
SÍNTESE SEMINÁRIO PDUA

27 E 28 DE FEVEREIRO DE 2023

Em Seminário realizado no Município de Novo Hamburgo (RS) entre os dias 27 e 28 de fevereiro de 2023, a Equipe Consultora URBTEC™ se reuniu com representantes da Prefeitura Municipal, envolvendo diversas secretarias, CONCIDADE e entidades locais, como SINDUSCON e ACI, para debater aspectos das propostas preliminares do PDUA. Dentre os pontos abordados, destacam-se:

Quanto ao **Sistema Viário**, foram mantidas as diretrizes viárias anteriormente apresentadas, com os seguintes ajustes:

- Incorporação de diretriz viária no loteamento Zaffari na proposta de hierarquização;
- Ajuste na diretriz da Avenida dos Municípios, mais ao norte do atual;
- Inclusão de uma diretriz fazendo conexão norte-sul em Lomba Grande, no Setor Central SC-LG;
- Informado que o traçado proposto da RS-010 indicado em mapa não é o final e que haverá reunião específica para tratar desse tema.

No que tange ao **Corredor Verde**, a partir da validação do traçado proposto, acordou-se em explicitar, na lei, que os direcionamentos relativos à área recaem somente sobre os espaços públicos, não incidindo em parâmetros mais restritivos aos lotes particulares. Além disso, a delimitação do Corredor Verde permanecerá apenas como Projeto Estratégico, sendo removido das áreas especiais. Assim, apenas as delimitações que coincidirem com outras áreas especiais serão submetidas à análise da Comissão Permanente do PDUA.

Com relação ao **Parcelamento do Solo**, consolidou-se como permitida, na APA Norte, a implementação de condomínios com área máxima de 6 ha, lote mínimo de 1 mil m² e até 40 unidades habitacionais, tal qual previsto para o Setor de Amortecimento de Lomba Grande. Os casos que extrapolarem este número de unidades habitacionais, passam a ser permissíveis, tornando necessária a submissão de um Relatório de

Compatibilidade Urbanística (RCU) à Comissão Permanente do PDUA. Importante salientar que, tanto nos casos permitidos quanto permissíveis, o projeto de condomínio deverá ser acompanhado por um projeto de urbanização do entorno, envolvendo melhorias e implantação de espaços públicos de convívio, como praças, parques, dentre outros. Para a aprovação e condomínios na APA Norte e no Setor de Amortecimento de Lomba Grande serão exigidas áreas de doação maiores do que em relação ao restante do território urbano.

O **Corredor Cultural** também teve seu desenho aprovado, mantendo-se seu traçado até a Praça XX de Setembro.

Quanto ao **bairro Lomba Grande**, foram acordadas algumas mudanças na setorização e no sistema viário, dentre as quais: i) remodelamento do limite da SC LG, incorporando propostas encaminhadas por e-mail, parte da SOM LG e da SA LG; ii) delineamento de uma faixa de SA LG ao sul do limite urbano; iii) inclusão de uma diretriz viária conectando as regiões norte e sul do bairro.

Quanto aos **Parâmetros Urbanísticos** do PDUA, salienta-se as seguintes definições: i) incremento, em todos os setores, de 50% no número de unidades habitacionais - UH anteriormente proposto para a definição dos usos permissíveis; ii) adequação da lista dos usos permitidos e permissíveis em todos os setores; iii) manutenção da necessidade de recuo frontal, conforme legislação vigente (4m); ii) aumento do tamanho do lote mínimo nos setores SC LG e SOM LG, passando de 300 para 360, e de 250 para 300, respectivamente;; iii) manutenção da necessidade de apresentação de RCU, com o conteúdo inicialmente previsto e com o estabelecimento do prazo para análise à Comissão de 30 dias ou de 45 quando se tratar de intervenção em áreas de interesse do IPHAN; O CONCIDADE será o responsável pela fiscalização desses prazos.

Por fim, sobre os **Instrumentos Urbanos** e os **Índices Construtivos** (básico e máximo) a serem empregados em Novo Hamburgo, destaca-se a aprovação do índice básico 1,5 para todos os setores, com a possibilidade de se chegar à 2,0 por meio da adoção de premissas sustentáveis no projeto. Essas premissas ainda serão definidas. Nos setores SCE, SOM e SR-1, será possível chegar ao índice 3,0, por meio da aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência de Potencial

Construtivo, da Fruição Urbana e da Fachada Ativa. Acordou-se que os índices máximos por setor deverão ser revisados no prazo de 5 anos após a aprovação do PDUA, com objetivo de avaliar a aplicação dos instrumentos urbanísticos nesse período.