



# plano diretor urbanístico ambiental de novo hamburgo

## Seminário de Revisão do PDUA

Respostas

**27 e 28/02/2023**

## CONCORDA?

### 1. CONCIDADE E COMISSÃO PERMANENTE DO PDUA

SIM NÃO

A. Existência do Concidade e da Comissão Permanente

B. Agrupamento das Três Comissões atuais na Comissão Permanente do PDUA

A. **SIM** Porém com ajuste na composição da Comissão.

B. **SIM** Ok.

### 2. SISTEMA VIÁRIO

SIM NÃO

A. Proposta de Diretrizes Viárias

B. Supressão de todos os alargamentos viários

C. Proposta de setorização viária para os novos loteamentos

A. **SIM** Com extensão da Diretriz da Av. Sete de Setembro até o loteamento Zaffari, e elevação de traçado na Av. dos Municípios.

B. **SIM** Com exceções que a SEDUH irá encaminhar.

C. **SIM** Ok.

### 3. CORREDOR VERDE, APAs E APPs

#### CONCORDA?

- |  | SIM                                 | NÃO                                 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A. Manter a proposta do Corredor Verde como AIA e como projeto Estratégico   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| B. Estabelecer entre as diretrizes que esse projeto estratégico será aplicado apenas às áreas públicas dentro da delimitação | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| C. Manter a delimitação do Corredor Verde  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| D. Manter a proposta do Corredor Verde apenas como Projeto Estratégico, removendo a necessidade de análise da Comissão       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

**A. SIM** Manutenção da delimitação do Corredor Verde, com a descrição de que ele será atribuído somente em áreas públicas.

e

**NÃO**

O Corredor Verde **não** continua mais como AIA, somente como Projeto Estratégico.

**B. SIM** Ok.

**C. SIM** Somente em áreas públicas.

**D. SIM** Ok.

	CONCORDA?	
	SIM	NÃO
<b>3. CORREDOR VERDE, APAs E APPs</b>		
<b>E. Propor IA maior no Corredor Verde (IA = 1,5) para empreendimentos que utilizem técnicas sustentáveis</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>F. Liberação de condomínios na APA Norte com até 3ha</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**E.** - Assunto a ser tratado no dia seguinte (tema 9).

**F. SIM** Liberação de condomínios com até 6ha e lotes de 1.000 m<sup>2</sup> com taxa de ocupação de 20% e I.A igual a 0,4.  
Deverá ser previsto maior taxa de permeabilidade dos muros; áreas verdes no entorno; lotes externos para equipamentos públicos; infraestrutura do entorno (arruamento, esgotamento, etc); áreas verdes.

## 4. CORREDOR CULTURAL E PATRIMÔNIO

CONCORDA?

SIM NÃO

A. Ampliação do Corredor Cultural até a Praça 20 de Setembro e utilizando os limites dos lotes voltados para o corredor

A. SIM Ok.

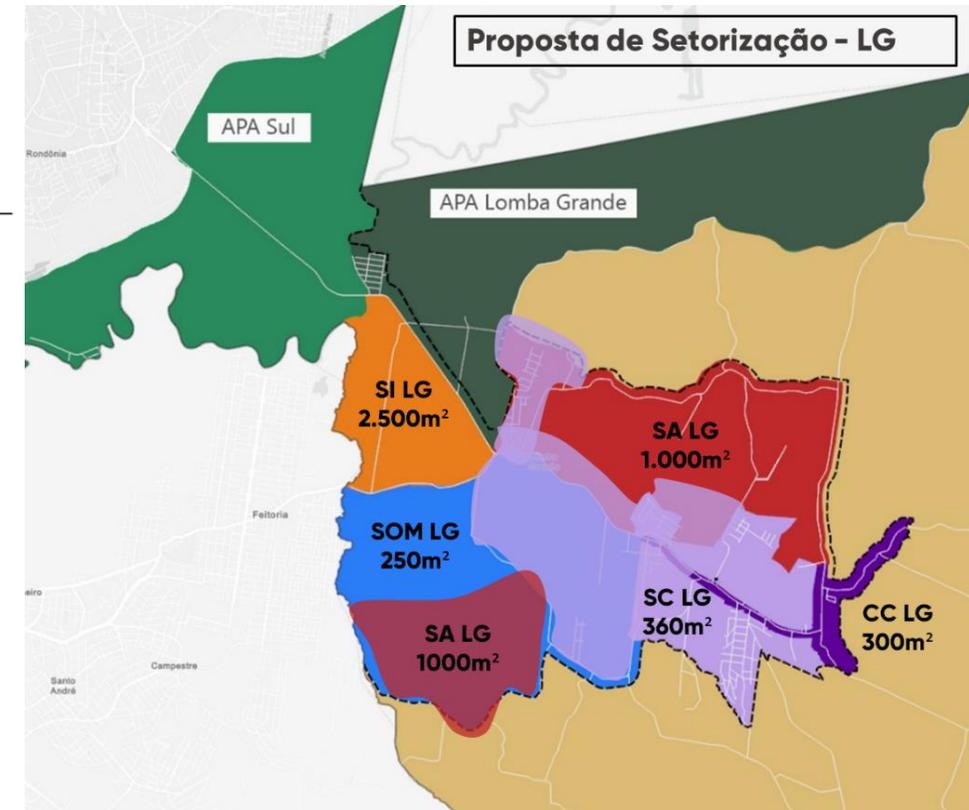
## 5. LOMBA GRANDE

SIM NÃO

A. Setorização para Lomba Grande  
B. Lotes mínimos para Lomba Grande

A. SIM Com a modificação do limite da SC LG, incorporando proposta da Sysplan e também parte da SOM LG e da SA LG.

B. SIM Porém com ajustes.



Fonte: URBTEC™ (2023)

## 5. LOMBA GRANDE

C. Propostas de Diretrizes Viárias em Lomba Grande

D. Proposta de Setorização para a via João Aloysio Allgayer

CONCORDA?

SIM NÃO



C. **SIM** Porém com a inserção de Diretriz Viária (linha vermelha).

D. **SIM** Com ajuste para Setores que permitam Comércio e Serviço.



Fonte: URBTEC™ (2023)

## 6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### CONCORDA?

A. Manutenção dos recuos laterais previstos na legislação vigente (h/6)

SIM NÃO

B. Definição dos lotes e testadas mínimas de cada Setor

C. Exigência do RCU para os usos permissíveis

D. Definição das atividades toleradas

**A. SIM** Permanência dos recuos laterais, porém com alteração em alguns de seus parâmetros.

**B. SIM** Ok.

**C. SIM** Ok. Foi aprovada a manutenção do RCU e ajustada a lista de usos permissíveis com a análise desse instrumento. Adição de prazo para a Comissão (30 dias | 45 dias para áreas especiais). O CONCIDADE fiscalizará os prazos.

**D. SIM** Ok.

## 6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CONCORDA?

SIM NÃO

**E. Comércios e serviços com mais de 5 mil m2 proibidos no SCE, permissíveis no SR-2 e permitidos no SR-1**

**F. Empreendimentos com mais de 80 UH permissíveis no SCE**

**G. Proibição de condomínios e habitações multifamiliares nos setores industriais**

**E.** - Assunto definido na lista de usos

**F.** - Assunto definido na lista de usos

**G. SIM**

## 7. PARCELAMENTO DO SOLO

SIM NÃO

**A. Definição das áreas máximas para condomínios em 3ha (exceção do SA LG = 6ha)**

**A. SIM** Ok.

## 8. INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS URBANAS

### CONCORDA?

- |  | SIM                                 | NÃO                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| A. Utilização da TDC apenas para o patrimônio histórico                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| B. Destinação de 3% do valor da TDC para um Fundo de Preservação do Patrimônio Histórico   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C. Correção da área a ser transferida pelos valores do imóvel cedente e do imóvel receptor | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| D. Utilização do IA = 4,0 para os imóveis inventariados e/ou tombados aplicarem a TDC      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

A. SIM Ok.

B. SIM Ok.

C. - Avançar detalhamento na minuta.

D. SIM Ok.

8. INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS URBANAS	CONCORDA?	
	SIM	NÃO
E. Liberdade na negociação da TDC entre proprietário e o interessado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F. Prazo de 10 anos para a renovação da TDC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G. Provisionamento de 70% dos recursos da TDC até a apresentação do projeto de restauro aprovado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H. Definição do limite do uso da OODC a 50% do total de potencial construtivo adicional (restante por TDC, Fruição e/ou Fachada Ativa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E. SIM Ok.

F. SIM Ok.

G. SIM Ok.

H. - Sem definição.

## 8. INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS URBANAS

### CONCORDA?

	SIM	NÃO
I. Adoção de IA máximo diferente de acordo com o Setor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
J. Recuo de ajardinamento de 5m ou 10m (industrial, APAs e rural), com exceção de SCHC e CCLG para incentivo da Fruição e da Fachada Ativa	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
K. Regramento e utilização da Fruição Pública para obtenção de potencial construtivo adicional	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L. Regramento e utilização da Fachada Ativa para obtenção de potencial construtivo adicional	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. NÃO

Permanência do Índice de Aproveitamento (IA) Máximo de 3,0 para os Setores onde há a possibilidade da aplicação dos instrumentos que utilizam transferência de índice.

J. NÃO

Retorno do recuo para 4 metros, mas com aplicação da Fachada Ativa em todo o território municipal.

K. SIM

Ok.

L. SIM

Ok.

## 8. INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS URBANAS

### CONCORDA?

M. Relação de usos com exigência de EIV para o licenciamento

SIM NÃO

N. Conteúdo do RCU

O. Aplicação da PEUC no SCHC, SOM e SCE, para as edificações industriais desocupadas e com características históricas

M. **SIM** Ok.

N. **SIM** Utilização de um relatório simples aplicado junto ao projeto.

O. **SIM** A definição de imóveis subutilizados e os detalhamentos dos instrumentos serão trabalhados nas minutas de lei.

## 9. ÍNDICES CONSTRUTIVOS

CONCORDA?

SIM NÃO

A. Adoção do IA básico igual a 1,0 para a viabilização da TDC e OODC

**A. NÃO** Utilização do IA básico 1,5, podendo chegar a 3,0 com uso de TDC e OODC

Aplicação dos instrumentos:

Setor	IA básico	IA máximo
SCE	1,5	3,0
SOM	1,5	3,0
SR1	1,5	3,0

- IA básico de 1,5, podendo chegar a 2,0 por meio da utilização dos Preceitos Sustentáveis.
- Tempo de 5 anos para revisão do IA básico.

## ÁREAS COMPUTÁVEIS

---

- Troca área de sacada por área circulação horizontal nas áreas não computáveis.
- Vagas de estacionamento serão computáveis apenas no SCE.
- Nos demais setores não serão computáveis as vagas obrigatórias.
- Em um raio de 500m das estações do Trensurb a previsão de vagas de veículos será condicionada ao pagamento da OODC.
- Somatória das áreas computáveis – 30% não foi aceita.

Temas que competem ao Código de Edificações

## USOS PERMITIDOS E PERMISSÍVEIS

---

- Foram definidas adequações da lista de usos permitidos e permitidos sob análise do RCU nos Setores.

## AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS

### **SCE e SOM**

Isento até o 4º pavimento sem abertura. Em caso de abertura, 1,50 metros. Do 5º pavimento em diante,  $h/6$ ;

### **SR-1, SR-2, SC LG, SOM LG, SI LG e SI**

Isento até o 2º pavimento sem abertura. Em caso de abertura, 1,50 metros. Do 3º pavimento em diante,  $h/6$ ;

### **Demais Setores e Macrozona Rural**

$h/6$ , com mínimo de 3m;

### **Afastamento entre torres no mesmo lote**

$h/3$ ;

### **SC HC e CC LG**

Permissível a partir de análise da Comissão Permanente do PDUA.

- Será definida a altura máxima de um pavimento igual a 3,50m (medido de piso a piso). Medidas superiores contarão como um pavimento adicional.



**plano diretor  
urbanístico ambiental  
de novo hamburgo**

**Dúvidas, sugestões?  
Entre em contato conosco!**

**URBTEC™**

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

Tel.: (41) 3281-1900

Site: [www.urbtec.com.br](http://www.urbtec.com.br)

E-mail: [contato@urbtec.com.br](mailto:contato@urbtec.com.br)

**PREFEITURA**  
NOVO HAMBURGO

DESENVOLVIMENTO  
URBANO E HABITAÇÃO  
PREFEITURA  
NOVO HAMBURGO

**URBTEC™**