. Seguem respostas às considerações apresentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Embora fundamentais ao desenvolvimento municipal e complementares ao Plano Diretor, os planos setoriais não fazem parte do escopo do PDUA e sua elaboração, portanto, deve ocorrer em processos especialmente dedicados a eles. Importante destacar que o conteúdo dos planos setoriais existentes em Novo Hamburgo foi considerado neste processo de revisão do PDUA vigente, na etapa de diagnóstico (P2) e propostas (P3) (já consolidadas), e está sendo considerado na etapa em desenvolvimento dedicada à elaboração do Plano de Ação e Investimentos e Minuta de Lei (P4). Não obstante, muitas das propostas que compõem o Produto 03

		<p>indicam a necessidade de elaboração e/ou revisão de planos setoriais, diretamente relacionados à temas setoriais específicos.</p> <p>b) A operacionalização das diretrizes citadas (e demais propostas listadas no Produto 3) serão desenvolvidas e detalhadas na próxima etapa de trabalho (P4), abrangendo o PAI (Plano de Ações e Investimentos). Nessa próxima etapa, portanto, serão minuciosamente apresentados conteúdos relacionados ao plano de ações, prazos, custos, fontes de financiamento, responsáveis por cada atividade e respectivos indicadores de monitoramento.</p> <p>c) Como justificado no item anterior, essas demandas relacionadas as ações, regulamentações e minutas serão detalhadas e comporão o escopo do material da próxima etapa de trabalho (P4).</p> <p>d) Considera-se que não haverá conflito entre as câmaras temáticas do Conselho Permanente do PDUA e os Conselhos Municipais, uma vez que os primeiros são compostos apenas por técnicos especializados nos temas em pauta enquanto as outras são também compostas por membros da sociedade civil.</p> <p>e) O critério para definição do SOM LG foi a necessidade de atender a pressão da ocupação de características urbanas na área rural, tanto pela região da Lomba Grande, como pelo crescimento do município vizinho (São Leopoldo). Como indicado no Produto 3, foram estabelecidos diferentes setores específicos para Lomba Grande, (Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande - CC LG; Setor Central de Lomba Grande - SC LG; Setor de Amortecimento de Lomba Grande - SA LG; Setor de Ocupação Mista de Lomba</p>
--	--	--

		<p>Grande - SOM LG; e Setor Industrial de Lomba Grande - SI LG), para cada um desses setores, foram estabelecidos regimes urbanísticos específicos, voltados à vocação identificada para cada porção do bairro. A definição dos lotes em questão, portanto, foi estabelecida de acordo com o diagnóstico e o prognóstico realizados na Etapa 2 do PDUA.</p> <p>Quanto à logística de acesso à SI LG, destaca-se que o bairro Lomba Grande apresenta deficiências a serem superadas não só em relação à mobilidade; destaca-se, então, a necessidade de elaboração de diagnósticos e planos de ação específicos pra área, além da implantação do PDTI Lomba Grande, previsto nos projetos estratégicos do PDUA.</p> <p>f) As propostas apresentadas referentes aos recuos, taxas de permeabilidade etc. preveem a participação ativa do CONCIDADE e da Comissão Permanente do PDUA na garantia do cumprimento das normas.</p> <p>g) Sobre os NRUs, todos os que estavam, na lei vigente, dentro perímetro urbano foram retirados e serão reestruturados a partir das características dessa região. Os demais núcleos, a partir de levantamento aéreo, foram identificados e demarcados no mapa da Figura 8 em questão; a proposta visa ser coerente com a própria nomenclatura recebida por esses perímetros (rurais, mas com características urbanas), e monitorar seus usos para que sejam compatíveis com a zona devido a sua diferenciação do que é determinado pelo regime urbanístico e tributário.</p>
--	--	--

		<p>h) Sobre parcelamento de loteamentos (novos e existentes), destacamos que haverá uma lei específica de uso ocupação e parcelamento do solo, sendo assim, estamos incorporando nas propostas suas sugestões.</p> <p>i) Sobre parcelamento de condomínios horizontais, reforçamos que o detalhamento das normas está sendo desenvolvido para a próxima etapa do trabalho. Frisamos que seus comentários serão considerados e possivelmente absorvidos, após a análise mais aprofundada dos seus impactos para o município.</p> <p>j) O PDUA estabelece que as áreas para alargamentos viários sobre os lotes são passíveis de desapropriações, ou seja, nem todos os alargamentos serão suprimidos.</p> <p>Destacamos que a remoção das faixas de estacionamento em vias coletoras e arteriais liberará espaços que deverão ser utilizados para implantação de faixas exclusivas do transporte coletivo, ou para a implantação de infraestrutura ciclovária ou para ampliação dos espaços dos passeios, a depender de projetos específicos.</p> <p>k) Sobre as averbações de matrícula, esclarecemos que a TDC deverá ser averbada na matrícula do Registro de Imóveis do imóvel cedente, estabelecendo as condições necessárias a proteção do patrimônio histórico e cultural. Outros detalhamentos e os procedimentos necessários a efetivação do instrumento constarão em lei específica que o regulamentará.</p> <p>Novamente agradecemos suas sugestões. Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e a contribuição enviada será</p>
--	--	---

		<p>considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço:</p> <p>https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
Marcelo L. F. da Conceição	Anexo VI	<p>Caro Marcelo,</p> <p>Agradecemos sua contribuição. Seguem respostas às considerações apresentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A operacionalização da diretriz citada (e demais propostas listadas no Produto 3) serão desenvolvidas e detalhadas na próxima etapa de trabalho (P4), abrangendo o PAI (Plano de Ações e Investimentos). Nessa próxima fase, portanto, serão minuciosamente apresentados conteúdos relacionados ao plano de ações, prazos, custos, fontes de financiamento, responsáveis por cada atividade e respectivos indicadores de monitoramento. • Quanto ao Aeroclube, confirmamos a importância da atividade exercida por ele e seu significativo impacto para a realidade do município. Destacamos que a próxima etapa do trabalho trará um detalhamento mais aprofundado sobre os parâmetros relacionados a esse espaço urbano. Afirmamos que seus comentários serão considerados e possivelmente absorvidos, após a análise mais aprofundada de seus impactos para o município. • Informamos que os parâmetros de lote mínimo foram estabelecidos a partir de diagnóstico e prognóstico da realidade local de Novo Hamburgo, e as áreas definidas pelo PDUA visam uma melhor

		<p>qualidade urbana. Boa parte do perímetro urbano possui zoneamento que permite terrenos de área mínima de 300 a 500 m², gerando assim a tendência de lotes com esse tamanho. Como a tendência do mercado também é responder aos mínimos e máximos da lei, ter-se-á uma cidade predominantemente com o padrão de 300 m², que não é o ideal apenas em áreas industriais, áreas para residência multifamiliar e áreas para grandes comércios e serviços, visto ser preciso garantir áreas maiores para a implantação dessas atividades.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quanto à fiscalização e poder de polícia, destacamos que seus comentários serão considerados e possivelmente absorvidos, após a análise mais aprofundada dos seus impactos para o município. <p>Novamente agradecemos suas sugestões. Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e a contribuição enviada será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Eduardo H. Schaeffer</p>	<p>Anexo VII</p>	<p>Prezado Eduardo,</p> <p>Agradecemos sua contribuição. Seguem respostas às considerações apresentadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A diminuição de índices construtivos não incide, necessariamente, na desvalorização dos imóveis. A planta genérica de Novo Hamburgo foi revisada recentemente, com a atualização dos valores venais. Caberá à

		<p>prefeitura municipal avaliar a necessidade de nova revisão, em função da aplicação do instrumento. Com relação ao IPTU, algumas variáveis são consideradas para a sua determinação, tais como, tamanho do lote, localização e idade do imóvel, características construtivas, entre outros. Tal qual em relação à Planta Genérica de Valores, caberá à prefeitura avaliar a necessidade de revisão.</p> <p>2. Condomínios de grandes áreas comprometem o direito e a apropriação da cidade pelos munícipes, contribui para a sensação de insegurança no espaço urbano, além de subutilizar infraestruturas públicas. A proposta apresentada, de 3ha, visa garantir um ambiente urbano mais justo e sustentável para todos os cidadãos (e não apenas os que moram no condomínio), compatível ao tamanho de quadra característico de Novo Hamburgo.</p> <p>a) Condomínios de lotes são previstos em legislação federal e serão regulamentados na nova lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e Novo Hamburgo, sendo uma modalidade de loteamento permitida. Justamente por ser uma lei municipal, seu conteúdo estará em consonância com o previsto na legislação federal;</p> <p>b) A proposta apresentada, de 3ha, visa garantir um ambiente urbano mais justo e sustentável para todos os cidadãos (e não apenas os que moram no condomínio), compatível ao tamanho de quadra característico de Novo Hamburgo.</p> <p>3. A proposta do Corredor Verde visa conectar as APAs municipais, por meio de um traçado cujo entorno será beneficiado por projetos de desenho urbano, arborização, mobiliário, dentre outras intervenções. Os imóveis que</p>
--	--	--

		<p>estiverem localizados no polígono correspondente ao corredor deverão obedecer aos mesmos regramentos estabelecidos para o setor correspondente, com o diferencial de que projetos de empreendimentos que incidirem nessa região precisarão passar por uma avaliação da Comissão do PDUA.</p> <p>4. A proposta de IA básico 1 visa o bem maior da cidade, contribuindo para um planejamento urbano mais responsável e dirigido à equidade e democratização dos direitos básicos de construir. Ainda, o estabelecimento de um IA básico 1 incentiva a aplicação de instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Transferência do Direito de Construir (TDC), fundamentais para o desenvolvimento da cidade. Atualmente, embora previstos na legislação municipal, esses instrumentos não são aplicados em Novo Hamburgo, contribuindo para a subutilização de infraestruturas urbanas e baixa qualificação dos espaços públicos.</p> <p>5. Complementar à resposta ao item 4, ressalta-se que a aplicação da OODC e TDC também objetiva distribuir equitativamente os ônus e bônus da urbanização. Os recursos provenientes da aplicação da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FUNCIDADE) e deverão ser utilizados, tal qual estabelece o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10257/2001), nas seguintes áreas: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e</p>
--	--	---

		<p>proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Os recursos resultantes da TDC, por sua vez, deverão ser aplicados na manutenção do imóvel inventariado e/ou tombado, ou em Indivíduo Arquitetônico Isolado (IAI), que for objeto da aplicação do instrumento.</p> <p>6. Condomínios horizontais são previstos em Lei Federal e têm sido regulamentados a nível municipal de acordo com as devidas necessidades. No caso de Novo Hamburgo, está sendo analisada a possibilidade destes condomínios nas Áreas de Proteção Ambiental, com o intuito de auxiliar a preservação. É válido lembrar que algumas dessas áreas se encontram dentro de “Áreas Especiais”, uma das demarcações do Ordenamento Territorial, e, por isso, poderão passar por análise da Comissão Permanente do PDUA.</p> <p>7. Para Novo Hamburgo, o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC) é proposto para a utilização compulsória de edificações de características industriais e históricas em desuso ou subutilizadas. Sugere-se a aplicação desse instrumento no Setor Centro Histórico-Cultural, no Setor de Ocupação Mista e no Setor Centro Expandido, contribuindo para a garantia da função social da cidade e da propriedade, tal qual prevê a Lei Federal nº10.257/2001 (Estatuto da Cidade).</p> <p>8. A possibilidade de supressão do recuo de ajardinamento está condicionada à observação de critérios determinados, tal qual consta no documento: “O recuo de ajardinamento é passível de análise e supressão mediante avaliação de entorno pela Comissão Permanente do PDUA, nas situações consolidadas em que mais de 70% dos imóveis não o atendam,</p>
--	--	--

		<p>considerando a extensão da quadra em ambos os lados da via". A proposta do recuo de 5m está diretamente relacionada com os instrumentos de Fruição Pública e Fachada Ativa, previstos no documento, que buscam dinamizar o ambiente urbano, promovendo o uso e a apropriação da cidade pelos cidadãos, criando espaços agradáveis de convívio com calçadas confortáveis para circulação.</p> <p>9. Os recuos laterais objetivam auxiliar no adequado escoamento de águas pluviais, contribuindo para a drenagem urbana e manutenção do microclima; sua definição tem como padrão a altura da edificação dividido por seis.</p> <p>10. A fachada ativa constitui incentivo a usos mistos, permitindo maior integração entre comércio, serviço e habitação. A necessidade de se prever os 5m é justamente possibilitar a criação de espaços agradáveis de convívio com calçadas confortáveis para circulação.</p> <p>11. A previsão de solicitação de EIV para empreendimentos com 15.000m² ou mais se justifica em função do impacto que tais elementos comumente oferecem ao entorno no qual estão inseridos. De todo modo, esclarece-se que a revisão do PDUA se encontra na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas e, portanto, sua contribuição está sendo analisada.</p> <p>12. A proposta de RCU visa tornar mais claros os procedimentos relacionados à aprovação de empreendimentos e diminuir a necessidade de apresentação de EIV. De todo modo, esclarece-se que a revisão do PDUA se encontra na fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas e, portanto, sua contribuição está sendo analisada.</p> <p>13. Os usos classificados como permissíveis são aqueles que não apresentam clara compatibilidade com a finalidade urbanística do setor</p>
--	--	--

		<p>correspondente sendo necessária, portanto, sua submissão à avaliação da Comissão Permanente do PDUA.</p> <p>14. Usos tolerados são aqueles que já se encontram consolidados no setor, mas que são incompatíveis com a nova setorização. Logo, permite-se sua permanência, com obras voltadas à melhorias de higiene e segurança sem que ocorra, no entanto, sua ampliação, justamente por se tratar de atividade incômoda à finalidade do setor.</p> <p>15. Comércio e Serviço 3 (correspondendo a comércio e serviço com área acima de 5.000m²) não está sendo previsto para o SCE por este corresponder a setor localizado na região central da área urbana, de alta densidade e padrão de lotes, em média, de 300m². Tal atividade é incompatível com as características predominantes e finalidade do setor.</p> <p>16. As habitações com mais de 80UH estão previstas como permissíveis para o Setor Centro Expandido significando, portanto, a possibilidade de implantação deste tipo de empreendimento, à partir de avaliação e anuência da Comissão Permanente do PDUA.</p> <p>17. O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul (IPHAE) transferiu o compromisso de preservação da área citada para o município. Assim, a proposta do prolongamento, que corresponderia ao traçado do IPHAE, é apenas para os lotes que fazem testada para a via, e não para todo o traçado anterior, já correspondendo a uma diminuição da proposta original do Estado. A sugestão de manter o corredor, ainda que menor, visa honrar o compromisso assumido por Novo Hamburgo de manutenção e preservação do patrimônio lá localizado.</p>
--	--	--

		<p>18. Condomínios horizontais são previstos em Lei Federal e têm sido regulamentados a nível municipal de acordo com as devidas necessidades e finalidades dos setores. No caso de Novo Hamburgo, tecnicamente se entende como compatíveis ao uso e à finalidade do setor condomínios nos seguintes setores: Setor Centro Expandido, Setor de Ocupação Mista, Setor Residencial 1, Setor Residencial 2, Setor Centro Histórico-Cultural, Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande, Setor Central de Lomba Grande, Setor de Amortecimento de Lomba Grande, Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande. Além destes, está sendo analisada a possibilidade destes condomínios nas Áreas de Proteção Ambiental, com o intuito de auxiliar a preservação.</p> <p>19. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é formado por órgãos com competências e composições específicas; dentre eles, dois devem ser instituídos pelo próprio Plano Diretor: o CONCIDADE e a Comissão Permanente do PDUA, cada um com competências distintas, mas complementares dentro da realidade urbana de Novo Hamburgo. O CONCIDADE é um órgão de articulação das políticas de desenvolvimento urbano e instrumento da democratização da gestão urbano, enquanto a Comissão Permanente tem caráter técnico.</p> <p>Ao Concidade cabe, tal qual previsto em legislação municipal:</p> <ul style="list-style-type: none">• Propor, debater, e aprovar diretrizes para política de desenvolvimento urbano do Município;• Propor, debater e aprovar diretrizes e normas para implantação dos programas a serem formulados pelos Órgãos da Administração Pública Municipal relacionados à política urbana;
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">• Acompanhar e avaliar a execução da Política Urbana Municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento dos seus objetivos;• Propor, debater e aprovar a edição de normas municipais de direito urbanístico, em especial do Plano Diretor Urbanístico Ambiental;• Assessorar a Administração Pública Municipal em assuntos relativos ao desenvolvimento urbano, baseando seus pareceres na legislação vigente e fazendo-o por escrito;• Assessorar o Legislativo Municipal em assuntos de sua competência;• Propor a criação de mecanismos de articulação entre os recursos municipais e os programas de impacto sobre o desenvolvimento urbano;• Debater de forma integrada a elaboração e execução do orçamento público, plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e planejamento participativo;• Coordenar a organização das Conferências das Cidades na sua esfera de competência;• Promover a realização de estudos, pesquisas, cursos, debates e ações na área do desenvolvimento urbano;• Sugerir eventos que estimulem a conscientização sobre os problemas urbanos, o conhecimento da legislação pertinente e soluções alternativas para a gestão da cidade, bem como outros temas referentes à política urbana do município;• Dar publicidade a seus trabalhos e decisões;
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">• Deliberar, no âmbito de sua competência, sobre normas e padrões técnicos compatíveis com o desenvolvimento urbano do Município;• Elaborar e aprovar o seu regimento interno e as formas de funcionamento do conselho e das suas câmaras temáticas;• Gerir o Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade;• Criar câmaras temáticas de saneamento ambiental, habitação, mobilidade urbana (transporte e segurança no trânsito), planejamento e gestão do solo urbano, e outras consideradas pertinentes pelo conselho, devendo contemplar estudos e debates específicos e atuar de forma integrada;• Manter intercâmbio com os demais órgãos congêneres municipais, estaduais e federais, com o objetivo de receber e fornecer subsídios técnicos para esclarecimentos relativos ao desenvolvimento urbano do Município e região;• Promover mecanismos de cooperação entre Governos da União, Estados e Municípios vizinhos e sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano;• Emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal N.º 10.257/2001 - "Estatuto da Cidade" e demais leis e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano municipal.• À Comissão Permanente do PDUA, cabe:• Assessorar tecnicamente o Poder Executivo Municipal na aplicação dos dispositivos do Plano Diretor;
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none">• Assessorar o sistema de gestão nas intervenções urbanísticas especiais;• Emitir os termos de referência para os empreendimentos e parcelamentos do solo com necessidade de EIV;• Assessorar os termos de referência para os empreendimentos e parcelamentos do solo com necessidade de EIA-RIMA;• Analisar e emitir pareceres sobre os EIVs;• Analisar e emitir pareceres sobre os Relatórios de Compatibilidade Urbanística (RCU);• Analisar e emitir pareceres sobre os processos de aprovação e licenciamento de obras e demais intervenções no SCHC, CC LG e Áreas de Interesse Cultural (AIC) e Indivíduos Arquitetônicos Isolados (IAI);• Avaliar e propor os ajustes do PDUA nos prazos previstos;• Gerenciar a operacionalidade técnica;• Assessorar a operacionalidade administrativa;• Apoiar o sistema de gestão nos processos decisórios;• Acompanhar e viabilizar o desenvolvimento dos programas;• Estabelecer câmaras técnicas que emitirão pareceres para análise de licenciamentos nas Áreas Especiais, entre outras funções;• Realizar os julgamentos urbanísticos de segunda instância. <p>20. Para a região do Boa Saúde/Primavera, estão sendo previstas duas diretrizes viárias com o objetivo de justamente ampliar a conexão da malha viária e qualificar as condições de deslocamento nestes bairros.</p>
--	--	--

		<p>21. O bairro Primavera corresponde ao Setor Residencial 1, no qual Comércio e Serviço com área acima de 5.000m² é classificado como permissível. No que tange à novas centralidades, são inúmeras as propostas apresentadas no documento que indicam a necessidade de uma distribuição mais equilibrada de serviços e equipamentos pelo território municipal, contemplando o que foi solicitado na contribuição.</p> <p>22. Áreas de Proteção Permanente (APPs) merecem atenção especial ao receberem propostas de uso e ocupação para evitar que seja comprometido negativamente o meio ambiente, além de estarem sob a lei federal N.º 12.651/12, também chamada de Novo Código Ambiental. Entendemos que a preservação destas áreas não é uma penalização, mas sim um bem comum ao olhar a cidade como um organismo único. Estas regiões citadas (Primavera e Boa Saúde) foram identificadas com baixa densidade e verticalização, já com os parâmetros e setorização vigentes. Quanto à proporção da ocupação no local em relação à quantidade que é possível construir, já foi identificado tanto no Plano Diretor de Mobilidade Urbana (2018) e na Etapa 2 desta revisão, que não tem sido totalmente aproveitado durante a implementação da legislação vigente.</p> <p>Novamente agradecemos suas sugestões. Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e a contribuição enviada será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p> <p>Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço:</p> <p>https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
--	--	--

<p>Andrea Regina Metz (SECULT)</p>	<p>Anexo VIII</p>	<p>Prezada SECULT,</p> <p>Recebemos a avaliação das respostas anteriormente apresentadas para as demandas feitas pela Secretaria e agradecemos a atenção dispensada na leitura detalhada das propostas. As sugestões colocadas em pauta são de extrema relevância para o aprimoramento do Plano Diretor e o máximo dessas contribuições será incorporado às próximas etapas de trabalho. Lembramos que as discussões ainda estão em andamento, e toda colaboração com ideias é bem-vinda nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas. Frisamos que é possível acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço: https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor</p>
<p>Andrea Regina Metz (SECULT)</p>	<p>Anexo IX</p>	<p>Prezada SECULT,</p> <p>Agradecemos sua contribuição. Seguem respostas às considerações apresentadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - A ME abrange todo o perímetro urbano proposto para Lomba Grande. Está dividida em Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande [CC LG], Setor Central de Lomba Grande [SC LG], Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG] e Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]; cada uma possui diferentes parâmetros de ocupação e uso do solo, determinados a partir de amplo levantamento e análise da realidade local. Com efeito, a setorização se dedica justamente a organizar as vocações de cada parte do bairro, evitando que haja conflitos entre as atividades e patrimônios ali presentes.

		<ul style="list-style-type: none">- Quanto à interferência de veículos pesados no Corredor Cultural, destaca-se a importância da elaboração do RCU, com uma análise preliminar da interferência no trânsito local, na preservação do patrimônio histórico e na qualidade de vida do entorno imediato. Segundo o que está apresentado na p. 167 do Produto 3, a avaliação da interferência no trânsito local, deve considerar: o incremento no fluxo de veículos automotores, de bicicletas, de motocicletas e de pedestres; a quantidade de vagas de veículos, de motocicletas e de bicicletas; a geometria, as dimensões e a quantidade de acessos de veículos; a necessidade de faixas de desaceleração para o acesso de veículos; as vagas de carga e descarga; as vagas de embarque e desembarque.- A partir da avaliação relacionada ao tráfego será possível estabelecer medidas para mitigação dos problemas encontrados.- As localizações para os grandes empreendimentos já estão definidas a partir dos setores que compõem a ME. <ol style="list-style-type: none">2. A busca pelo desenvolvimento urbano compacto e adequado ambientalmente e patrimonialmente está relacionada à atuação do poder público no controle sobre áreas que apresentam alguma restrição ao uso e/ou à ocupação.3. As sugestões relacionadas à Setorização serão consideradas e possivelmente absorvidas, após a análise mais aprofundada dos seus impactos para o município.
--	--	--

		<ol style="list-style-type: none">4. As sugestões relacionadas aos recuos e medidas do lote (área e testada) serão consideradas e possivelmente absorvidas, após a análise mais aprofundada dos seus impactos para o município.5. A listagem de Indústria Criativa será analisada e considerada na próxima etapa de detalhamento do Plano, ainda em desenvolvimento.6. O IA máximo é considerado 4 para as edificações que farão TDC, para as demais edificações, esse índice ainda está em debate e será detalhado nas próximas etapas.7. A proposta de via compartilhada e pedestralizada é uma atribuição setorial, apenas prevista pela URBTEC™, mas não projetada pela equipe.8. As questões estão respondidas nas Diretrizes e Propostas.9. Todos os critérios para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir estão em etapa de análise e debate e serão apresentados ao CONCIDADE ao final dessa fase do processo.10. A minuta da Lei do TDC será elaborada pela URBTEC™, devendo passar pela aprovação do legislativo municipal. Os detalhes referentes a esse instrumento estão em etapa de análise e serão apresentados ao CONCIDADE ao final do processo.11. O Termo de Compromisso de Restauo não compõe as atribuições da URBTEC™, mas se a elaboração desse documento for realizada de forma concomitante ao processo de elaboração do PDUA, a empresa não é impedida de contribuir com dados e sugestões, caso solicitada.
--	--	---

		<p>12. - Assim como o EIV, a elaboração do EIA é de responsabilidade do proprietário do empreendimento, a</p> <ul style="list-style-type: none">- A Comissão Permanente do Plano Diretor tem como uma de suas atribuições assessorar os termos de referência para os empreendimentos e parcelamentos do solo com necessidade de EIA-RIMA;- A lei específica será elaborada pela URBTEC™;- As contribuições indicadas pela Secretaria serão consideradas na etapa de detalhamento das propostas. <p>13. - As normativas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios serão estabelecidas em legislação específica, com minutas elaboradas pela URBTEC™.</p> <ul style="list-style-type: none">- Os detalhamentos solicitados estão em etapa de preparação e serão apresentados no próximo Produto. <p>14. As contribuições indicadas pela Secretaria serão consideradas na etapa de detalhamento das propostas.</p> <p>15. As contribuições indicadas pela Secretaria serão consideradas na etapa de detalhamento das propostas.</p> <p>16. Já existe a isenção do IPTU para as edificações tombadas. Está sendo prevista a desburocratização desse processo, sintetizando as legislações atualmente em vigor.</p> <p>17. O polígono deste setor está sendo refinado pela equipe técnica par que seja coerente com a necessidade do município no quesito de preservação do patrimônio histórico.</p> <p>18. Respondido no tópico do Anexo III.</p>
--	--	--

		<p>19. Estas leis específicas serão redigidas pela empresa URBTEC™ e encaminhadas à SEDUH para que possa ser feito o acompanhamento também do CONCIDADE. As leis que serão entregues são: Lei do Plano Diretor Urbanístico Ambiental; Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo; Lei do Sistema Viário; Lei do Relatório de Compatibilidade Urbanística; Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir; Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança; Lei de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios; Lei do Direito de Preempção; Lei de Áreas Especiais de Interesse Social; Lei da Fachada Ativa e da Fruição Pública.</p> <p>ANEXO I – Agradecemos o envio da planilha que engloba os Polos Geradores de Tráfego para determinação dos usos. Esta será analisada para otimização dos usos apresentados na proposta.</p> <p>ANEXO II – Conforme conversado em reunião específica com essa secretaria, analisaremos este material do Plano Diretor da Cidade de Rio Branco. Lembramos que, a especificidade será vista na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo.</p> <p>ANEXO III – Este parecer já foi respondido em outro momento e encaminhado à SEDUH pelo email gtpdua@novohamburgo.rs.gov.br conforme acordado no Plano de Trabalho.</p> <p>Novamente agradecemos suas sugestões. Lembramos que as discussões sobre o PDUA ainda estão em andamento, e a contribuição enviada será considerada nesta fase de Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas.</p>
--	--	--

Você pode acompanhar os trabalhos na página oficial do PDUA de Novo Hamburgo, no seguinte endereço:

<https://www.novohamburgo.rs.gov.br/seduh/revisao-plano-diretor>

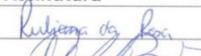
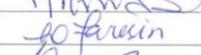
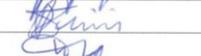
ANEXO III – LISTAS DE PRESENÇA

Figura 2 - Listas de Presença - Audiência Pública

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO

1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023



Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
Rubiana da Rosa			
Rafael B. Jr			
ROBINSON STROS			
Ivanica Schons			
ALEXANDRE ISOPPO			
Diego FACHO			
REGINA ABEL			
Adriano Faresin			
Lorenzo Azevedo Kerber			
CELOMACKS JR			
Devis R. da Silva			
Marilene Fleck			
Luciano Grützmann			
Karla M. T. Hoerst			
Maria Luiza Cavallari			
Bruna M. Kremen			
Márcio Silva			
Juhenno Soti			
Lucas G. Maciel			







PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO

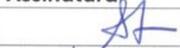
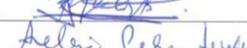


1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
CARLOS ECKHARD	44.381.256-17	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
HENRIQUE MATEUS ARNOLD	44.381.256-29	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
BRUNO ANTONIO	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Guilherme Zottig Lorenzini	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Cimara Vilc	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
MARCOS ROBERTO LINDA	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
PAULO ANDRÉ KILLING	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Udo SARLET	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Caetano Melles dos Santos	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Ademir de Souza	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
SILVANO FRIEDRICH	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Vanessa Fleck	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Roberto S. F. Ribeiro	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Georgina Couetto	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
TRIANGO A. MÜNCHEN	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Jone C. Rubert	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
Jonam A. Scotton	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
JONATAN RAFAEL MARRITT	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
RALFE CARVALHO	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]
ANA PAULA PEREIRA VILLANOVA	44.381.256-74	51.391.11.11	[Handwritten Signature]

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO

1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
SABRINA LAUERMANN	096.278.290-44	51.3099-7740	
PATRICIA R. STEIGENDER	06.36.88-50	51.3094.3000	
EDUARDO E. FERREIRA	3145.24990-45	51.3094.3000	
Michelle Meulam	096.491.89-30	51.3094.3000	
MARCELO L.F. DA CONCEIÇÃO	353.276.666-53	51.3094.3000	
ANDREA NETZ	202878214-3	51.3094.3000	
LETÍCIA KLUGENBERG	072.302.696-30	51.3094.3000	
Francisco Manoel Dulato	04.04.300-30	51.3094.3000	
ANELISE GETHGEN LUIZON	9499944-29	51.3094.3000	
Jair Lorenz	553.503.740-66	51.3094.3000	
NELEZA N. DOS REIS	202.189.990-10	51.3094.3000	
EMÍLIO L.S. SANTOS	507.209.80-40	51.3094.3000	
MARCELO DIEGEL	9499944-29	51.3094.3000	
Greggor Fleck	096.491.89-30	51.3094.3000	
ALBERTO QUEVEDO	202878214-3	51.3094.3000	
Martin Wagner	9499944-29	51.3094.3000	
SILVO PAULO KLEIN	096.491.89-30	51.3094.3000	
Ricardo de Souza Dias	096.491.89-30	51.3094.3000	
PEDRINHO L. VIEIRA	51.3094.3000	51.3094.3000	
Wanda Rocha	202878214-3	51.3094.3000	

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO



1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
Névia R. Pereira	5711111-11	51 3111-1111	
Chauis da Silva	5711111-11	51 3111-1111	
Rodrigo de Walla	5711111-11	51 3111-1111	
Wagner Irineu Peller	5711111-11	51 3111-1111	
Henrique Tomaz	5711111-11	51 3111-1111	
Eduardo Druet	5711111-11	51 3111-1111	
Renato R. Pileter	5711111-11	51 3111-1111	
Daniel Miranda de Oliveira	5711111-11	51 3111-1111	
Volnei Rodrigues	5711111-11	51 3111-1111	
Leandro de Souza	5711111-11	51 3111-1111	
Barbara Burchzon	5711111-11	51 3111-1111	
Jessica van Enck	5711111-11	51 3111-1111	
Carla Vidal	5711111-11	51 3111-1111	
Eniel C. Krentler	5711111-11	51 3111-1111	
Jeani F. Silva	5711111-11	51 3111-1111	
Paulo Ricardo Scheff	5711111-11	51 3111-1111	
Ester Venites	5711111-11	51 3111-1111	
Arthur Venites	5711111-11	51 3111-1111	
Pedro Venites	5711111-11	51 3111-1111	
Leonardo Torres Martins	5711111-11	51 3111-1111	

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO

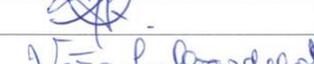
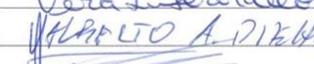
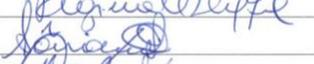
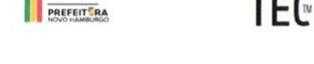


1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
ANALUCIA CECEN			Analuca Cecen
ANA LUIZ KINTSCHNER			Ana Luiz
André F. Brenner			Andre Brenner
Lais Cortelezzi			Lais Cortelezzi
Motheus R. Comulua			Motheus R. Comulua
Francis U. del do Rio			Francis U. del do Rio
Neli Scavos Street			Neli Scavos Street
Arthur Lehner Terany			Arthur Lehner Terany
WILKIE BYSSARI			Wilkie Byssari
Elisem Rainyud			Elisem Rainyud
Socorro F.			Socorro F.
Eduardo H. Schaeffer			Eduardo H. Schaeffer
MARLOW SCHMIDT			Marlow Schmidt
Andreiane R. Costa Lorena			Andreiane R. Costa Lorena
Christiane Diehl			Christiane Diehl
RACHEL DE ARJONA			Rachel de Arjona
Joselaine Zanetti			Joselaine Zanetti
CELLOS F. BEHN			Cellos F. Behn
Julia S. S. S.			Julia S. S. S.
Amanda Wink			Amanda Wink

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO

1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
FABIO ROSSI KLEIN	000.176.130-70	51.370.662.000	
GIVANE S. DE SOUZA	222.444.444-22	51.301.20.1000	
FANSTO MONTEIRO STEFAN	000.176.130-70	51.370.662.000	
EDUARDA LUFT	000.176.130-70	51.370.662.000	
JONATAS G. FREZAL	000.176.130-70	51.370.662.000	
ANGELOS S. PINHEIRO	000.176.130-70	51.370.662.000	
Wesley S. Brandão	000.176.130-70	51.370.662.000	
VALBERTO A. DIEHL	000.176.130-70	51.370.662.000	
Thiago O.M. Maltos	000.176.130-70	51.370.662.000	
Leandro V. Bezerra	000.176.130-70	51.370.662.000	
LEONEL FERLA	000.176.130-70	51.370.662.000	
Luiz Augusto Kreutzer	000.176.130-70	51.370.662.000	
Márcio dos Reis Galvão	000.176.130-70	51.370.662.000	
REGINA M. SCHEFFO	000.176.130-70	51.370.662.000	
Wesley S. Brandão	000.176.130-70	51.370.662.000	
JOÃO LUÍZ	000.176.130-70	51.370.662.000	
Fernanda Luft	000.176.130-70	51.370.662.000	
ROBERTO MENZ	000.176.130-70	51.370.662.000	
DANIEL DANON	000.176.130-70	51.370.662.000	
MARIA JOSÉ FRANCINI M.	000.176.130-70	51.370.662.000	

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL – NOVO HAMBURGO



1ª Audiência Pública | Etapa 3 - Elaboração, Discussão e Pactuação de Propostas | Data: 02/02/2023

Nome	RG/CPF	Telefone / E-Mail	Assinatura
Guilherme Procesi			
REGIANE DOERCH			
Fernando C. de Carvalho			
Luana ROSA			
Deuma Ritts Brandenkemper			
Rafael Lucas			
Thonine Borelles			
Luizay Becker			
Roberto Augusto Mammor			
Caio Edson Liedtke Borges			
Alceu Sale G			
Gabriele Z. Koch			
Jaqueleine Zanatta			
JOEL JOSÉ MIORANDO			
Priscila Gehr			
William Nefm			
Sírausa B. Pimenta			
Márcio Machado Garcia			
Rafael Hauckchild			
ed. El-Jato			

ANEXO IV – FICHAS DE CONTRIBUIÇÃO

1

RA

NOME Ricardo A. Ruten (Verdeira ICA) DATA 02.02.2023

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES SUGESTÃO AO PLANO DIRETOR






2

RA

NOME REDINHO OLIVEIRA (SOCIETATE NOVAS TRAVESSAS CANUDOS) DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

- DEFENDO PROJETOS HABITACIONAIS EM ATUADA (VIA GETÚLIO VARGAS E VIA IGUAÇU)
- PREVENÇÃO DAS ENCHENTES
- IMPLANTAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL EM CANUDOS (20 ANOS DE ESPERA)






- ONCOLOGIA NO HOSPITAL MUNICIPAL
- MAIS CRIÇAS INFANTIS INTEGRAS NOS BARRIOS

3

NOME ARTHUR JOVINES DATA 02/02/2023

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES CONFORME ANEXO






4

RA

NOME RAIZEL FERREIRA DATA 02-02-23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

Alpos do Vale - Pedir a FALA P/ explicar






RA

5

NOME WOSTAO FINK DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES SOBRE INDIQUE CONSTRUTIVO



RA

6

NOME Thiago Oberdan M. Martins DATA 2/2/23

EMAIL thiago.oberdan@novohamburgo.gov.br TELEFONE 51 3333 3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES O ZCU NÃO SE TRATA
DE APENAS MAIS UM A BUNOCMCA
SEM FINALIDADE PRÁTICA, CONSIDERADO A
GRANDE QUANTIDADE DE ATIVIDADES PERMISSÍVEIS



NAR

7

NOME Pedro Venites Gerhardt DATA 02/02

EMAIL pedro.venites@novohamburgo.gov.br TELEFONE 51 3333 3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES sugiro a modificação do plano
diretor para autorizar a construções de prédios
verticais no Bairro Guarani, o que hoje é
proibido.



NAR

8

NOME Arthur Venites Gerhardt DATA 02/02

EMAIL arthur.venites@novohamburgo.gov.br TELEFONE 51 3333 3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Sou morador do Bairro Guarani
e sugiro a mudança do plano diretor para
autorizar a construções de Edifícios verticais
no Bairro Guarani para que a cidade possa
continuar crescendo.



FA

9

NOME Estev Venites DATA 02/02/23
 EMAIL estevvenites@protonmail.com TELEFONE 51 3011 6662
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES falando em nome dos moradores do Bairro Guarami sugerimos a reavaliação da possibilidade de autorizações pelo plano diretor para construções de Torres verticais Altas para suprir a demanda da cidade, o Bairro está com casas abançadas com necessidade de uma revitalização do Bairro.



FA

11

NOME Thiago Osborn Macia Martins DATA 2/2/23
 EMAIL thiagoosbornmaciamartins@gmail.com TELEFONE 51 3011 3004
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES A PLANA DE VALORES SEM REVISÃO? UMA VEZ QUE O POTENCIAL CONSTATIVO DE MUITOS LOTES SEM SEGUIMENTO RECEBIDO



FA

12

NOME ANELISE GETHLEN LUTTEN DATA 02/02/23
 EMAIL anelisegethlenluten@gmail.com TELEFONE 51 3011 3004
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES * EIV: Porque exigir para qualquer empreendimento com 15 mil m² ou mais? A Aua somente não determina se ele de fato precisa de estudo pelo impacto. Especificar critérios. * Sítio Centro Expandido, porque permitir habitações até 80UH Apenas? Habitações populares terão que ser fora da área central?



(RA) 13

NOME ANEISE GEHLEN LUYZEN DATA 02/02/23

EMAIL aneise@gehlen.com.br TELEFONE 51 3333-3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES

*Porque Aumentar os raio para 5m, em toda a cidade? Hoje algumas áreas não tem, e em outras é 4m, possível de ser feito através da comissão, mas dificulta o entendimento para o projetista/proprietários. Necessário esclarecer.

* Existe de fato necessidade de raio laterais em toda a cidade? Basta ver cidades desenvolvidas de referência urbana positiva, em termo de mobilidade alguns estes áreas não tem e isso é muito bom!






(RA) 14

NOME MAYA JOSÉ NEVES FRAPICINI DATA 02.02.23

EMAIL maya@frapicini.com.br TELEFONE 51 3333-3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES

— A área definida para o Corredor Cultural está sendo considerada até a Praça 20, idêntica a proposta do IPHAE que “destombou”. O trecho original definido pelo PDUA vigente vai até a praça da bandeira, o trecho entre praças não constitui conjunto. Por que insistir nesse perímetro defendido apenas por uma secretaria e poucos interessados?






(RA) 15

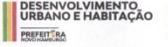
NOME EDUARDO S. FRAPICINI DATA 02/02/2023

EMAIL eduardo@frapicini.com.br TELEFONE 51 3333-3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES

4. RCU, DUE e EIV estão sendo usados, na proposta, como instrumentos para diminuir impactos na cidade e/ou imediações, bem como para quantificar e exigir contrapartidas para o empreendedor e cidadãos. Sabendo disto, qual o objetivo da diminuição da capacidade construtiva dos lotes, mesmo sabendo de seu real potencial (via OODC/TDC), uma vez que os instrumentos acima já serão responsáveis por resolver os efeitos das construções de maior impacto? Para qual fim será destinado a arrecadação via OODC? Por que não dar o IA máximo proposto para os proprietários e utilizar apenas as ferramentas referidas como controle?






(RA) 16

NOME ARO LÉCIA HUBENBERG DATA 02/02/23

EMAIL lécia@hubenberg.com.br TELEFONE 51 3333-3333

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES

— atualmente a legislação de ruas com faixa de estacionamento não é pública, sendo desobediência somente por obstar e alinhamento e edificações construídas de forma irregular com mais de 40 anos de existência não podem ser regulamentadas. Como sugestão: permitir a regulamentação com alinhamento.






continua
 - it- de que o porte regulamentada que está edificada nesta área atingida pelo plano mente não será objeto de indenização.

17

RA

NOME Guilherme Zatta Lorenzet DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

8. Corredor Verde:
 "O ambientalismo inteligente requer que se pense nos inesperados efeitos colaterais de diferentes políticas ambientais e se considere aqueles que realmente causam mais mal do que bem." (Edward Glaeser, O Triunfo da Cidade).

a. Qual será o regramento para empreendimentos dentro do Corredor Verde? 2/3 do município já são compostos por zona rural, APAs, AIAs, Parcão e Horto Municipal, qual a justificada relevante para incluir mais uma restrição ambiental na área urbana?



18

RA

NOME MARCELO ROBERTO LINDK DATA 02/02/2023

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES ① Índices urbanísticos são não novos à comunidade - se existe busca para edifício limitado na área urbanizada, a busca vai para o entorno, com pressão para reduzir cada vez mais a área rural. -> índices devem ser maiores.

② Não vi considerações sobre IS-110 - possibilidade.



19

RA

NOME Franco Nival do Rio Negro DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES - Plano prevê a regulamentação dos projetos urbanos já consolidados / Para busca individualizada? - Em caso de doação nos empreendimentos imobiliários, benefício para comunidade local do empreendimento! Projetos oportunos!



20

NOME Cara Uidal DATA 02/10/23

EMAIL carla@novo-hamburgo.br TELEFONE 3011 2526

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

19. Claramente, o centro expandido já está caminhando na direção do primavera por dois motivos: (1) impacto do adensamento de Estância Velha nessas regiões e (2) a maior proximidade com serviços públicos frente a outras regiões disponíveis para parcelamento do solo na cidade. Se observarmos a tendência do Novo Urbanismo, está cada vez mais comum a criação de novas centralidades nas cidades. Dado isso, a restrição de atividades de comércio com área superior a 5.000m2 não joga contrário a isso? Não seria melhor fomentar o desenvolvimento de serviços, comércios e residências (com maior adensamento) nestas localidades já próximas de serviços públicos essenciais como escolas e postos de saúde?



21

NOME CARLOS ECKHARD DATA 2/2/23

EMAIL carlos@novo-hamburgo.br TELEFONE 3011 2526

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

22. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC): A proposta coloca este instrumento em evidência, principalmente para uso em imóveis históricos. O município pretende mesmo aplicar tal instrumento? De que maneira e em quais casos?



22

NOME CARLOS ECKHARD DATA 2/2/23

EMAIL carlos@novo-hamburgo.br TELEFONE 3011 2526

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

20. No aspecto socio-ambiental, tanto a região do Primavera como do Boa Saúde tem arroios relevantes que formarão APPs urbanas que diminuirão a área útil disponível para adensamento nas regiões. Com isso, haverá necessidade de intervenção privado e pública para qualificação das Apps com implantação de áreas de lazer em seu entorno que irão beneficiar sua conservação evitando o processo de degradação já existente em outras áreas de Macrozona de Proteção Ambiental. Neste sentido, o proprietário já é penalizado pela conservação e ainda terá os índices de aproveitamento reduzidos, bem como a limitação de atividades. Isso parece coerente?



23

NOME CARLOS ECKHARD DATA 2/2/23

EMAIL carlos@novo-hamburgo.br TELEFONE 3011 2526

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

17. Por que a Comissão Permanente do PDUA não é formada de forma paritária com representantes de entidades e da sociedade? Por que é necessária esta Comissão se já existe o CONCIDADE?



RA

24

NOME MARCO SCHMIDT DATA 02/08/22
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

2. Na tabela de Parcelamento do Solo, o tamanho máximo de condomínios de lotes está determinado como 3ha. Para a cidade não seria melhor ter menos condomínios de lotes, mas maiores, o que garantiria uma melhor interação entre cidadãos que ali moram, criando um ambiente mais social e saudável (mesmo que entre muros), e ainda, melhores contrapartidas para o município, além da possibilidade de maior preservação ambiental (uma vez que com maior área, poderiam trabalhá-la melhor)? Economicamente também não são mais interessantes para os cidadãos (rateios, valor condominial, manutenção...)?
- Por que não utilizar a lei federal que já rege o assunto?
 - Por que não limitar a área máxima para condomínios ao traçado urbano já consolidado e/ou projetado?



RA

25

NOME MARCO SCHMIDT DATA 02/02/22
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

3. Está sendo proposto o IA de 1. Como chegaram nesse número? Se é possível adensar até 3 conforme apontado no diagnóstico, mediante compra junto ao município, por que retirar este potencial (e valor) do proprietário e dar como receita para a PMNH? A proposta de entidade como Sinduscon e ACI de homogeneizar a cidade com 2.0 de IA básico e possibilitar 2,4 ou 3 em alguma regiões mediante TDC ou OODC não foi aceita porque?



RA

26

NOME Leandro Velloso Leguizamón DATA _____
 EMAIL leandro.velloso@urbtec.com.br TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES A consultoria URBTEC

fez uma avaliação econômico-financeira acerca da proposta de estabelecimento de novos índices. Avaliação esta a partir da arrecadação do município e do aumento de custo de me.



RA

27

NOME MARCELO DIEGO DATA 2/2/23
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

5. Qual a justificativa para recuos de 5m na cidade inteira?
 a. "Recuo passível de supressão mediante análise da CPPDUA" (Proposta URBTEC). Análises subjetivas de comissões trazem insegurança econômica. É possível criar regra mais clara?



28

NOME Guilherme Massi DATA 02/02/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

18. Região do Boa Saúde/Primavera já é importante corredor de ligação a Estância Velha sofrendo os mesmos impactos de Lomba Grande com São Leopoldo. Diante disso, há uma necessidade clara de ampliação de sistema viário, principalmente, no dois eixos da estrada Presidente Lucena, o primeiro que interage com a região do Primavera e o segundo que liga à Estância Velha. Tendo isso como premissa, a retirada de Índice de Aproveitamento de 2,4 para 1,0, nestes locais ou ainda que para 1,5, pode onerar o município, uma vez que as contrapartidas que poderiam ser feitas aos Empreendedores dificilmente caberão nos Estudos de Viabilidade.



NOME Francine Borellos DATA 30

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

6. Por que afastamentos laterais na cidade inteira? Existe alguma situação em que pode ser descartado?

a. Recuos laterais exigem lotes maiores para edificações, desincentivam o adensamento e subutilizam área nobre, que poderia ser utilizada para aumentar a oferta de imóveis em regiões mais desejadas, diminuindo o espraiamento para a periferia, e permitindo maior mobilidade social. É



29

NOME ALEXANDRA ISOPPO DATA 02/02/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

É visível a demanda por condomínios horizontais pela população. Novo Hamburgo possui hoje poucas áreas para a construção desta tipologia. Caso a cidade não se adapte a esta nova realidade, corremos o risco de ver as cidades vizinhas atraindo esta população, bem como os serviços e produtos demandados por ela. Hoje temos a possibilidade de construção de condomínios horizontais nas APAs, já na nova proposta está excluindo-se esta possibilidade. Por que? Conforme a proposta, nas APAs há a permissão para Habitação Unifamiliar, mas nenhuma previsão (ou permissível) para Condomínios, mesmo que de baixíssima densidade e compostos por Habitações Unifamiliares. Não é interessante ao município manter a permissão a tais empreendimentos nas APAs? Mediante contrapartidas e preservação ambiental?



NOME Ruiza Becker DATA 31

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

16. Por que permitir somente habitações unifamiliares no Setor Industrial? Não seria mais lógico permitir condomínios residenciais nesta zonas ao invés de elitizar o uso do solo?



32

NOME LUCAS C. MACIEL DATA 02/02/23
 EMAIL lucascmaciel@gmail.com TELEFONE 51 3033 5488
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES AUMENTAR A AREA UTIL UTILIZADA EM HAMBURGO VELHO E TIRA (EXCLUIR) A RUA JOAQUIM CAETANO DO CORREDOR CULTURAL.



33

NOME ANDREA REGINA METZ DATA 02/02/23
 EMAIL andrea.metz@novohamburgo.rs.gov.br TELEFONE (51) 3033 5488
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, EXISTE NO PDUA ATUAL. PORQUE NÃO FUNCIONA? PROPRIETÁRIOS DE PRÉDIOS HISTÓRICOS FALECE- RAM ESPERANDO PROMESSAS DO PODER PÚBLICO QUE NUNCA SE CONCRETIZARAM. O PODER PÚBLICO SELECIONOU OS IMÓVEIS DE IMPORTANCIA P/ MEMÓRIA COLETIVA, E DESTA FORMA É RESPONSÁVEL EM CRIAR MECANIS-



35

MOS PARA PRESERVAÇÃO. NÃO ESTAMOS CRIANDO ALGO NOVO, JÁ EXISTE ESTA PREVISÃO DE TRANSF. DO DIREITO DE CONSTRUIR. COMO O PDUA, TORNARÁ ESTA FERRAMENTA ^{EFICAZ PARA} QUE FAVORECER A PRESERVAÇÃO DOS IMÓVEIS HISTÓRICOS?



34

NOME Elizabet dasmith DATA 02/02/2023
 EMAIL elizabetdasmith@gmail.com TELEFONE 51 3033 5488
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES como em lenha grande B. integração quando comprei o terreno a 40 anos et as minha pediram planta e abitis. Hoje vivu com um salari o minimo, a prefeitura cobram do multa, exorbitante que a maioria pobre da cidade não tem condições nem de adquirir a escritura P+ abitis e



RA

35

NOME Elizabet Dlamini DATA 02/02/2023
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES diro na integraçao do bairro grande
ha 40 anos moro ali quando compramos o terreno ninguem
nem a prefeitura foi lá p/ ver abitç, planta, escritura. Hoje a
prefeitura cobra multa exorbitante e não fazendo no IPTU
que aumentou 5+ mais. a maioria lá e classe media
baixa e não temos condições. e ninguem nã recebe



RA

37

NOME RALFE CARDO DATA 02/02
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES urbanização PATIMONIO HISTORICO



36

NOME Ed Anderson Batista Gassol DATA 02/02/2023
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Como vai ficar a Roselandia com o novo
plano diretor da gestao de transporte publico NA
SUA oferta? sugiro ampliação dos horarios de ônibus
e melhora da segurança e qualidade do transporte com ônibus
com Wi-Fi e ar condicionado e porta USB nos abrigos de ônibus e nos ônibus
de gratuidade vitalicia a 5 anos de validade para PCD no transporte publico



38

NOME Thiass Ozeon Ania Martins DATA 21/2/23
 EMAIL _____ TELEFONE _____
 DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES Foi realizado um
estudo do impacto economico da
reduçao do I.A.? todos em vista que
alguns empreendimentos, principalmente
de pequeno porte são inviabilizados,
prejudicando a geração de trabalho e emprego



39

NOME ANEUISE GETHLEN LUVIZON DATA 02/02/23
 EMAIL aneise@sanofi.net TELEFONE 51 99984432

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES

A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PDUA
 CONTEMPLA PARTICIPAÇÃO DE ENTIDADES / SOCIEDADE CIVIL?
 QUAL A AUTONOMIA DESTA COMISSÃO.



40

NOME ANEUISE GETHLEN LUVIZON DATA 02/02/23
 EMAIL aneise@sanofi.net TELEFONE 51 99984432

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES QUAL O MOTIVO DO CORREDOR VERDE
 É UMA DEMANDA DA POPULAÇÃO? QUAIS OS REGRAMENTOS
 PARA EXECUÇÃO DELE, HAVERÃO RESTRIÇÕES? É APENAS
 AUTORIZAÇÃO?
 ESCLARECER!



41

NOME ANEUISE GETHLEN LUVIZON DATA 02/02/23
 EMAIL aneise@sanofi.net TELEFONE 51 99984432

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES COM O TDC, O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
 LISTADO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO SERÁ MESMO VALORIZADO
 DE ALGUMA FORMA, CONSIDERANDO A OFERTA DE ÍNDICE
 PELA PREFEITURA ATRAVÉS DA OODC? COMO GARANTIR A
 SUSTENTABILIDADE DE NOSSO PATRIMÔNIO SEM PREFERÊNCIA
 DE ALGUM TIPO DE BENEFÍCIO?



42

NOME ANEUISE GETHLEN LUVIZON DATA 02/02/23
 EMAIL aneise@sanofi.net TELEFONE 51 99984432

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES SE A PROPOSTA É ADENSAR, CONFORME
 EXPLANAÇÃO FEITA AGORA, PORQUE REDUZIR O I.A. PARA UM NA
 CIDADE INTEIRA? COMO O CIDADÃO VAI COMPREENDER CDE SUA PRÓPRIA
 ONDE PERDEU METADE, OU ATÉ 1/4 DO POTENCIAL CONSTRUTIVO? E
 EM CASUROS, POR EXEMPLO, QUE NEM É POSSÍVEL AUMENTAR?
 JUSTIFICAR/ESCLARECER. → IPTU REDUZIRÁ TB, CONSIDERANDO A
 INFLUÊNCIA DO I.A.?



43

NOME _____ DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES O FATO DE VIR ACONTECENDO EM OUTRAS GRANDES CIDADES A REDUÇÃO DO I.A. C/ OUTORGA NÃO JUSTIFICA, POIS CADA CIDADE TEM SUAS CARACTERÍSTICAS E INSTRUMENTOS DE BENEFÍCIOS QUE NOSSO PLANO NÃO CONTEMPLA, PORTANTO AQUI É SOMENTE ATRAVÉS DE COMPRA DA PREFEITURA, SE TORNANDO MUITO "EMÍSTIA", A PARTIR DE ¹ APENAS PAGANDO...






RA

44

NOME Neli Silveira DATA 02/02/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES

Quanto a iluminação pública é possível prever cabeamento subterrâneo para evitar o congestionamento dos cabos aéreos?






45

NOME Uo Sarcet DATA 02/02/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES OS VALORES AUFERIDOS NA VENDA INDICE RELACIONADO COM PAT CULTURAL SEPA DESTINADO A QUE FONDO? A EXISTENCIA DE COMISSÃO DE PATRIMONIO CULTURAL CONFLITA DIRETAMENTE COM A ESTRUTURA EXISTENTE DO CONSELHO/SECULT. PORQUE FOI PREVISTA A CONTINUIDADE DESTA COMISSÃO, UMA





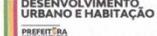

VER QUE EXISTE ESTRUTURA O SUFICIENTE NO ORGÃO GESTOR DE PAT. CULTURAL, ASSIM COMO CONSELHO ESPECÍFICO.

RA

46

NOME GABRIELE Z. KOCH DATA 02/02/23
 EMAIL [REDACTED] TELEFONE [REDACTED]

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES TENDO EM VISTA O ATUAL CENÁRIO DE AGRAVANTES
DIFERENÇAS AMBIENTAIS (CENÁRIO GLOBAL) E OS PRESENTES INDICATIVOS DE
TENDÊNCIAS INFECÇÃO PARASITÁRIAS NO MUNICÍPIO (PROBLEMAS CARDIOVASCULARES...)
APRESENTADOS PELO IBGE E ENTENDENDO O HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO
ESPANHOLA (SENDO MUITAS DELAS DIRECIONADAS SOBRE ÁREAS VERDES
E CURSOS HÍDRICOS), GOSTARIA DE PROVOCAR A REFLEXÃO SE É →

RA

DE FATO UMA BOA PROPOSTA DIRECIONA A AMPLIAÇÃO DA
 ÁREA DESTINADA ~~AO~~ À OCUPAÇÃO URBANA JUSTAMENTE SOBRE
 O ESPAÇO QUE ATUALMENTE DESENHA-SE COMO A "BORDA" DO
 RIO DOS SINOS? → (APA RURAL) → EXISTÊNCIA DE MATA ATLÂNTICA
 "PRESERVAÇÃO" DA CONURBAÇÃO ENTRE NH-SL.

- OUTRA QUESTÃO: ~~DE~~ DELIMITAR A ÁREA DE PRESERVAÇÃO
 AMBIENTAL ~~AP~~ (REFERENTE À ZONA/APA NORTE) APENAS AOS
 "TOPOS DOS MORROS"? EXISTEM MUITAS OCUPAÇÕES IRREGU-
 LARES NESTA ÁREA TAMBÉM.

→ CONCLUSÃO: ME ~~HA~~ PARECEM MUITO RÁPIDOS OS EMBA-
 SAMENTOS PARA AS APAs DE ÁREA/OCUPAÇÃO URBANA
 E REDUÇÃO DE PROTEÇÃO AMBIENTAL obrigada!

RA

47

NOME ENIO ANTONIO SEIZONIA DATA 02/02/2023
 EMAIL [REDACTED] TELEFONE [REDACTED]

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES NÃO FOI CONSIDERADA AS IDEIAS DA
REGIÃO OESTE, PARA LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS.

RA

48

NOME EDUARDO DIEMC DATA 02/02/23
 EMAIL [REDACTED] TELEFONE [REDACTED]

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____

REFERENTE A APAs, FORAM DELIMITADAS C/ ÁREAS
INSCRITAS C/ PROPRIEDADE POR MAIS DE 100 ANOS,
POSTO ISSO, HA NECESSIDADE DE TRATAR PONTOS
ESPECÍFICOS PARA QUE NÃO SEJA IMPEDIDO DE →

20

CONTINUAR E MELHORAR SUAS OPERAÇÕES.
 PORQUANTO! QUEM É A PESSOA? QUAL O CONTATO
 PARA TRATAR ESTES CASOS ESPECÍFICOS?

A PRESERVAÇÃO É DO FUNDAMENTAL IMPORTÂNCIA,
 MAS NÃO IMPOSA AS FAMILIAS LOCAIS DO UTILIZAL
 SUA PROPRIEDADE.

URBTEC | DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO | PREFEITURA NOVO HAMBURGO | PDUA novo hamburgo

diminuir a área como sugerido. As propostas não esclarecem os usos permitidos e não conectam a cidade com as centralidades. Nada foi falado sobre as conexões dos bairros e os instrumentos urbanísticos para formas de financiamento do desenvolvimento urbano.

IPTU Progressivo ...

49

NOME Osmar DATA _____

EMAIL osmar@novohamburgo.sp.gov.br TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES A apresentação continua genérica e desconecta da das contribuições dos Conselhos, da Procuradoria Geral do Município: áreas degradadas, serviços urbanos com condenação para recuperação ambiental, ÁREA DO CORREDOR CULTURAL DE HAMBURGO VELHO (não há como

RA

50

NOME Glúcio Roberto DATA _____

EMAIL glucio@novohamburgo.sp.gov.br TELEFONE 11 5111 1111

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES O novo plano não prevê aspectos específicos para as feiras semanais que acontecem na cidade? Que proposta o plano apresenta para a mobilidade (ônibus) para os moradores de Hamburgo Velho?

51

NOME GABRIELE ZORNITA KOCH DATA 02/02/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES EXISTEM?
COMO ESTÃO SENDO PENSADAS / QUAIS SÃO
AS DIRETRIZES QUE CONDUZEM A COMPOSIÇÃO SUSTENTÁVEL
DA CONEXÃO DO CENTRO COMERCIAL COM O CENTRO HISTÓRICO
(ANTIGO CENTRO COMERCIAL E CORAÇÃO/IDENTIDADE DA CIDADE
DE NH)? MUITOS EXEMPLOS PELO BRASIL (OURO PRETO, RJ.)



13

E PELO MUNDO (PORTUGAL, COREIA DO SUL) DISPÕEM PARA SUAS CIDADES EXCELENTE ESPAÇOS URBANOS COM A COMPOSIÇÃO DE MOBILIDADE, COMÉRCIO E PATRIMÔNIO.

→ SÃO PENSADOS CALÇADÕES ~~FREE~~ E PARALELEPÍPEDOS EM FRENTE A CASAROS? CONEXÕES ^{EXPANSÃO} E CICLOVIÁRIAS QUE DESTINEM A ESSES CENTROS?

→ REDUÇÃO DE ESPAÇO VIÁRIO (CARROS) PARA IMPLANTAR DE VLT? → ISSO PODERIA SER VIÁVEL, CASANDO COM O ADENSAMENTO ~~EM~~ PROPOSTO (CONCENTRADO NA REGIÃO CENTRAL)

55

NOME Rita Oliveira DATA _____

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES _____
Direto a fala.



56

→ Fui o primeiro a fazer uso da palavra:

NOME PEDRINHO OLIVEIRA DATA 02/02/23

EMAIL _____ TELEFONE _____

DÚVIDAS | CONTRIBUIÇÕES projetos habitacionais bairros
preservação em frente - Vila Iguaçu e cat. bairros.
* Distrito industrial - Bairro Canudos e Zonas
* oncologia - Hospital municipal e Urgência.
* creche infantil - turno integral bairros.
* Abertura - R. Emilia Riguel da Iguaçu até lot. MARISOL
* Rotatória - Av. dos municípios e Av. Vargas.



ANEXO V – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO 1

Figura 3 - Arquivo de Contribuição 1 - Audiência Pública

3

NOME	<u>ARTHUR ROUDRES</u>	DATA	<u>03/02/2023</u>
EMAIL	<u>[illegible]</u>	TELEFONE	<u>[illegible]</u>
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	<u>CONFORME ANEXO</u>		

QUESTIONAMENTOS E SUGESTÕES DE ARTHUR TAVARES

1. Na página 142 da proposta:

“Importante salientar que para o caso dos condomínios de lote, a fração ideal mínima deve ser equivalente ao lote mínimo definido para o setor em que estiver inserido. Os condomínios devem resguardar ao menos 35% da área total destinada para áreas livres e de uso comum dos condôminos.”

- o condomínio com projeto fictício de casas continuará sendo a forma de envergar a lei para obtenção de lotes menores?

- 35 % de área de uso comum? Além dos 10% de doação?

2. O zoneamento proposto para Lomba Grande

- ao norte, ao sul e ao leste, não houve ampliação do zoneamento urbano; não houve setorização com transição gradativa, fortemente pedida nas oficinas comunitárias; segue a discrepância que já existia, do SCLG limitar-se diretamente com a zona rural;

- SA LG com lote mínimo de 1.000,00 m² ? A 300,00 metros da rua principal, e a 200,00 metros do posto de saúde, conforme a proposta, não poderá haver lotes inferiores a esse luxuoso tamanho?

- sendo o único acesso para Lomba Grande, merece a Rua João Aloysio Allgayer estar inserida em setor com maiores taxa e índice; a limitação impede soluções de projeto que alcancem mais de dois pavimentos, o que é extremamente prejudicial à economia local; com problemas de mobilidade históricos, também são urgentes alternativas viárias para essa rua;

- descolada da malha urbana de Novo Hamburgo por vários quilômetros, a autonomia de estrutura e serviços da localidade deveria ser muito maior, e isso somente vai ocorrer com estímulo do novo Plano, o que parece não ser de nenhum interesse da administração. Seguirá Lomba Grande apertada pelas APAs e pela zona rural, estimulando a informalidade?

3. Questionamento e sugestões gerais

- Justificativas para recuos de ajardinamento com 5,00 m ao invés de 4,00 ?

- Legislação de parcelamento independente do Plano, visando flexibilização e agilidade para enfrentamento às mudanças e necessidades urbanas, com respostas rápidas e alterações legais mais dinâmicas.

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO VI – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO 2

Figura 4 - Arquivo de Contribuição 2 - Audiência Pública

NOME	SILVIO PAULO KEM	DATA	02/10/2023
EMAIL	[REDACTED]	TELEFONE	[REDACTED]
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	Ofício 020/2023 do COMUSA em anexo		

 **PDUA**
novo hamburgo

PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

 **DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**
PREFEITURA NOVO HAMBURGO

URBTEC™



Of. 020/2023

Novo Hamburgo, 02 de fevereiro de 2023.

À Senhora
Roberta Gomes de Oliveira
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Novo Hamburgo

Prezada Senhora:

A COMUSA – Serviços de Água e Esgoto de Novo Hamburgo – encaminha, por meio deste, através de seus representantes, Eng. Silvio Paulo Klein e Eng. Nelza Nair dos Reis, as considerações e parecer referente ao produto III do Plano Diretor Urbanístico Ambiental de Novo Hamburgo. (URBBTEC).

Abaixo relacionamos temas que não foram encontrados na versão 2 do Produto III recebido:

a) PLANOS SETORIAIS

Os planos setoriais (de Saneamento Básico, de Habitação, de Mobilidade) devem ser integrados e complementar ao PDUA;

b) DIRETRIZES e ESTRATÉGIAS

As Diretrizes e estratégias ainda não têm instrumentos de operacionalização definidos na proposta.

Quando e em qual produto estes instrumentos serão definidos?

Exemplos: Diretrizes 18.1 / 20 (20.2 e 20.3 / 20.9 / 22 (22.1 e 22.9) / 24.9 / 25;

c) REGULAMENTAÇÕES

Quanto as regulamentações e leis específicas previstas (dispositivos de aplicação das diretrizes) continua a indefinição de prazos e responsabilidades em regulamentar. É uma deficiência do PD de 2004 que não foi resolvida e que deveria ser contemplada pela revisão.

COMUSA - SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO
Av. Coronel Travassos, 287 – B. Rondônia – CEP 93415-000 – Novo Hamburgo – RS Fone: (51) 3036-11-21
www.comusa.rs.gov.br

PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO, ACESSAR: <http://ic.atende.net/ps3dd13h0e129/>





Quem fará esta regulamentação?

Serão fornecidas minutas?

Exemplos: regulamentação dos NRUs situados fora da zona urbana, parcelamento do solo (atualmente está no PDUA de forma incompleta), Parcelamento / edificação e utilização compulsórios, Planos de manejo, Mecanismos de tratar as especulações imobiliárias e áreas ociosas (Ughini na Boa Saúde e Zaffari nas margens da BR 116);

d) A criação de câmaras temáticas dentro do CONCIDADE poderá conflitar com os respectivos Conselhos.

Exemplos: CONSAM, Conselho de Habitação;

e) **MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO:**

O adensamento da LG deve estar integrado com o novo Plano setorial de Abastecimento e estudo de capacidade de abastecimento e qualidade do aquífero, previstos pela revisão do PMSB (metas para 2026).

Qual o critério para a definição do SOM LG (próximo a zona industrial) e tamanho destes lotes?

Qual a logística de acesso à ZI-LG?

f) **FISCALIZAÇÃO**

Além das fiscalizações sobre as edificações inexistente, existem outros dispositivos no PD atual que são de difícil fiscalização, mesmo nas edificações regulares.

Exemplos: recuos, taxas de permeabilidade, uso das CRPs,

A COMUSA enfrenta nas áreas de baixa renda (ocupações irregulares, com regularização fundiária ou parcelamentos regulares) invasões do passeio público com edificações que impedem acesso a manutenção (água e esgoto).

Os recuos de ajardinamento "flexíveis" (definidos como 5,00 metros mas podem ser menores) serão de difícil aplicação e fiscalização e irão sobrecarregar a CPDU.

Devem ser criados mecanismos eficazes de FISCALIZAÇÃO, para as edificações irregulares e as ocupações de passeios (áreas públicas).

Também os recuos de ajardinamento e as taxas de permeabilidade das edificações regulares, sem fiscalização, deixam de cumprir sua função;

g) **NRUs**

Quais os NRU inseridos em setores urbanos, citados no item 4.3.2? Foram retirados da Figura 8 - NRU propostos?

COMUSA - SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO
Av. Coronel Travassos, 287 - B. Rondônia - CEP 93415-000 - Novo Hamburgo - RS Fone: (51) 3036-11-21
www.comusa.rs.gov.br





A maioria (30 ocupações) estão na área rural (atual ZAP), ou seja: fora de áreas consolidadas ou setores com regramento compatível.

A diretriz 20.9 não foi contemplada na proposta do item 4.3.2;

h) PARCELAMENTO DE SOLO do tipo LOTEAMENTOS

Novos:

As áreas "não parceláveis" devem ser retiradas da matrícula objeto do parcelamento.

As áreas verdes podem ser APP?

A APP preferencialmente deve ser privada (integrada em algum lote), pois o poder público tem deficiência em zelar por estas áreas;

Devem ser regradas as formas e condições das cauções ou garantias e as doações / reservas de áreas para os equipamentos públicos (PMNH e COMUSA).

Incluir regras claras de contrapartida, incluindo os serviços de abastecimento e tratamento de água e esgotamento sanitário.

Existentes (regularizados ou a regularizar):

Nas ocupações consolidadas formalmente, devem ser respeitadas as diretrizes originais sem a infraestrutura necessária pela legislação atual (parcelamentos anteriores a 1979 ou em zonas rurais ou especiais). Havendo possibilidade de desenvolvimento desta infraestrutura inicial, os custos devem absorvidos pelos beneficiários;

As ocupações à serem regularizadas devem considerar a lei de regularização fundiária;

i) PARCELAMENTO DE SOLO do tipo CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Sugerimos 50 % (exemplo de 2 unidades geminadas num lote) para a fração mínima;

Será permitido condomínio de lote, sem unidade vinculada? Não está claro, incluindo a regulamentação. Não está na LF 6766/1979

j) SISTEMA VIÁRIO

Falta de ligação leste oeste pela área ainda não ocupada.

Todos alargamentos viários serão suprimidos?

Se sim, como ficam aqueles que já tem áreas permutadas ou indenizadas?

PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://atendimento.netlify.com/3045125f>



COMUSA - SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO
Av. Coronel Travassos, 287 – B. Rondônia – CEP 93415-000 – Novo Hamburgo – RS Fone: (51) 3036-11-21
www.comusa.rs.gov.br



Propor as ciclovias em sistema viário novo (loteamentos novos) como mínimo de 1,50 e 3,00 e para o sistema viário existente (ruas que receberão ciclovias ou ciclo faixas) mínimo de 1,20 / 2,40;

k) AVERBAÇÕES EM MATRÍCULA

As averbações em matrícula definidas estão previstas na lei de registro? O Registro de NH é resistente a averbações. Deverá ser consultado (lei de regularização edilícia tem previsão sem efeito).

Exemplo: Fruição pública e TDC

O mecanismo de TDC poderá ser utilizada além do incentivo ao Patrimônio Histórico?

PARECER COMUSA

Representantes COMUSA no CONCIDADE: Eng. Silvio / Eng. Nelza

Representantes GT: Eng. João Pureza/ Eng^a Daiane / Eng^a Nelza

Sem mais para o momento.

Atenciosamente,

Márcio Lüders dos Santos
Diretor-Geral

PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <http://ic.atendia.net/163dc131da5122/>



COMUSA Assinado Digitalmente por
MARCIO LUDERS DOS SANTOS
Outros 02/02/2023 16:49:15

COMUSA - SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO
Av. Coronel Travassos, 287 – B. Rondônia – CEP 93415-000 – Novo Hamburgo – RS Fone: (51) 3036-11-21
www.comusa.rs.gov.br

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO VII – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO 3

Figura 5 - Arquivo de Contribuição 3 - Audiência Pública

NOME	MARCELO L.F. DA CONCEIÇÃO	DATA	02/02/2023
EMAIL	marcelo@l.f.da.conceicao.com.br	TELEFONE	(51) 3316 1529
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	_____		

AVENIDA DOS MUNICÍPIOS

Na fl. 56, no ítem 10.12:

“Priorizar a elaboração do Plano de Manejo da APA Sul, prevendo a ocupação da área adjacente à Av. dos Municípios com parque municipal, promovendo o equilíbrio socioambiental da população local.”

Além disso, há diversas outras citações acerca da Av. dos Municípios, ressaltando a sua importância.

E quais serão as ações efetivas e que ainda devem ser incluídas no Plano?

Iniciativa privada não vai despendar recursos para impedir a desenfreada invasão da margem sul. Não há motivação, pela restrição de uso na APA.

Portanto:

- ou o Município desapropria as áreas ao sul da Av. dos Municípios, para por em prática a Proposta Estratégica 10.12;
- ou insere uma faixa a partir da margem sul ao Setor Industrial, desimpedindo o necessário aterro, e despertando o interesse do mercado imobiliário; por unanimidade do Legislativo, a ideia já foi levada ao Executivo, que pouco se debruçou sobre o assunto e indeferiu.

Perante a inércia, em pouco tempo, teremos outro grande problema social, ambiental e de urbanismo na área de risco de várzea. Já nos basta o tamanho da ocupação irregular, por sua vez na área de encosta, na APA Norte.

AERoclUBE

A única menção ao aeroclube é o pedido, em uma das oficinas comunitárias, para que se estude a possibilidade dele ser transferido de lugar (fl. 232).

O aeroclube chegou muito antes da malha urbana, há mais de 70 anos, mas hoje se encontra densamente cercado pela mesma.

É tema de extrema importância, dada a limitação de altura que a área de entorno de aeródromo impõe à densificação, para a qual é inevitável e necessária a verticalização.

Para facilitar a consulta, sugiro a produção de mapa com as áreas de entorno, e sua inclusão na nova proposta. E que seja inserida a ideia de sua realocação em grupo de trabalho permanente, até que outra área seja definida, inclusive com o apoio da iniciativa privada, ou até que seja esgotada a possibilidade de existência de outra opção no Município.

LOTE MÍNIMO

Em Plano antigo já era definido lote de 8,00 x 25,00. A antiga modulação parece melhor que a proposta de testada mínima de 8,00 e área mínima de 250,00 m².

FISCALIZAÇÃO E PODER DE POLÍCIA

DIRETRIZ 18 – fl. 84: *"Exercer o poder de polícia sobre as posturas municipais e códigos edilícios de maneira a efetivar os regramentos de uso e ocupação do solo."*

DIRETRIZ 23 – fl. 96: *"Instituir o sistema municipal de fiscalização integrada, aumentando o controle sobre o uso e ocupação do território."*

Se funcionarem, as diretrizes propostas vão inibir a geração de problemas das mais diversas naturezas, inclusive situações de risco de vidas.

Para isso sugiro a criação e ou alteração de legislação para amparo às diretrizes determinadas no Plano, onde, além da qualificação de servidores para a fiscalização integrada, a Defesa Civil e a Secretaria de Segurança Pública tenham papel crucial, detalhadas responsabilidades e formas de conduta.

Francisco Lourenço

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO VIII – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO 4

Figura 6 - Arquivo de Contribuição 4 - Audiência Pública

NOME	<u>Edoardo H. Schaeffer</u>	DATA	<u>2/2/23</u>
EMAIL	<u>[illegible]</u>	TELEFONE	<u>[illegible]</u>
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	<u>anexo 22 questionamentos</u>		
	<u>anexo. 22 questionamentos</u>		

Perguntas para audiência pública PDUA em 02/02/23
4 páginas (22 questionamentos)

Eduardo H. Schaeffer

1. Com a diminuição de índices construtivos, inúmeros proprietários terão seu imóvel desvalorizado. O valor do IPTU é baseado em uma composição que contempla o valor de mercado dos mesmos. A Planta Genérica de Valores do município será revisada? Os valores dos IPTUs serão revisados?
2. Na tabela de Parcelamento do Solo, o tamanho máximo de condomínios de lotes está determinado como 3ha. Para a cidade não seria melhor ter menos condomínios de lotes, mas maiores, o que garantiria uma melhor interação entre cidadãos que ali moram, criando um ambiente mais social e saudável (mesmo que entre muros), e ainda, melhores contrapartidas para o município, além da possibilidade de maior preservação ambiental (uma vez que com maior área, poderiam trabalhá-la melhor)? Economicamente também não são mais interessantes para os cidadãos (rateios, valor condominial, manutenção...)?
 - a. Por que não utilizar a lei federal que já rege o assunto?
 - b. Por que não limitar a área máxima para condomínios ao traçado urbano já consolidado e/ou projetado?
3. Corredor Verde:

"O ambientalismo inteligente requer que se pense nos inesperados efeitos colaterais de diferentes políticas ambientais e se considere aqueles que realmente causam mais mal do que bem." (Edward Glaeser, O Triunfo da Cidade).

 - a. Qual será o regramento para empreendimentos dentro do Corredor Verde? $\frac{2}{3}$ do município já são compostos por zona rural, APAs, AIAs, Parcão e Horto Municipal, qual a justificada relevante para incluir mais uma restrição ambiental na área urbana?
4. Está sendo proposto o IA de 1. Como chegaram nesse número? Se é possível adensar até 3 conforme apontado no diagnóstico, mediante compra junto ao município, por que retirar este potencial (e valor) do proprietário e dar como receita para a PMNH? A proposta de entidade como Sinduscon e ACI de homogeneizar a cidade com 2.0 de IA básico e possibilitar 2,4 ou 3 em algumas regiões mediante TDC ou OODC não foi aceita porque?
5. RCU, DUE e EIV estão sendo usados, na proposta, como instrumentos para diminuir impactos na cidade e/ou imediações, bem como para quantificar e exigir contrapartidas para o empreendedor e cidadãos. Sabendo disto, qual o objetivo da diminuição da capacidade construtiva dos lotes, mesmo sabendo de seu real potencial (via OODC/TDC), uma vez que os instrumentos acima já serão responsáveis por resolver os efeitos das construções de maior impacto? Para qual fim será destinado a arrecadação via OODC? Por que não dar o IA máximo proposto para os proprietários e utilizar apenas as ferramentas referidas como controle?

6. É visível a demanda por condomínios horizontais pela população. Novo Hamburgo possui hoje poucas áreas para a construção desta tipologia.
Caso a cidade não se adapte a esta nova realidade, corremos o risco de ver as cidades vizinhas atraindo esta população, bem como os serviços e produtos demandados por ela.
Hoje temos a possibilidade de construção de condomínios horizontais nas APAs, já na nova proposta está excluindo-se esta possibilidade. Por que?
Conforme a proposta, nas APAs há a permissão para Habitação Unifamiliar, mas nenhuma previsão (ou permissível) para Condomínios, mesmo que de baixíssima densidade e compostos por Habitações Unifamiliares.
Não é interessante ao município manter a permissão a tais empreendimentos nas APAs? Mediante contrapartidas e preservação ambiental?
7. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC): A proposta coloca este instrumento em evidência, principalmente para uso em imóveis históricos. O município pretende mesmo aplicar tal instrumento? De que maneira e em quais casos?
8. Qual a justificativa para recuos de 5m na cidade inteira?
 - a. "Recuo passível de supressão mediante análise da CPPDUA" (Proposta URBTEC). Análises subjetivas de comissões trazem insegurança econômica. É possível criar regra mais clara?
9. Por que afastamentos laterais na cidade inteira? Existe alguma situação em que pode ser descartado?
 - a. Recuos laterais exigem lotes maiores para edificações, desincentivam o adensamento e subutilizam área nobre, que poderia ser utilizada para aumentar a oferta de imóveis em regiões mais desejadas, diminuindo o espraiamento para a periferia, e permitindo maior mobilidade social. É possível permitir altura máxima nas divisas, algum recuo por altura até um limite e após isso ficar fixo?
10. Por que na Fachada Ativa ainda é necessário o recuo de 5m? Na redação da proposta a explicação é duvidosa.
11. Estudo de Impacto de Vizinhança. Por que a exigência para qualquer empreendimento com 15.000 m² ou mais? A área não diz nada sobre o empreendimento ou se ele realmente deveria ser passível de EIV, o critério deve ser mais específico.
12. Relatório de Compatibilidade Urbana. O que mais uma burocracia e insegurança trará para o município, além de travar a atividade econômica? Somado a grande quantidade de atividades 'permissíveis', não há grande possibilidade de onerar em excesso as já morosas aprovações de projeto?
13. Há um exagero de usos 'permissíveis' ao invés de permitidos. Somente a exceção deveria ficar como permissível, a regra não deveria ser permitir?

14. “Cumpra esclarecer que a legislação que trata do licenciamento de usos e de atividades estabelecerá que, os usos e as atividades já licenciados e que não atendam ao regime urbanístico, serão considerados tolerados. Para esses casos, serão permitidas apenas reformas sem ampliação, para melhorias de higiene e de segurança” (Proposta URBTEC).
 - a. Justificativa para tal medida impositiva?
15. Edifícios/condomínios comerciais/serviços se enquadram no 'Comércio e Serviço 3'?
 - a. Não serão permitidas (nem permissíveis) edificações comerciais/serviços com mais de 5000m² no SCE?
16. Setor Centro Expandido: Por que só permitido Habitações até 80UH? Pretende-se desincentivar habitações mais populares no setor?
17. A área definida para o Corredor Cultural está sendo considerada até a Praça 20, idêntica a proposta do IPHAE que “destombou”. O trecho original definido pelo PDUA vigente vai até a praça da bandeira, o trecho entre praças não constitui conjunto. Por que insistir nesse perímetro defendido apenas por uma secretaria e poucos interessados?
18. Por que permitir somente habitações unifamiliares no Setor Industrial? Não seria mais lógico permitir condomínios residenciais nesta zonas ao invés de elitizar o uso do solo?
19. Por que a Comissão Permanente do PDUA não é formada de forma paritária com representantes de entidades e da sociedade? Por que é necessária esta Comissão se já existe o CONCIDADE?
20. Região do Boa Saúde/Primavera já é importante corredor de ligação a Estância Velha sofrendo os mesmos impactos de Lomba Grande com São Leopoldo. Diante disso, há uma necessidade clara de ampliação de sistema viário, principalmente, no dois eixos da estrada Presidente Lucena, o primeiro que interage com a região do Primavera e o segundo que liga à Estância Velha. Tendo isso como premissa, a retirada de Índice de Aproveitamento de 2,4 para 1,0, nestes locais ou ainda que para 1,5, pode onerar o município, uma vez que as contrapartidas que poderiam ser feitas aos Empreendedores dificilmente caberão nos Estudos de Viabilidade.
21. Claramente, o centro expandido já está caminhando na direção do primavera por dois motivos: (1) impacto do adensamento de Estância Velha nessas regiões e (2) a maior proximidade com serviços públicos frente a outras regiões disponíveis para parcelamento do solo na cidade. Se observarmos a tendência do Novo Urbanismo, está cada vez mais comum a criação de novas centralidades nas cidades. Dado isso, a restrição de atividades de comércio com área superior a 5.000m² não joga contrário a isso? Não seria melhor fomentar o desenvolvimento de serviços, comércios e residências (com maior adensamento) nestas localidades já próximas de serviços públicos essenciais como escolas e postos de saúde?

22. No aspecto socio-ambiental, tanto a região do Primavera como do Boa Saúde tem arroios relevantes que formarão APPs urbanas que diminuirão a área útil disponível para adensamento nas regiões. Com isso, haverá necessidade de intervenção privado e pública para qualificação das Apps com implantação de áreas de lazer em seu entorno que irão beneficiar sua conservação evitando o processo de degradação já existente em outras áreas de Macrozona de Proteção Ambiental. Neste sentido, o proprietário já é penalizado pela conservação e ainda terá os índices de aproveitamento reduzidos, bem como a limitação de atividades. Isso parece coerente?

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO IX – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO 5

Figura 7 - Arquivo de Contribuição 5 - Audiência Pública

NOME	ANDREA REGINA NETZ	DATA	02/2/23
EMAIL	[REDACTED]	TELEFONE	[REDACTED]
DÚVIDAS CONTRIBUIÇÕES	ENTREGA DE DOCUMENTO P/ANALISE		

SECRETARIA DA CULTURA DE NOVO HAMBURGO



A/C Urbtec

O Departamento de Proteção ao patrimônio Histórico Secult solicita a revisão do documento em anexo, cujas respostas foram encaminhadas e não atendem o direcionamento que o setor vem construindo para Preservação dos Imóveis de valor Histórico para o nosso município.

Manifestamos nossa discordância na Transferência do Direito de Construir, com a negativa de taxaçoão para fomentar o Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico Cultural.

Justificativa:

Deverá ser previsto uma taxaçoão nesta transação de compra e venda, para abastecimento do Fundo Municipal de Proteção ao patrimônio Cultural. Objetivo gerar valores no fundo para que futuramente este recurso, através dos juros por investimentos, financie TODAs as restaurações necessárias dos imóveis de valor histórico, sejam eles, TOMBADOS e INVENTARIADOS. Pode-se criar linha de crédito facilitado para os proprietários das reformas.

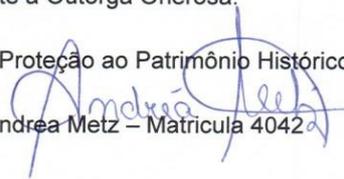
Inserimos os questionamentos, já citados no documento anterior (protocolada pela SECULT, na audiência Pública):

Como se estabelece os critérios da prioridade para reformas? Se a transação se der entre proprietários e se o Depto de patrimônio Histórico tem a responsabilidade de preservar os imóveis, como direcionaremos os valores para imóveis de risco, que necessitam com urgência as manutenções, reformas e restauros. Não conseguiremos garantir que os imóveis que realmente necessitam, serão retaurados.

Outorga Onerosa

Salientamos a importância da determinação de % que será destinado ao Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico Cultural, referente a Outorga Onerosa.

Depto de Proteção ao Patrimônio Histórico SECULT


Andrea Metz – Matrícula 4042

novohamburgo.rs.gov.br/secult



Av. Maurício Cardoso, 132 | Hamburgo Velho | Novo Hamburgo
(51) 3593.2013 | culturanh@novohamburgo.rs.gov.br

Termo de Referência possui itens não contemplados na entrega preliminar da Etapa 3

Entendemos que o material apresentado na entrega preliminar da Etapa 3 V1 pela Urbtec está em desacordo com o previsto no Termo de Referência, Item 5.3, que trata dos produtos que deverão ser entregues nesta etapa conforme descrito abaixo.

5.3 ETAPA 3 - Elaboração, discussão e pactuação de propostas

São esperados para esta etapa relatórios e mapas que caracterizem a proposta para revisão do plano diretor a ser discutida e, posteriormente, a proposta final que servirá de base para a formatação da minuta do projeto de lei a ser remetido para aprovação na Câmara de Vereadores. A proposta adotada deverá ser acompanhada de justificativa e dos relatórios e atas das reuniões com os diversos segmentos e agentes sociais que 7 participaram das discussões e da pactuação da mesma.

Deverão ser efetuados registros, inclusive, dos participantes, locais e datas das reuniões bem como as pautas, manifestações e definições estabelecidas. Deverão ser gerados mapas e relatórios com diretrizes de desenvolvimento urbano e territorial (macrozoneamento, expansão urbana, usos e ocupação do solo, parcelamento do solo, áreas especiais diversas, aplicação de instrumentos do estatuto da Cidade e estatuto da metrópole e demais instrumentos para o desenvolvimento municipal que for considerado pertinente)

Mapas e estudos mínimos a serem gerados:

- * **Macrozoneamento**
- * **Estrutura urbana**
- * **Sistema viário principal e mobilidade**
- * **Áreas especiais e projetos especiais**
- * **Regime Urbanístico**
- * **Uso do Solo**
- * **Parcelamento do Solo**
- * **Instrumentos do Estatuto da Cidade**

Consideramos que esta é uma etapa fundamental cujo resultado será levado à audiência pública e resultará na minuta do projeto de lei. Neste sentido, restam dúvidas sobre os itens não contemplados, em que termos e quando serão apresentados. Estes itens estão previstos no plano atual, obrigatoriamente precisam estar contemplados e deixariam de estar regrados os quais entendemos que precisam ser discutidos, revisados e ajustados.

Após o recebimento deste documento, foi realizada reunião entre SEDUH e URBTEC™ para esclarecimentos de dúvidas. Todos os apontamentos apresentados à empresa consultora foram considerados na versão 2 do Produto 3. Especificamente com relação ao detalhamento das propostas, considera-se importante relembrar que o mesmo condiz à Etapa 4 deste processo de revisão do PDUA, quando serão apresentados o Plano de Ação e Investimentos – PAI e as minutas de Lei.

Dito isto, segue a análise possível baseada no material entregue.

Planilha de Regime Urbanístico:

Recuo de 5m: Se mantida, esta proposta deverá ser devidamente justificada para defesa nas audiências públicas. Sugere-se análise de entorno consolidado para flexibilização da medida. Entende-se que não deve ser aplicado na cidade inteira devido aos locais onde hoje não é exigido.

Nas rodovias, área não edificável 5m. Isenção de recuo de ajardinamento.

Lote mínimo: foram considerados os zoneamentos e regimes urbanísticos dos municípios com áreas conurbadas com Novo Hamburgo?

SR2 – de 300 para 250m² :

Considerando o histórico e por se tratar de lotes em bairros periféricos, cabe um lote menor para incentivar a regularização.

CHCLG – de 500 para 300m² e **SCLG** – de 360 para 300m²:

Sugere-se diminuir o lote, a fim de estimular o parcelamento nestes setores, prioritariamente.

SALG – de 600 para 1000m²:

Considerando que a ideia é os sítios de lazer, entende-se que 600m² é pouco para esse tipo de atividade.

Testada:

SR2 e **SOMLG** – testada mínima de 8m – Considerando que estão previstos lotes menores nestes setores, sugere-se que a testada também seja reduzida.

IA Básico:

Índice Básico 1 na tentativa de criar demanda para aplicação dos instrumentos e assim viabilizar a implantação do plano.

IA Máximo:

SCE - 3

SR1 - 2

SOM - 2

SCLG - 1,5

Priorizar o adensamento nas áreas centrais, fazendo uso da infraestrutura existente. Densificar em etapas, ordenar o crescimento de modo a possibilitar a estruturação gradual das áreas.

Altura: controle da densificação

SR2, SCLG e SOMLG – 13,60m: possibilita edificações residenciais de até 5 pavimentos.

Pé direito (2,60m x 5) + lajes (0,15m x 4) = 13,60m

SCHC, CHCLG E SALG – 8,10m: possibilita edificações residenciais de até 3 pavimentos e comerciais e industriais de até 2 pavimentos.

Residencial: Pé direito (2,60m x 3) + lajes (0,15m x 2) = 8,10m

Comercial ou industrial: Pé direito (3,50m) + laje (0,15m) + pé direito (3,00m) = 6,65m

No corredor a partir da Praça da Bandeira qual seria o regramento? Somente a frente do lote teria regras?

→ ALTURA (EDIF. HISTÓRICAS) → (P3I).
P3 e P3I.

Afastamentos:

Permitidas construções de até 6,20m de altura nas divisas laterais e de fundos (2 pavimentos residenciais, loja + estacionamento ou loja + mezanino)

Residencial: Pé direito (2,60m x2) + laje (0,15m) = 5,35m

Comercial: Pé direito (3,50m) + laje (0,15m) + Pé direito (2,50m) = 6,15m

Taxa de Ocupação: Manter parâmetros já utilizados.

SI – aumentamos a taxa de ocupação devido ao uso industrial

SOMLG – aumentamos a taxa de ocupação devido ao tamanho menor dos lotes

Taxa de Permeabilidade: metade da remanescente para todos

Todas essas observações foram contempladas na revisão do produto, incidindo em alterações nos parâmetros que compõem a V2 do documento.

Planilha de Atividades:

Mesmo após inúmeras reuniões com as equipes técnicas, que deixaram extremamente claro seu descontentamento com a planilha vigente, a mesma veio com simples alteração de porte de 240m² para 400m², ficando muito aquém do esperado por SEMAM, SEDEC e SEDUH.

Fizemos uma tabela a título de sugestão pois entendemos que perdemos o *timing* de fazer uma planilha multicritério.

As atividades regulares e irregulares NPs que já estão instaladas precisam de uma regra de transição, neste caso serão passíveis de análise.

A planilha de atividades foi ajustada, seguindo em conformidade com legislações ambientais estaduais e federais.

Instrumentos do Estatuto da Cidade:**Transferência do direito de construir:**

* Estabelecer ordem de compra dos índices: Prioridade P1 (bens tombados), depois P2 (bens inventariados), depois P3.

Não incorporado. Entendemos que essa opção será feita pelo interessado e depende do entendimento entre as partes, sob o risco de inviabilizar o instrumento. Além disso, tal hierarquização seria de difícil controle e acompanhamento pelo poder público.

* Renovação de índices somente após todos os imóveis da lista do Patrimônio Histórico (Tombados, Inventariados e P3) serem contemplados.

Conforme resposta anterior, entendemos que poderia inviabilizar o instrumento, que deve ser objeto de acordo entre as partes envolvidas, cabendo ao poder público apenas cancelar esse acordo. Também, faria com que as primeiras TDCs só pudessem ser renovadas décadas depois, inviabilizando a manutenção das edificações. Tal condicionante é ainda mais preocupante ao se considerar que existem centenas de edificações inventariadas no município.

* Regrar a transação dos valores e a fiscalização da aplicação dos recursos.

A proposta é de que os valores sejam acordados entre as partes, não cabendo gestão do poder público, que apenas cancelará a área passível de transferência. A fiscalização da

aplicação do recurso deverá ser feita pela SECULT e o restauro e a manutenção da condição da edificação será condicionante às renovações da TDC.

* Utilizar 25% do valor na manutenção do imóvel, 25% para o proprietário a título de indenização e os outros 50% para o fundo do patrimônio para fins de financiamento de restauro de imóveis e demais investimentos relacionados ao patrimônio.

Mesma resposta do questionamento anterior. Todo valor será acordado entre as partes e será destinado integralmente ao proprietário, que deverá providenciar o restauro e manutenção da edificação. A lei específica indicará as sanções possíveis aos proprietários que descumprirem a exigência de restauro/manutenção. Em caso de TDC, não caberá nenhum recurso a qualquer fundo público.

* Índices graduais, aplicados aos imóveis do **SCHC**: Bens tombados 2,5; Bens inventariados 2,0; Imóveis de entorno 1,0.

Nossa proposta é de que seja aplicado o índice máximo 4 para todos os imóveis inventariados e/ou tombados, não sendo aplicado aos imóveis de entorno, como forma de ampliar os recursos para os imóveis tombados e/ou inventariados.

* Incluir proposta de desapropriação em troca de índices

Sugerimos remover essa previsão da Lei vigente. Seria mais uma forma de concorrência com a TDC e OODC para a preservação do Patrimônio Histórico e demais objetivos previstos no Estatuto da Cidade.

* Como seria a equivalência de índices nas diferentes zonas da cidade em relação a Transferência de Potencial Construtivo e considerando as diferenças de valor do m² dos terrenos?

Incorporamos na fórmula proposta uma correlação de valores entre lote cedente e receptor.

➔ **Outorga Onerosa:**

* Estabelecer limite para os processos de outorga, para não inviabilizar e sim incentivar as transferências.

Complementações feitas no V2. Cumpre destacar que caberá aos interessados a opção pela TDC ou OODC, atendidas as exigências legais. A limitação da OODC será o seu valor, calculado conforme fórmula proposta.

OUTRAS QUESTÕES NÃO ABORDADAS:

Parcelamento do solo

* Faltou regulamentar os condomínios de lotes;

* Sugerimos criar cota ideal;

* Os 10% de doação dos desmembramentos terem ordem prioritária de doação:

1. doação do alargamento viário;
2. doação de área de interesse ao município;
3. doação em R\$.

* Excluir os pequenos condomínios cujas unidades tenham acesso direto para a rua da regra de parcelamento do solo;

* As unificações (fusões, remembramentos) de lotes serem aprovados pelo município (hoje passam somente pelo Registro de Imóveis);

* Regramento de tamanho de quadra, área e testada máxima de condomínios;

* Regrar parcelamentos de Interesse Social;

Contemplado no V2

Sistema Viário:

* Revisão geral do sistema viário principal e dos gabaritos atuais, considerando a possibilidade de contemplar ciclovias/ciclofaixas, passeios mais largos, previsão de novas linhas de transporte coletivo conforme edital da licitação do transporte público em andamento...

Fizemos nova avaliação, cruzando com os itinerários das novas linhas radiais de ônibus. Nova proposta está incorporada ao relatório.

* Entendemos que a proposta de binário da Mundo Novo e Sapiranga será de difícil implantação devido a longa distância entre as duas vias;

Essa é uma proposta incorporada do PDMU, que já foi pactuada com a população. Confirmar se preferem remover.

* Sugerimos criação de proposta de ciclovias/ciclofaixas como soluções alternativas para a locomoção dentro dos bairros, para atividades cotidianas e acesso ao comércio/serviços locais (como por exemplo Canudos e Santo Afonso que possuem topografia favorável).

O PDMU já construiu proposta de sistema cicloviário completo, para atender todos os bairros. Essa proposta passou por análise técnica e foi pactuada com a população. Assim, a análise do PDUA apenas se apropriou dessa proposta, sendo incorporada em uma das propostas estratégicas ("implantar sistema cicloviário proposto pelo PDMU").

* Rever questão das galerias sobre passeio.

Ajustado no V2

Sistema de Gestão:

* Compor uma comissão técnica interna do Plano Diretor + Parcelamento do Solo (com membros do Plano Diretor, Mobilidade, Transporte, Habitação, Esgotos Pluviais, Pavimentação, Iluminação Pública, Trânsito, Comusa, Meio Ambiente)

* Rever art. 91 do Plano atual, rever o sistema de gestão e quais são suas atribuições.

* Rever a composição e atribuições do CONCIDADE.

Contemplado no V2

Áreas Especiais:

* ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL: Mapeamento, revisão, atualização...

* ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO: Mapeamento, revisão, atualização...

* ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL: Mapeamento, revisão, atualização...

* ÁREAS DE INTERESSE CULTURAL E NATURAL: Mapeamento, revisão, atualização...

* ÁREAS DE ENTORNO DO AERÓDROMO: Mapeamento, revisão, atualização...

* NÚCLEOS RURAIS-URBANOS: Mapeamento, revisão, atualização...

* Planície de Inundação – Tratar como área especial? Não parece ter sido considerada na setorização, visto que foi proposto um SI no local. A inundação pode levar resíduos diretamente ao solo.

Contemplado no V2

OUTRAS CONSIDERAÇÕES:

* O corredor verde não se consolidou como zoneamento, será considerado área especial?

* Sugestão de ser definido pelo Plano Diretor e regrado no plano de arborização, tratado como Área Preferencial de Arborização, com plantios compensatórios nos passeios, em praças localizadas ao longo do corredor...

Sim, o Corredor Verde está sendo tratado como uma Área de Interesse Ambiental e também está sendo contemplado em um dos projetos estratégicos.

* Esperávamos o estudo do plano de manejo das APAS;

O Plano de Manejo das APAs não será contemplado na revisão do PDUA, já que se trata de plano setorial e extrapola o conteúdo deste instrumento. A sugestão da sua elaboração está contida em proposta estratégica que compõe o documento.

* Estimular empreendimentos perto da linha do trem. Por exemplo, em empreendimentos residenciais que não tenham estacionamento por seus moradores serem usuários do trem, beneficiar com acréscimo de índice.

Foi incluída proposta prevendo que, empreendimentos residenciais localizados internamente a um raio de 500m dos limites das estações do Trensurb ou dos terminais de transporte público coletivo, somente poderão destinar áreas às vagas de veículo mediante o pagamento de OODC ao Fundo de Desenvolvimento Urbano. Nesse caso, a OODC será calculada sobre a área construída destinada às vagas e respectivas áreas de circulação, como incentivo às edificações sem vagas nessas áreas melhor servidas pelo transporte público coletivo (em consonância com o PDMU).

* Tempo de transição do Plano Diretor atual para o novo, quais serão as regras de transição?

Essa regulamentação acontecerá em cada uma das minutas, que estabelecerá as regras de transição. De forma geral, as regras seguem válidas para os processos em análise pelo prazo de 180 dias. Após este prazo, aplica-se a nova legislação. Para os novos processos, as regras serão válidas a partir da promulgação da lei do plano.

Fonte: URBTEC™ (2023)

ANEXO X – ARQUIVO DE CONTRIBUIÇÃO 6

Revisão PDUA

Apontamentos do Depto. de Patrimônio Histórico e Cultural

Recentemente a Administração Pública de Novo Hamburgo, na forma da Secretaria de Cultura, vem promovendo a estruturação do setor responsável pelo Patrimônio Histórico do Município. Estes atos demonstram uma preocupação e zelo para com os imóveis históricos no intuito de preservar a memória da cidade, para que sua população tenha presente nos dias atuais, registros que remetem as suas origens, bem como sua formação.

A própria natureza da formação de um patrimônio municipal gera, em muitos casos, reações contrárias por parte dos proprietários destes imóveis. A Secretaria de Cultura e o Departamento de Patrimônio Histórico e Cultural, ciente desta situação e da responsabilidade que possui, preocupada com o impacto que pode causar na vida dos mesmos, está trabalhando para tornar a formação do patrimônio municipal vantajosa a estes. Para tal é necessário criar uma série de incentivos e vantagens aos proprietários, como forma de estímulo aos cuidados dos imóveis de importância histórica. Dessa forma, além da preservação da memória, poderemos promover a transformação do Centro Histórico de Hamburgo Velho, contribuindo para a criação de um ambiente com potencial turístico, economicamente sustentável e atrativo para investimentos.

Os questionamentos, as propostas e os apontamentos que se seguem neste documento vêm na intenção de estabelecer e solidificar um cenário que seja benéfico para todos, tanto para a Administração Pública, quanto para os proprietários e, principalmente, para a população hamburguense em geral.

1. (Página 105) – MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO (ME)

- Quais as interferências no Setor Cultural de Lomba Grande?
- Tráfego de veículos pesados poderá intervir no Corredor Cultural?
- Se houver alguma interferência no Corredor Cultural de Lomba Grande, o que está sendo previsto para o suporte do tráfego e demais infraestruturas?
- Deixar claro as localizações de zonas para implantação de grandes empreendimentos para análise.

2. (Página 106) – MACROZONA DE ADENSAMENTO E QUALIFICAÇÃO (MAQ)

- O que seria o desenvolvimento urbano compacto e adequado ambientalmente e patrimonialmente?

3. (Página 110) – SETORIZAÇÃO

- Acrescentar EIV e EIA como condicionantes para o licenciamento dos usos permissíveis juntamente com o RCU.
- Verificar a definição do “Limite de Altura” (até a cumeeira ou o ponto mais alto da cobertura).
- Para não intervir no limite da construção possível sobre o LOTE, determinar áreas possíveis para compra de índice que favoreçam grandes empreendimentos com altura superior a 10 andares (exemplos).
- Para análise do Setor de Patrimônio Histórico, na questão dos usos, nos Sítios Históricos, principalmente SCHC, solicitamos a inclusão dos critérios de: (encaminhamos modelo como sugestão – ANEXO 01)

Sugestão para classificação de funcionamento de atividades:

PGT – Os Polos Geradores de Tráfego são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando impacto na circulação viária do seu entorno imediato e, por vezes, com prejuízos à acessibilidade de toda a região. Os PGT’s são classificados de acordo com a característica de trânsito predominante de cada empreendimento:

- a) **PGT 1** – Estabelecimentos com trânsito predominante de cargas pesadas como as indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, companhias de mudanças e congêneres, entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais como sucata, materiais de construção, e insumos para agricultura que operem com frota de caminhões, madeireira, ferro velho, entulhos; garagens para caminhões e frota de caminhões e ônibus, dentre outros.
- b) **PGT 2** – Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte que por sua característica atraem um grande número de veículos e pedestres como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, mercados, varejões, academias de ginástica, shoppings centers, dentre outros.
- c) **PGT 3** – Estabelecimentos com grande concentração de pessoas, em especial estádios esportivos, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto, escolas e congêneres, instituições de ensino superior, hospitais, prontos-socorros, pavilhões para feiras ou exposições, terminais aeroviários, rodoviários, ferroviários, dentre outros.

GRN - Geradores de Ruído Noturno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo, sons ou ruídos no horário compreendido entre 22 e 6 horas, a exemplo de:

- a) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres;
- b) campos ou edifícios para esportes e espetáculos;
- c) locais de culto que utilizem equipamento eletrônico ou de som em cerimônias noturnas.

GRD - Geradores de Ruído Diurno, Estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente indústria e oficina que operam máquinas ruidosas.

4. (Página 111)

- Incluir as seguintes observações:

Recuo de ajardinamento:

SCHC – 5m ou 50% da quadra for no alinhamento o imóvel não necessita recuo.

Para:

Comércio e serviços/ Indústrias/ Grupos especiais – deverão ser previstos área de estacionamento sob o lote, podendo se utilizar do recuo de ajardinamento, desde que com pavimentação permeável e de acordo com a composição do Sítio Histórico ao qual pertence.

Recuo de fundos do Lote:

1- Permitida a colagem nos limites do fundo e laterais do terreno, em paredes que não possuem aberturas para iluminação ventilação, desde que tenha distanciamento de 3 metros entre edificações (imóvel a construir e imóvel existente).

Paredes que possuem aberturas para iluminação ventilação deverão respeitar a distância de 1,5m até a divisa (lateral e fundos) e 3 metros entre edificações em lotes vizinhos.

SCHC (CHHV + CC)
(comparativo entre diretrizes urbanísticas do PDUA vigente e do proposto)

		VIGENTE	PROPOSTA
TO		50	IDEM
IA		1	1
ALTURA		7,95	7,95
RECUO AJARDINAMENTO		-	Se 5m ou 50% da quadra for no alinhamento o imóvel não necessita recuo.
AFASTAMENTOS	LATERAL	-	1,5 e 3 metros entre edificações existentes
	FUNDOS	-	1,5 e 3 metros entre edificações existentes
		-	IDEM

- Verificar se medida do lote (área e testada) não interferem na manutenção dos Sítios Históricos.

- Lote mínimo Centro Histórico Lomba Grande – 500m² – Testada 15m

- Lote mínimo Centro Histórico Hamburgo Velho – 300m² – Testada 10m

5. (Página 112) (especiais) - Indústria Criativa

- Listagem das indústrias classificadas como Indústria criativa – solicitamos que a listagem seja incluída no PDUA

- Esta listagem deverá ser analisada pela SEDEC e SEMAM, para descartar indústrias de alto grau poluente ou outras questões que fazem parte da análise do setor competente.

1. Atividades da economia criativa.

Quadro II - Atividades econômicas da economia criativa (CNAEs)

Área	Grupo	Atividades
Cultura	Patrimônio e Culturas Tradicionais	47890/01 Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanato 91015 Atividades de bibliotecas e de arquivos 91023 Atividades de museus e de exploração, restauração 91031 Atividades de jardins botânicos, zoológicos e parques 93212 Parques de diversão e parques temáticos 94936 Atividades de organizações associativas ligadas à cultura
	Artes Visuais e Performativas	18300 Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte 32205 Fabricação de instrumentos musicais 47563 Comércio varejista especializado em instrumentos musicais 47890/03 Comércio varejista de objetos de arte 47890/01 Comércio varejista de equipamentos fotográficos e para filmagem 59201 Atividades de gravação de som e edição de música 74200 Atividades fotográficas e similares 82300/02 Casas de festas e eventos 90019 Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares 90027 Criação artística 90035 Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outros 93298 Shows, feiras, discotecas, danceterias, salões de dança e similares
Mídia	Publicação, editoração e mídia	18113 Impressão de jornais, livros, revistas e outras publicações 18211 Serviços de pré-impressão 18229 Serviços de acabamentos gráficos 46478 Comércio atacadista de papelaria; livros, jornais e outras publicações 47610 Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria 58115 Edição de livros 58123 Edição de jornais 58131 Edição de revistas 58212 Edição integrada à impressão de livros 58221 Edição integrada à impressão de jornais

Mídia	Publicação, editoração e mídia	58239 Edição integrada à impressão de revistas 63194 Portais, provedores de conteúdo e outros serviços 63917 Agências de notícias
	Audiovisual	26400 Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução 26701 Fabricação de equipamentos e instrumentos 26809 Fabricação de mídias virgens, magnéticas e ópticas 47628 Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas 59111 Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de TV 59120 Atividades de pós-produção cinematográfica 59138 Distribuição cinematográfica, de vídeo e de programas de TV 59146 Atividades de exibição cinematográfica 60101 Atividades de rádio 60217 Atividades de TV aberta 60225 Programadoras e atividades relacionadas à televisão 61418 Operadoras de televisão por assinatura a cabo 61434 Operadoras de televisão por assinatura por satélite 77225 Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares
Criações funcionais	Arquitetura, design e moda	14118 Confeção de roupas íntimas 14126 Confeção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas 14142 Fabricação de acessórios do vestuário 14215 Fabricação de meias 14223 Fabricação de artigos de vestuário produzidos em malharias 15211 Fabricação de artigos para viagem, bolsas e semelhantes 15319 Fabricação de calçados de couro 15327 Fabricação de tênis de qualquer material 15335 Fabricação de calçados de material sintético 15394 Fabricação de calçados de materiais não especificados 32116 Lapidação de gemas e fabricação de artefatos de ouro 32124 Fabricação de bijuterias e artefatos semelhantes 32400 Fabricação de brinquedos e jogos recreativos 46168 Representantes comerciais têxteis, vestuário e calçados 46427 Comércio atacadista de artigos de vestuário e acessórios 46435 Comércio atacadista de calçados e artigos de viagem 47814 Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios 47822 Comércio varejista de calçados e artigos de viagem 47831 Comércio varejista de joias e relógios 47857 Comércio varejista de artigos usados 71111 Serviços de arquitetura 74102 Design e decoração de interiores 77233 Aluguel de objetos de vestuário, joias e acessórios
	Publicidade e pesquisa de mercado	18130 Impressão de material publicitário 73114 Agências de publicidade 73122 Agenciamento de espaços de publicidade 73190 Atividades de publicidade não especificadas anteriormente 73203 Pesquisas de mercado e opinião pública
Tecnologia	Pesquisa, Desenvolvimento e Ensino superior	72100 Pesquisa e Desenvolvimento em ciências físicas e naturais 72207 Pesquisa e Desenvolvimento em ciências sociais e humanas 82300/01 Serviços de organização de feiras, congressos e exposições 85317 Educação superior – graduação 85325 Educação superior – graduação e pós-graduação 85333 Educação superior – pós-graduação e extensão 85929 Ensino de arte e cultura 85937 Ensino de idiomas
	TI e Software	26108 Fabricação de componentes eletrônicos 26213 Fabricação de equipamentos de informática 26221 Fabricação de periféricos para equipamentos de informática 46516 Comércio atacadista de computadores, periféricos e equipamentos 47512 Comércio varejista especializado de equipamentos de informática 62015 Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda 62023 Desenvolv. e licenciamento de programas de computador customizáveis 62031 Desenvolv. e licenciamento programas de computador não-customizáveis 62040 Consultoria em Tecnologia da Informação 63119 Tratamento de dados, provedores de serviços

Fonte: Comissão Nacional de Classificação (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2021).

6. (Página 117, 118 e 119) – SETOR CENTRO HISTÓRICO-CULTURAL (SCHC) e SETOR CORREDOR HISTÓRICO-CULTURAL DE LOMBA GRANDE (CHC LG)

- Haverá IA máxima?

7. (Página 150) – HIERARQUIA VIÁRIA

- Já existe proposta para essa “via compartilhada ou pedestralizada”?

8. (Página 166)

- ✓ Comissão Plano Diretor: O Patrimônio Histórico fará parte da comissão? **SIM**
- ✓ Permitido sob análise: Parecer será encaminhado pela Comissão do Plano Diretor e a Comissão de Patrimônio se extinguirá? **SIM**

9. (Página 168) – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Há algum planejamento para utilização desses valores?
- Como se estabelece os critérios para venda?
- Como se estabelece critérios de prioridade?
- Quem receberá o valor?
- Haverá um Fundo para depósito desses recolhimentos? Em caso de resposta afirmativa, qual será?
- Incluir um percentual para o Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, de todas as transações envolvendo Outorga Onerosa (Porcentagem mínima)
- Deverá ser previsto uma taxação nesta transação de compra e venda, para abastecimento do Fundo Municipal de Proteção ao patrimônio Cultural. Objetivo gerar um acúmulo de valores no fundo para que futuramente este recurso, através dos juros por investimento, financie TODAS as restaurações necessárias dos imóveis de valor histórico, sejam eles, TOMBADOS e INVENTARIADOS. Pode-se criar linha de crédito facilitado para os proprietários das reformas.

- ❖ **Somente os indivíduos Arquitetônicos Isolados poderão Exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir, desta forma o valor da compra teria que ter a previsão do valor indo para o fundo de proteção ao patrimônio histórico.**

- ❖ **Setor de patrimônio teria que receber um percentual destas transações para alimentar o Fundo de Patrimônio Histórico e manter bens históricos.**

10. Página 171 – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

- Deverá ser previsto uma taxaçoão nesta transação de compra e venda, para abastecimento do Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural. Objetivo gerar um acúmulo de valores no fundo para que futuramente este recurso, através dos juros por investimento, financie TODAS as restaurações necessárias dos imóveis de valor histórico, sejam eles, TOMBADOS e INVENTARIADOS. Pode-se criar linha de crédito facilitado para os proprietários das reformas.

- A minuta da **Lei Específica** será feita pela URBTEC?
- Haverá um Fundo para depósito destes recolhimentos?
- Há algum planejamento para utilização desses valores?
- Como se estabelece os critérios para venda?
- A minuta da **Lei Específica** será feita pela Urbtec?
- Como se estabelece os critérios da prioridade para reformas? Se a transação se der entre proprietários e se o Depto. de Patrimônio Histórico tem a responsabilidade de preservar os imóveis, como direcionaremos os valores para imóveis de risco que necessitam com urgência as manutenções, reformas e restauros? Não conseguiremos garantir que os imóveis que realmente necessitam, serão restaurados.

11. Página 172-173-174

- Quem criará o **Termo de Compromisso de Restauero**?
- Como funciona se temos diretrizes para IAI? **Temos diretrizes de afastamentos e regramento de altura entre imóvel de valor histórico e construções novas limítrofes.**

12. Página 175

- Quem elabora o EIA? O proprietário?
- Como identificamos se o documento não é tendencioso, atendendo aos interesses do proprietário?
- Quem analisa o documento? Comissão do Plano Diretor e Comissão do Patrimônio?
- A minuta da **Lei Específica** será feita pela URBTEC?
- PDUA não poderia estabelecer (por tipo e porte) quais tipos de empreendimentos poderiam ser permitidos?
- **Acrescentar nos pressupostos:**
 - Geração de tráfego, alterações das condições de circulação e demanda por transporte público;
 - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
 - Geração de ruídos;
 - Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.
- Quem será o responsável pela elaboração do EIV?
- Quadro de vagas para estacionamento conforme o uso. Ex: 01 vaga para cada X,XXm² ou fração.

13. Página 178 – Parcelamento, edificação e utilização compulsórios

- Queremos que justifiquem a não interferência do instrumento na preservação dos imóveis Inventariados, cuja legislação é Municipal.
- Precisa ser previsto regramento para imóveis inventariados que os preservem de possíveis demolições e ocupações de lotes colocando em risco a visualização dos imóveis inventariados e os distanciamentos necessários entre construções antigas e novas.
- Dúvida: não possibilita demolições em áreas de Preservação Histórica?
- Ocupação não atendendo ao Plano Diretor? Poderá não ser atendido o regramento da preservação, buscando implantação deste instrumento
- Sugerimos que seja retirada a aplicação do instrumento para SCHC, principalmente.

- Por que não da Cidade toda?
- E as áreas verdes que circundam os prédios históricos?
- A minuta da **Lei Específica** será feita pela URBTEC?

14. Página 195

- Em legislação específica para acessibilidade, como funciona em Prédios Históricos?
- Deverá ser prevista a adaptação, Imóveis inventariados tem proteção máxima externa e Tombados Proteção interna e externa.

15. Página 197

- Debate para ser feito entre diretoria de Turismo e SECULT.
- Produzir produtos turísticos referentes ao Patrimônio Histórico.

COMPARATIVO - REGIME URBANÍSTICO DO PDUA

ÍNDICES		VIGENTE	PROPOSTA
TO		50	IDEM
IA		1	1,5
ALTURA		7,95	IDEM
RECUO AJARDINAMENTO		1	IDEM
AFASTAMENTOS	LATERAL	1	1,5 E PERMITE COLAR
	FUNDOS	1	1,5 E PERMITE COLAR
	FRENTE	1	IDEM

CHC LG (SCLG)

ÍNDICES		VIGENTE	PROPOSTA
TO		50	IDEM
IA		1	4,5
ALTURA		13,35	IDEM
RECUO AJARDINAMENTO		4	0
AFASTAMENTOS	LATERAL	H/6	IDEM
	FUNDOS	H/6	IDEM
	FRENTE	H/6	0

16. Ter previsão de isenção de IPTU para TODOS os imóveis TOMBADOS e INVENTARIADOS (IMPORTANTÍSSIMO)

Isenção de IPTU : Necessário adequar as legislações que tratam a respeito da isenção de IPTU para que todos imóveis constantes no inventário sejam contemplados com esta compensação. Estuda-se viabilizar algumas compensações, as quais se deparam com leis conflitantes. Entre elas, o Código Tributário.

17. SCHC (IMPORTANTÍSSIMO)

Setor deverá integrar TODO o antigo CHHV (Centro Histórico de Hamburgo Velho) e TODOS OS LOTES que possuem testada para Rua General Osório e Rua Júlio de Castilhos, devendo estes no traço do zoneamento inserir os lotes integralmente (toda área do lote).

18. Parecer da Associação de Moradores de Hamburgo Velho e Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico Cultural

Incluído neste documento parecer da Associação de Moradores de Hamburgo Velho e Conselho Municipal de Proteção ao patrimônio Histórico Cultural (foi produzido um único documento pelas duas entidades) – Existem conceitos que foram apontados que deverão ser revistos. (ANEXO 3).

19. LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS

Verificar se as minutas das Leis Específicas serão entregues pela URBTEC, quais sejam:

- Lei do Plano Diretor
- Lei de Uso e Ocupação
- Lei de Sistema Viário
- Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU)
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- Estudo de Impacto Ambiental (EIA)
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)
- Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)


Andrea Metz
Daniel Miranda de Oliveira
Fernando Costa de Carvalho

ANEXO 01

Planilha com Critérios para Ocupação do SCHC e SCLG

ANEXO 02

Parte do Documento do PLANO DIRETOR DA CIDADE de RIO BRANCO

Sugestão de Classificação de Usos para maior controle da ocupação do solo, por meio da avaliação da interferência que poderá vir a causar a implantação do empreendimento/estabelecimento nas vias, no meio ambiente e na saúde e segurança da população e do entorno. Com isso, tem-se um controle da ocupação do solo não apenas pelo tamanho (área em m²) do empreendimento/estabelecimento, mas

I - UPE - Usos Perigosos, compreendendo exercício de atividades que representem grandes riscos provocados por explosão, incêndio ou outro sinistro, a exemplo de:

- a) estabelecimentos de exploração mineral, que utilizem explosivos em seu processo produtivo;**
- b) fabricação e grandes depósitos de fogos de artifício;**
- c) campos de tiro e congêneres;**
- d) depósitos de explosivos, inflamáveis ou radioativos;**
- e) postos de revenda e pontos de abastecimento de combustíveis.**

II - UES - Usos Especiais, compreendendo estabelecimentos potencialmente incômodos ou de risco ambiental, cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas, estando sujeitos a licenciamento, na forma da Lei e segundo critérios fixados pelos órgãos ambientais competentes, a exemplo de:

- a) estação de tratamento de esgoto;**
- b) cemitérios;**
- c) antenas de radiodifusão e rádio-base e congêneres;**
- d) estabelecimentos de exploração mineral sem utilização de explosivos.**

III – AERO – Uso Aeroportuário, compreendendo aqueles espaços destinados a instalação de atividades relacionadas à aeroportos, aeródromos e congêneres.

IV – IND 1 - Uso Industrial com Risco Ambiental Relevante, compreendendo estabelecimentos que representam risco ambiental oriundo de atividades voltadas para industrialização de produtos, estando sujeitos a licenciamento, na forma da Lei e segundo critérios fixados pelos órgãos Ambientais competentes, a exemplo de:

- a) aterros sanitários e outros estabelecimentos para processamento de detritos;**
- b) beneficiamento de borracha;**
- c) fabricação de tijolos, telhas e artefatos de barro cozido;**

d) marmoraria.

V – IND 2 - Uso Industrial sem Risco Ambiental Relevante, compreendendo os demais estabelecimentos de atividades voltadas para industrialização de produtos, em que o órgão ambiental ateste ausência ou quantidade desprezível de poluentes de ar, água e do solo, não produtores de ruídos expressivos.

VI - PGT – Os Pólos Geradores de Tráfego são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando impacto na circulação viária do seu entorno imediato e, por vezes, com prejuízos à acessibilidade de toda a região. Os PGT's são classificados de acordo com a característica de trânsito predominante de cada empreendimento:

a) PGT 1 – Estabelecimentos com trânsito predominante de cargas pesadas como as indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, companhias de mudanças e congêneres, entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais como sucata, materiais de construção, e insumos para agricultura que operem com frota de caminhões, madeireira, ferro velho, entulhos; garagens para caminhões e frota de caminhões e ônibus, dentre outros.

b) PGT 2 – Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte que por sua característica atraem um grande número de veículos e pedestres como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, mercados, varejões, academias de ginástica, shoppings centers, dentre outros.

c) PGT 3 – Estabelecimentos com grande concentração de pessoas, em especial estádios esportivos, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto, escolas e congêneres, instituições de ensino superior, hospitais, prontos-socorros, pavilhões para feiras ou exposições, terminais aeroviários, rodoviários, ferroviários, dentre outros.

VI - GRN - Geradores de Ruído Noturno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo, sons ou ruídos no horário compreendido entre 22 e 6 horas, a exemplo de:

a) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres;

b) campos ou edifícios para esportes e espetáculos;

c) locais de culto que utilizem equipamento eletrônico ou de som em cerimônias noturnas.

VII - GRD - Geradores de Ruído Diurno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente indústria e oficina que operam máquinas ruidosas.

VIII – CSI 1 – Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições com caráter de maior atratividade de público e relevância quanto ao uso para o contexto da localidade em que se verifica inserido.

IX - CSI 2 - Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições, não enquadrados nas categorias anteriores.

X - AGRO IND – AGRO INDUSTRIAL - Atividades relacionadas ao uso rural, especialmente aquelas voltadas para produção e industrialização dos produtos da agricultura e criação de rebanhos, permitidos somente na macrozona rural. Ex: Fabricação de farinha, abate de reses etc.

XI - AGF – AGRO FLORESTAL- Atividades voltadas ao cultivo da terra, possíveis de serem desenvolvidas no interior da macrozona urbana. Ex: Cultivo de flores e plantas ornamentais, horticultura, etc.

XII - PAPE – PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA E EXTRATIVISTAAtividades voltadas à criação de rebanhos de animais, agricultura e extrativismo florestal, possíveis somente na macrozona rural. Ex: Cultivo de cereais, criação de bovinos etc.

XIII - RES - Residencial, correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem: residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas, edifícios de apartamentos, e conjuntos residenciais implantados em lotes.

§1º Os estabelecimentos enquadrados na categoria de Usos Perigosos - UPE deverão estar localizados na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com exceção dos postos de revenda e pontos de abastecimento de combustíveis e a venda de gás de cozinha autorizada pela concessionária que poderão estar localizados nas demais zonas, desde que respeitadas as legislações e licenciamentos específicos.

§2º Os estabelecimentos enquadrados na categoria de Usos Especiais - UES poderão estar localizados na Macrozona XXXXXXXX somente em vias arteriais e coletoras, respeitadas as legislações e licenciamentos específicos, com exceção das antenas de radiodifusão e rádio-base e congêneres, estação de tratamento de esgoto, e captação e distribuição de água potável – que poderão estar em vias locais principais, bem como a extração mineral licenciada ao longo dos rios que independe da classificação do arruamento de acesso.

§3º As antenas de radiodifusão e rádio-base e congêneres só poderão estar localizadas na Zona de XXXXXXXXXX ou em XXXXXXXXXX, desde que sejam previamente autorizadas pelo órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico e cultural.

§4º Os estabelecimentos enquadrados na categoria de Uso Industrial 2 – IND 2 poderão também estar localizados nas áreas ao longo das seguintes vias: XXXXXXXX; XXXXXXXX; XXXXXXXX; e XXXXXXXXXX – com exceção do trecho compreendido entre a rotatória de acesso XXXXXXXXXX até a rotatória de acesso a XXXXXXXXXX.

§5º As Micro e Pequenas empresas com atividades classificadas como IND 2 poderão estar localizadas em qualquer zona e via, atendendo a todas as exigências fixadas por Lei e pelos órgãos competentes para o funcionamento da atividade e que não ocupe terreno com área superior a XXX,XX m² (XXXXXX metros quadrados).

§6º O Poder Executivo Municipal manterá, tabela com a indicação dos empreendimentos e atividades que se enquadram em cada tipo de uso estabelecido, que deverá ser editada por meio de Decreto.

Referência: Plano Diretor da Cidade de Rio Branco – ACRE

<http://www.riobranco.ac.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/57.-LEI-MUNICIPAL-N-2.222-de-26-de-Dezembro-de-2016.pdf>

ANEXO 03

Parecer da Associação de Moradores de Hamburgo Velho e Conselho Municipal de
Proteção ao Patrimônio Histórico Cultural

Parecer Associação de Moradores de Hamburgo Velho e Conselho Municipal de Proteção ao patrimônio Histórico Cultural – NH

Expresso abaixo contribuições ao texto apresentado pela empresa Urbtec, referente a Etapa 3 Plano Diretor Urbanístico e Ambiental de Novo Hamburgo.

Em relação às “Contribuições da Sociedade Civil) (Página 27)

É necessário destacar que ocorreram também reuniões de interlocução com conselhos municipais, como é o caso do **CMPHC – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural**. Os conselhos são instâncias de participação direta da sociedade civil e foram inúmeras as sugestões e debates relativos ao processo de revisão desenvolvidos em reuniões ordinárias e extraordinárias. O CMPHC é a instância instituída em lei específica - a Lei nº 2958/2016 – entre outras finalidades, para *“formular diretrizes a serem obedecidas na política de preservação e valorização dos bens culturais”*. Este fato é relevante à partir do momento em que se percebe, no documento, frequentes indicativos de invasão desta atribuição de formulação de diretrizes.

Em relação às “Diretrizes e Propostas”

Na página 192, é expressa a proposta *“Flexibilizar, no que for possível, e tornar claros os parâmetros, critérios, processos e penalidades voltados à preservação do patrimônio, bem como as atribuições dos órgãos e secretarias da gestão pública municipal.”*

Trata-se de proposta vaga e problemática: o que seria “flexibilizar”?

O texto expressa o entendimento de que há “rigidez” atualmente. Entretanto, não existe hoje nenhuma exigência que implique na impossibilidade de adaptação de uso das edificações. As diretrizes, em geral muito brandas, buscam determinar a conservação dos elementos identificados como de valor histórico e cultural, em especial volumetria, materialidade e elementos externos, que são o próprio motivo da existência da preservação do patrimônio. A proposta não encontra fundamentação na realidade e parece pouco informada.

Em relação às “Oficinas comunitárias propostas”

Em relações às fichas das audiências realizadas, entende-se que podem refletir demandas expressas por eventuais participantes. O texto, no entanto, se ressentido da falta de mediação ou de informação adequada. Como expresso por Morato Leite (2000, p. 40-41) *“Participação sem informação adequada não é crível nem eficaz, mas um mero ritual”*. Ao longo do texto são reproduzidas como “propostas” algumas demandas descabidas, inexistentes ou pouco efetivas.

Na página 33 e em outras recorrências, afirma-se que Novo Hamburgo é uma cidade “de origem alemã”. Novo Hamburgo não é uma “cidade de origem alemã”, mas um município cujo território integrou a primeira experiência de imigração alemã do sul do Brasil, a Antiga Colônia Alemã de São Leopoldo.

Não página 34, não há pertinência direta entre a proposta “criar agenda cultural com evento nos bairros” e as condicionantes, deficiências e potencialidades apontadas; que dizem respeito ao sentimento de pertencimento da população dos bairros em relação ao centro histórico e corredores culturais.

Ainda na página 34, é importante destacar que não há “inexistência” de incentivos, mas ineficácia, insuficiência e/ou pouca abrangência dos incentivos existentes (haja vista, isenção de IPTU).

Na página 35, caberia substituir “tombados” por “inventariados”, uma vez que não há nenhum bem tombado relativo à industrialização; e o inventário é um instrumento de preservação regulamentado por lei municipal.

Na página 40, consta a descabida proposta de “diminuir o corredor cultural”. Importante ressaltar que a demanda vigente vai na direção contrária, pois há o compromisso assumido pelo município junto ao Ministério Público de acatamento da área destombada pelo IPHAE; que é maior do que a correspondente ao “Corredor Cultural” hoje existente no Plano Diretor.

Na mesma página, a proposta de “diminuir o entorno do Corredor Cultural” carece de qualquer fundamentação, haja vista inexistir “entorno” em zoneamento urbanístico. O que existiu preteritamente foi a área de entorno de tombamento estadual, que por óbvio inexistia à partir do momento em que foi revogado o tombamento, há alguns anos atrás.

Quanto a proposta “seleção dos patrimônios”, esta “seleção” já existe e é denominada inventário. Os bens foram identificados e cadastrados, cabendo sempre complementação.

Lembrando que o estabelecimento de diretrizes para a preservação do patrimônio cultural se dá através do CMPHC – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, conforme legislação específica municipal, não cabendo este tipo de decisão no âmbito da revisão do Plano Diretor.

Na página 41, é apresentada a proposta “Corredor cultural de Lomba Grande – atenção/olhar especial para essa área”, bastante vaga. O que é uma atenção/olhar especial?

Já na página 43, seria necessário especificar o que seria “Homogeneização dos parâmetros”? A proposta não fica clara. Reforçando (novamente) que o estabelecimento de diretrizes para a preservação do patrimônio cultural se dá através do CMPHC – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, conforme legislação específica municipal, não cabendo este tipo de decisão no âmbito da revisão do Plano Diretor.

Na página 47, consta como proposta a afirmativa “Único espaço de crescimento é para Lomba Grande”. Uma afirmativa/constatação não é uma proposta.

Já na página 49, não fica clara a destinação da proposta “Desviar o tráfego pesado de edifício históricos através de criação de novas vias”. No caso do Centro Histórico, por exemplo: como se criaria uma nova via em área urbana consolidada, com área de tombamento e unidade de conservação no entorno?

Parece faltar clareza sobre a natureza do impacto do trânsito nesta área, e que nem sempre é possível apenas “desviar”, mas necessário aplicar medidas para redução do impacto e alteração das características do fluxo nesta área.

Na página 50, novamente, uma proposta aborda diretrizes específicas de preservação: “Flexibilizar as exigências para edificações históricas”. A proposta é vaga e problemática, além de não refletir o debatido e aprovado em resoluções do CMPHC – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural. O que seria “flexibilizar exigências”? Não existe, hoje, nenhuma exigência que implique na impossibilidade de adaptação de uso das edificações, mas diretrizes que buscam determinar a conservação dos elementos identificados como de valor histórico e

cultural, que são o próprio motivo da existência da preservação do patrimônio. A proposta não encontra fundamentação e parece pouco informada.

Falta também expressar com clareza, ao invés da proposta “Providenciar incentivos para previdência (outorga onerosa – renda de índices)”; a necessidade de aplicação do mecanismo de TPC – Transferência do Potencial Construtivo, tema de duas reuniões ordinárias do do CMPHC – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural com participação da empresa URBTEC.

Na página 51, não fica claro como a constatação (correta) de que faltam espaços públicos em Lomba Grande se transformou em uma proposta que vai na direção contrária, de redução da porcentagem de doação para espaço público de 10 para 5%.

Na página 57, qual seria a justificativa da proposta “flexibilização de uso”? Existe, hoje, no entender da empresa através do seu diagnóstico, alguma restrição nas diretrizes que de fato esteja impedindo o uso de imóveis históricos; que mereça ser reendossada? A impressão é que há um combate a pautas “fantasmas” do campo do patrimônio, por desconhecimento ou falta de aprofundamento.

Já na página 58, caberia retificar o uso de expressões estranhas. Não existem “questões históricas”. Uma sugestão seria a utilização do termo técnico - “Diretrizes específicas de preservação” ou DUE – Diretrizes Urbanísticas Especiais para Imóveis Históricos.

Jorge Luís Stocker Júnior

Conselheiro Suplente CMPHC

Vice-Presidente AME-HV