



plano diretor urbanístico ambiental de novo hamburgo

2^a Audiência Pública

Etapa 4 – Formatação e
Aprovação do Projeto de Lei

Formatação e Aprovação do Projeto de Lei

1. Leitura do Regulamento

2. PDUA | Projeto de Lei

3. LUPA | Projeto de Lei

4. Perímetro Urbano | Projeto de Lei

5. Instrumentos Urbanísticos

6. Participações

Leitura do Regulamento

2ª Audiência Pública

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

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

1. Do Objetivo:

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

1.2. A 2ª Audiência Pública tem como objetivo específico submeter à apreciação dos participantes os trabalhos elaborados na Etapa 04 – Formatação e Aprovação do Projeto de Lei, do processo de Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) de Novo Hamburgo, incluindo os projetos de lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, do Sistema Viário, do Perímetro Urbano, além de institucionalização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal N.º10.257/2001).

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

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.

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. 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.

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

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

4. Da Disciplina:

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

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

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

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 URBTEC™ 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.

5. Do Cronograma:

5.1. A instalação da Audiência Pública se dará com observância das etapas a seguir:

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

Apresentação Técnica

2ª Audiência Pública

Etapas do PDUA

PREPARAÇÃO E
METODOLOGIA

CONHECIMENTO DA
REALIDADE LOCAL

ELABORAÇÃO,
DISCUSSÃO E
PACTUAÇÃO DE
PROPOSTAS

FORMATAÇÃO E
APROVAÇÃO DO
PROJETO DE LEI

ETAPA 1

ETAPA 2

ETAPA 3

ETAPA 4

- PDUA
- LUPA
- Perímetro Urbano
- Sistema Viário
- Instrumentos Urbanísticos

Eventos

Eventos Realizados

Oficinas
Comunitárias

8

Seminários

18

Reuniões
Técnicas

52

TOTAL:

78 EVENTOS

0

10

20

30

40

50

60



Seminário Concidade



Reunião Técnica SEDUH



Reunião Técnica Acompanhamento



Canudos



Centro



Lomba Grande

Constituição Federal



ESTATUTO DA CIDADE

Lei federal N.º 10.257/2001



PDUA

Diretrizes | Macrozoneamento



Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

- Mapa da Setorização;
- Parâmetros;
- Usos / Atividades;
- Áreas Especiais.

Perímetro Urbano

- Mapa do Perímetro Urbano
- Perímetro descritivo;
- Tabela de pontos

Sistema Viário

- Mapa da Hierarquia Viária;
- Largura das vias;
- Dimensionamento de calçadas.



Instrumentos Urbanísticos

- OODC
- TDC
- RCU
- EIV

Plano Diretor Urbanístico Ambiental

Projeto de Lei

PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL

Política Municipal de Desenvolvimento

Princípios e Diretrizes do PDUA

Estratégias de Des. Municipal

Ordenamento Territorial

Instrumentos Implementação do PDUA

Disposições Gerais e Transitórias



MACROZONEAMENTO

PDUA



SETORIZAÇÃO

LUPA



ÁREAS ESPECIAIS

PDUA

MAQ

Macrozona de
Adensamento e
Qualificação

ME

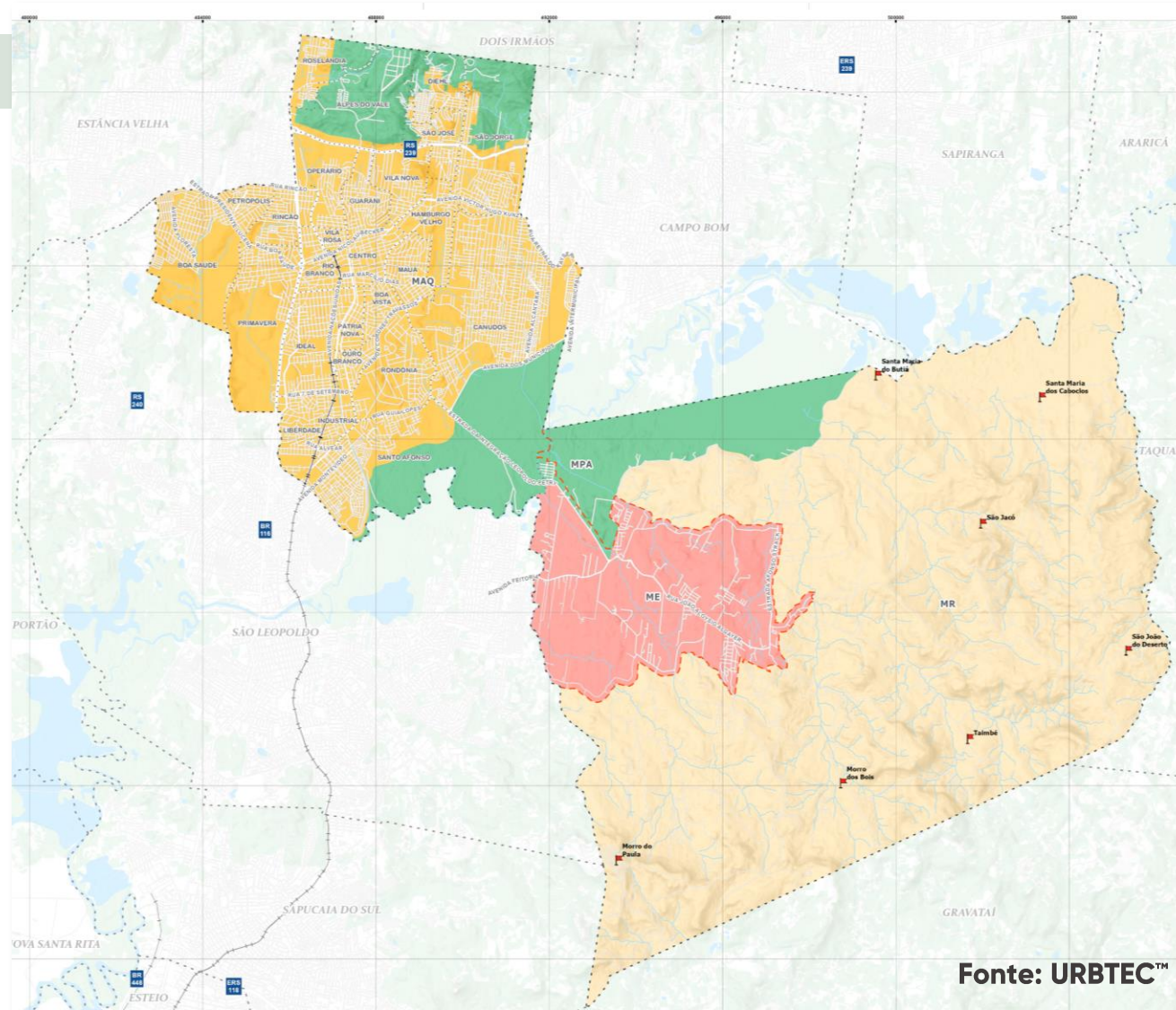
Macrozona de
Estruturação

MPA

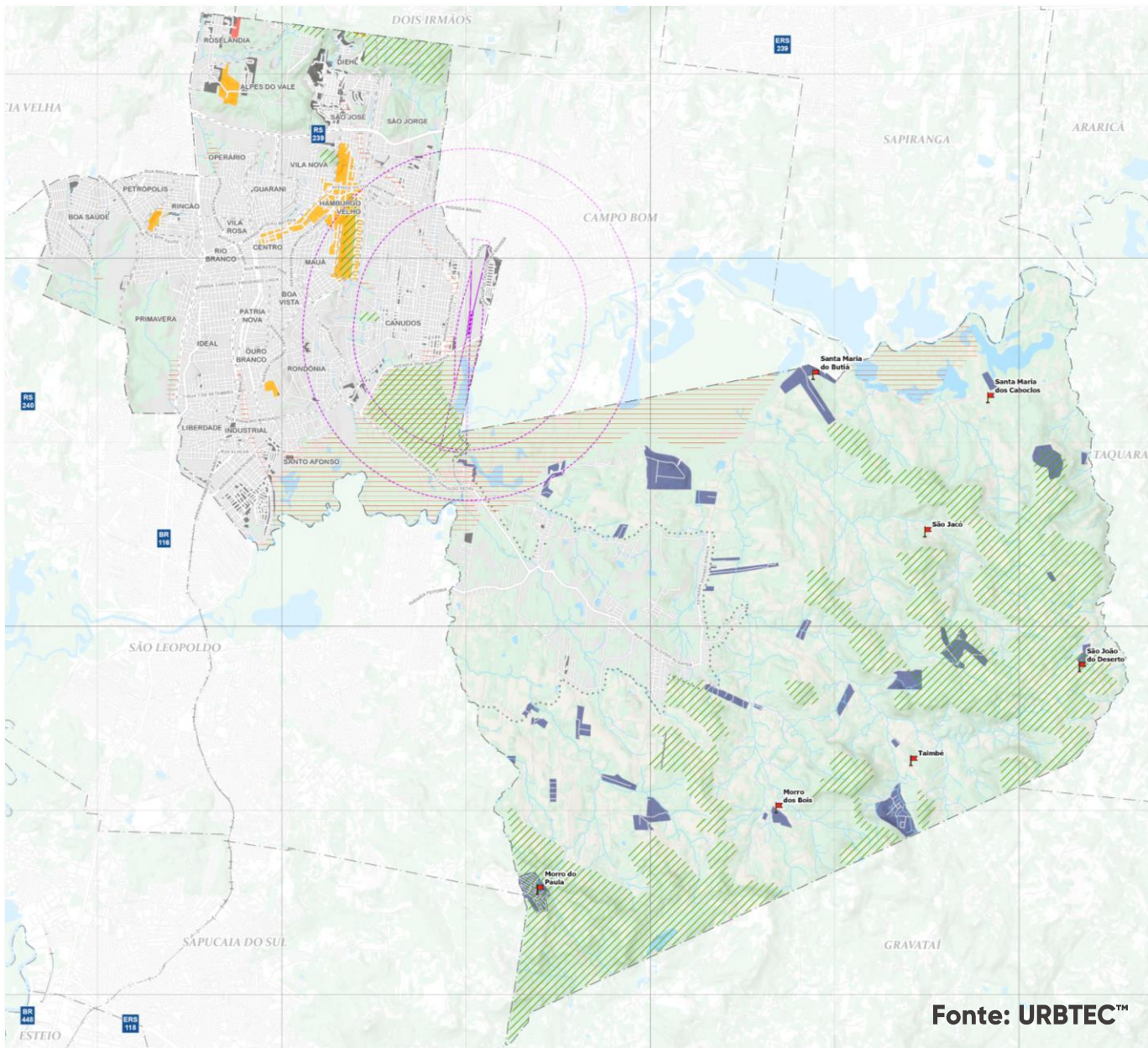
Macrozona de
Proteção Ambiental

MR

Macrozona Rural



Áreas Especiais



Fonte: URBTEC™

CONVENÇÕES:

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite entre as áreas Urbana e Rural - Proposta
- Limite Municipal
- Malha Viária

Áreas Especiais Propostas ¹

- Área de Interesse Social 1
- Área de Interesse Social 2
- Núcleo Rural Urbano
- Área de Interesse Cultural e Natural
- Área de Interesse Ambiental
- Área de Interesse Público
- Área de Entorno do Aeródromo

AIS 1 E 2

Os **USOS, ATIVIDADES E** formas de **OCUPAÇÃO** do solo nestas áreas, serão indicados por **PLANOS URBANÍSTICOS OU DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

AIA E AIP

- **USO E OCUPAÇÃO** nestas áreas deverá ser aprovado pela **COMISSÃO PERMANENTE DO PDUA.**

AICN

- **USO E OCUPAÇÃO** nestas áreas, deverá ter **PARECER EMITIDO** pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do **PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL.**

NRU

Descrito na Lei do Perímetro Urbano

Equiparam-se à área urbana, para **COBRANÇA DE IPTU**, quando comprovada a existência de no mínimo **3 DAS INFRAESTRUTURAS** abaixo:

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

AEN

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

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



CONCIDADE



Comissão Permanente do PDUA

Câmaras Técnicas

CONCIDADE

representantes do
Poder Público Municipal



representantes do
Sociedade Civil Organizada

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

**Política de
Desenvolvimento
Urbano**

**Programas
Formulados**

**Política Urbana
Municipal**

Diretrizes e
normas

Comissão Permanente do PDUA

Comissão é definida por representantes dos órgãos municipais responsáveis

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

**Aplicação dos
dispositivos do
PDUA**

**Intervenções
Urbanísticas
Especiais**

RCU e EIV

**Operacionalidade
técnica e
administrativa**

ANALISA OS CASOS OMISSOS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Projeto de Lei

Organograma - LUPA

LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO

ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Setorização

A OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros de Ocupação do Solo

O USO DO SOLO

A Classificação dos Usos

O PARCELAMENTO E CONDOMÍNIOS

Modalidades de Parcelamento do Solo

Requisitos e Parâmetros de Parcelamento do Solo

Condomínios Horizontais

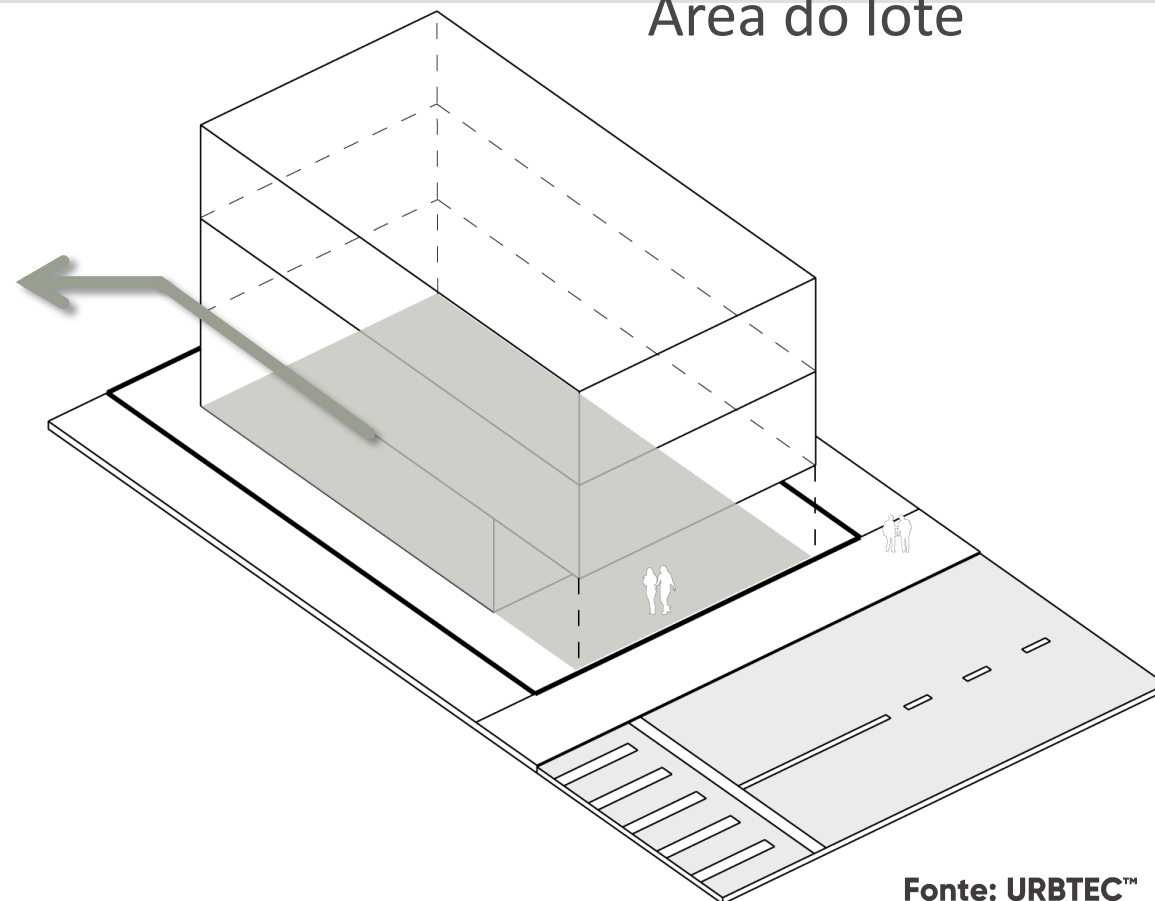
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Ocupação do Solo

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

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

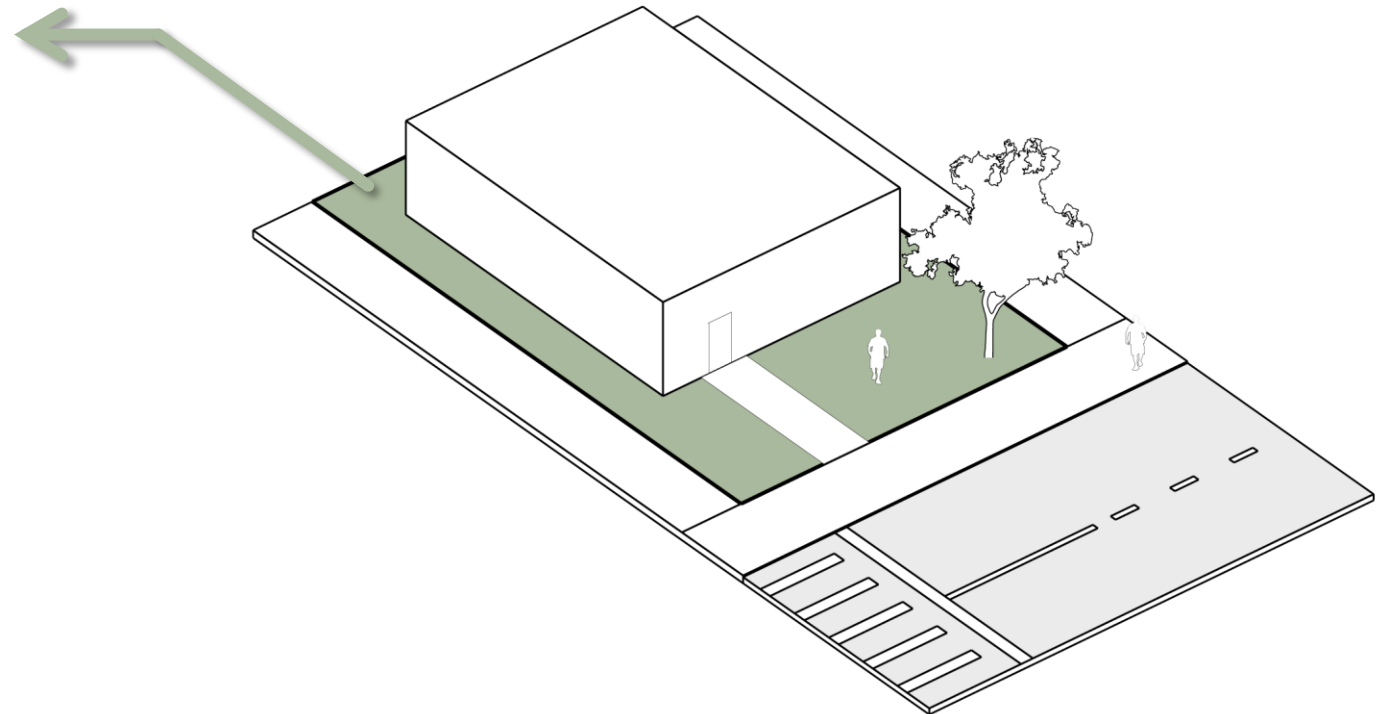
$$TO(\%) = \frac{\text{Área de projeção ortogonal da edificação}}{\text{Área do lote}}$$



Fonte: URBTEC™

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

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

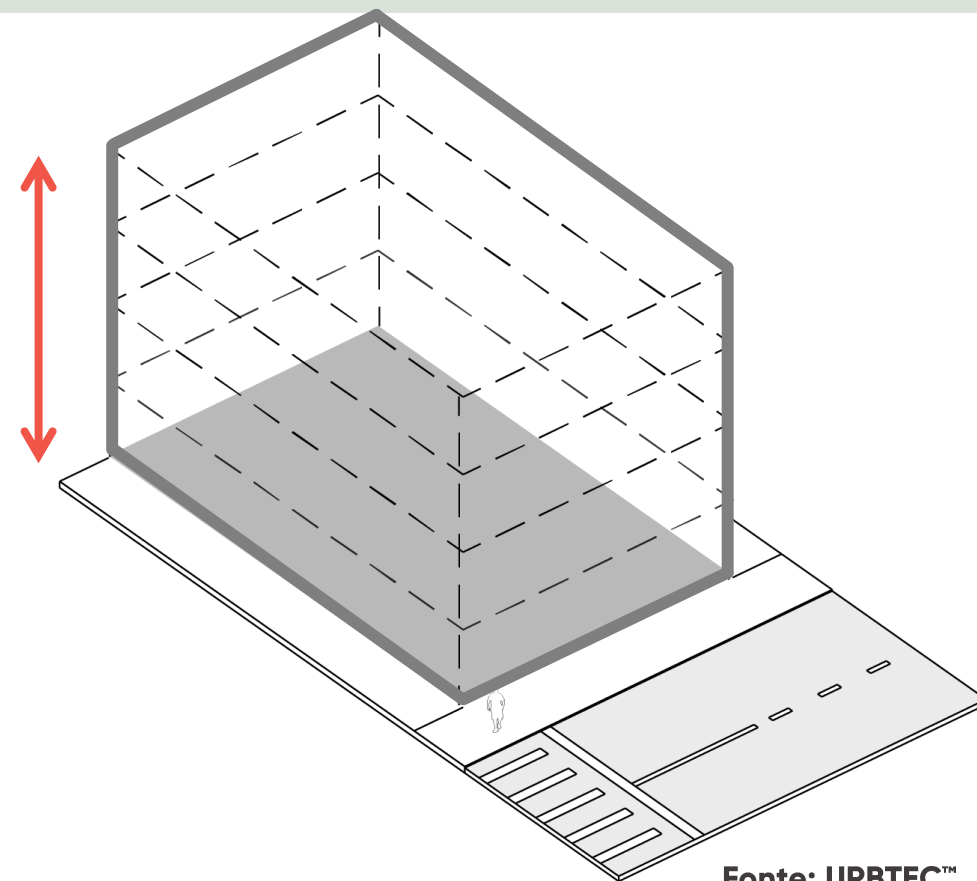


Fonte: URBTEC™

LIMITE DE ALTURA (H)

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

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

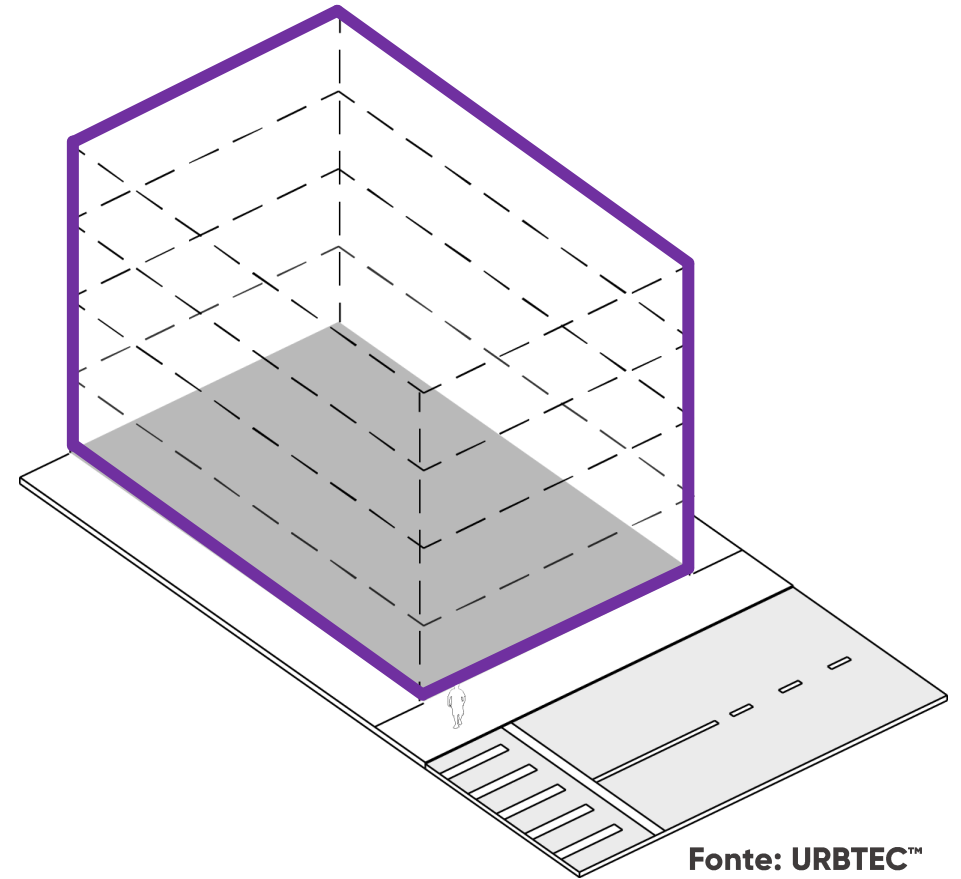


Fonte: URBTEC™

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)

Estabelece a **área máxima** a ser construída

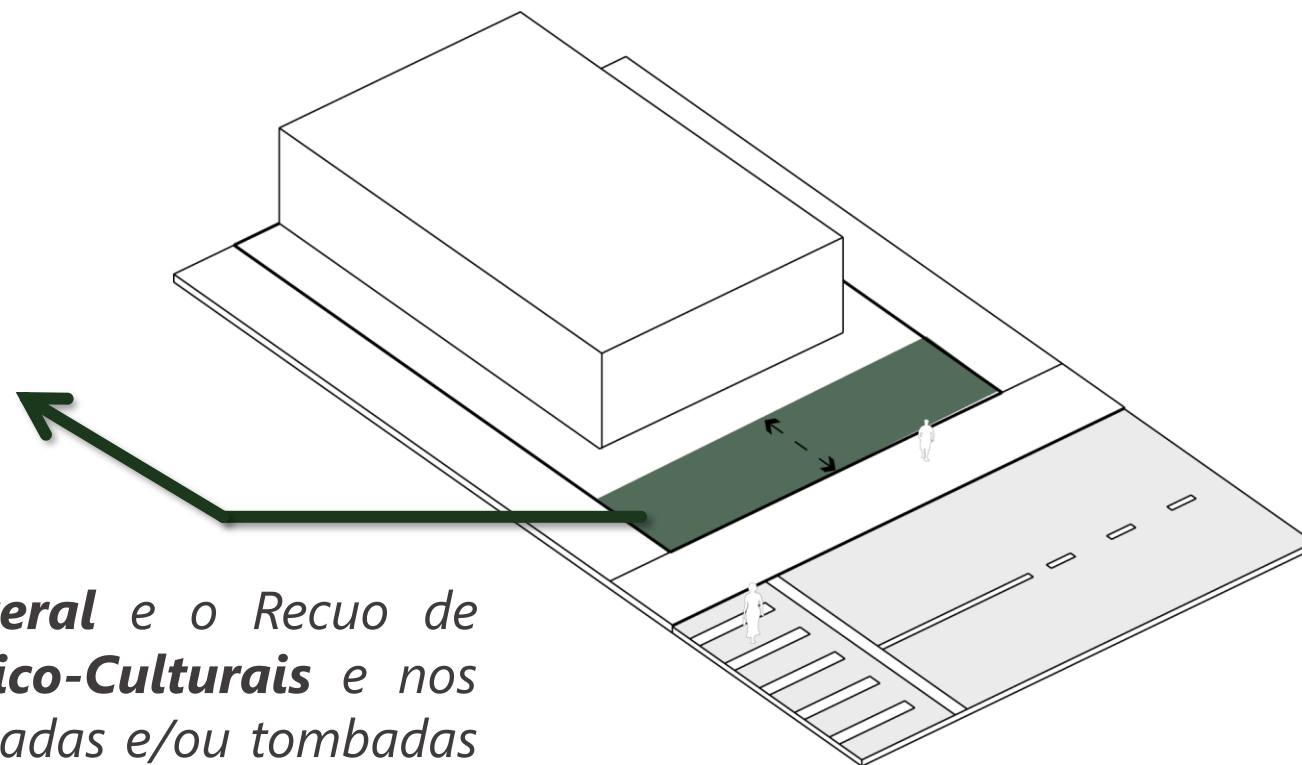
Área do lote x **IA** = Área construída permitida



Fonte: URBTEC™

RECUO DE AJARDINAMENTO

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



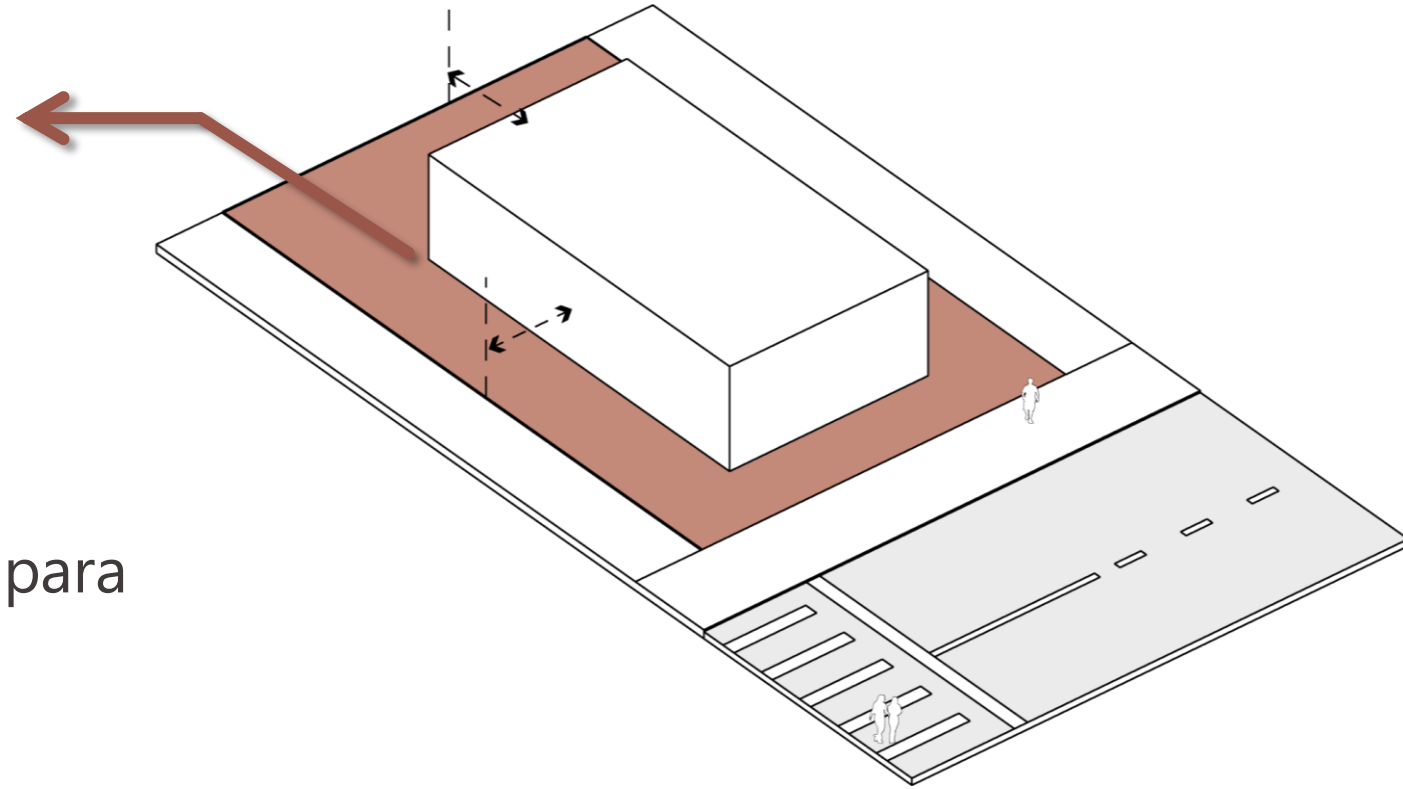
O Recuo de **Ajardinamento**, o Recuo **Lateral** e o Recuo de **Fundos** das edificações em **Setores Histórico-Culturais** e nos imóveis confrontantes às edificações inventariadas e/ou tombadas deverão ser objeto de **análise e parecer do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico**.

Fonte: URBTEC™

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™

Preceitos Construtivos Sustentáveis

IA = 1,5



IA = 2,0

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

Preceitos Construtivos Sustentáveis

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

Uso do Solo

Classificação dos Usos

Uso	Grupo	Usos (3)
Habitação	1	Residências unifamiliares
	2	Condomínios horizontais com parte das unidades autônomas com acesso direto 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 Indústrias de alto potencial poluidor com área até 250 m ²
	3	Indústrias de alto potencial poluidor acima de 250 m ²
	4	Agroindústria

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

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

(2) Conforme ato do Poder Executivo Municipal.

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

Permissividade de usos e atividades em categorias

✓ USO PERMITIDO

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

USO PERMITIDO SOB ANÁLISE

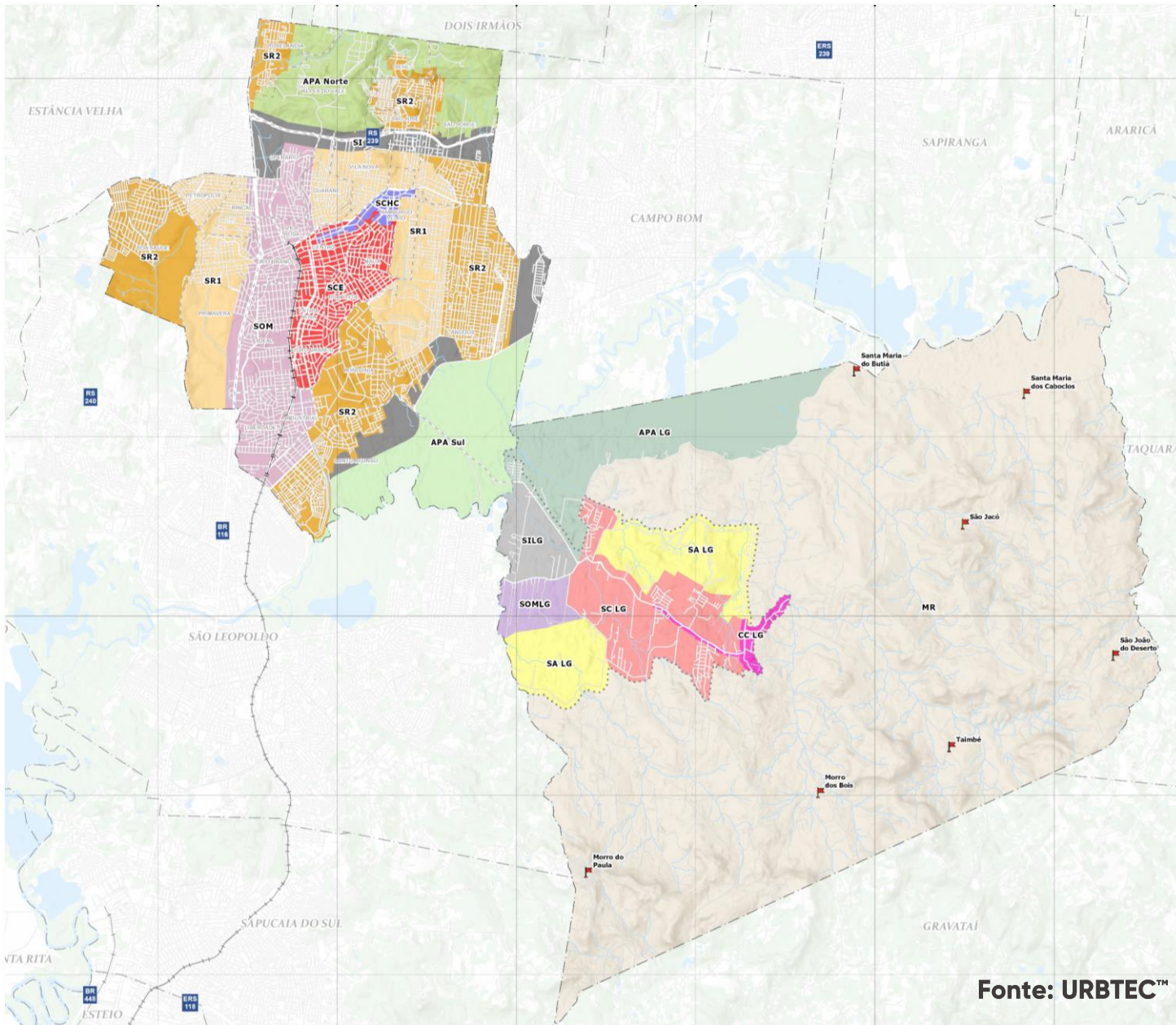
usos cujo licenciamento **será condicionado à (RCU)**.

USO TOLERADO

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







Setorização

Setorização








Setorização Municipal - Proposta 1




Setores da Macrozona de Adensamento e Qualificação [MAQ]

-  Setor Centro Expandido
-  Setor Centro Histórico-Cultural
-  Setor de Ocupação Mista
-  Setor Residencial 1
-  Setor Residencial 2
-  Setor Industrial

Setores da Macrozona de Estruturação [ME]

-  Setor Central de Lomba Grande
-  Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande
-  Setor de Amortecimento de Lomba Grande
-  Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande
-  Setor Industrial de Lomba Grande

Setores da Macrozona de Proteção Ambiental [MAP]

-  Área de Proteção Ambiental Norte
-  Área de Proteção Ambiental Sul
-  Área de Proteção Ambiental Lomba Grande

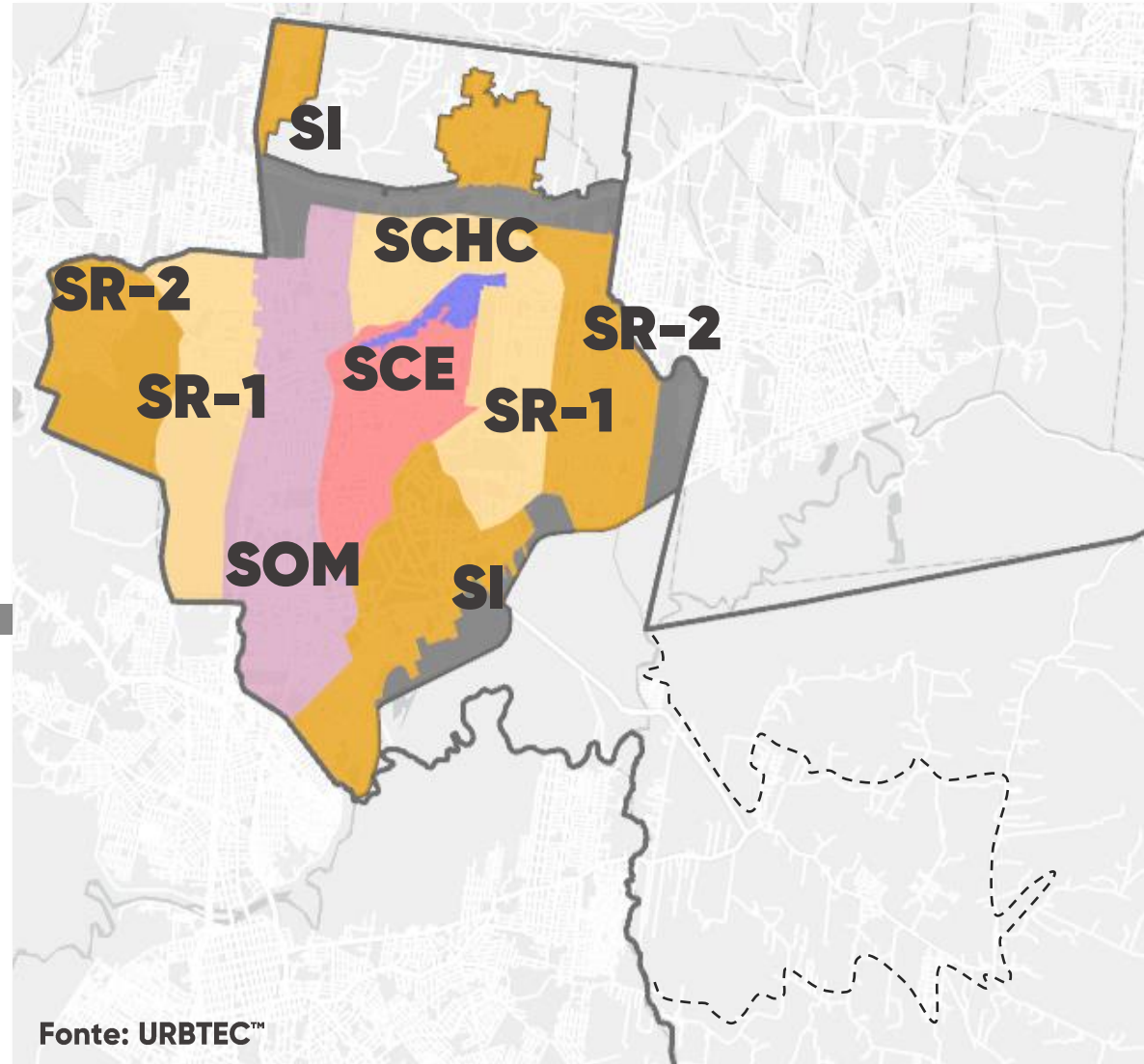
Setorização Rural

-  Macrozona Rural

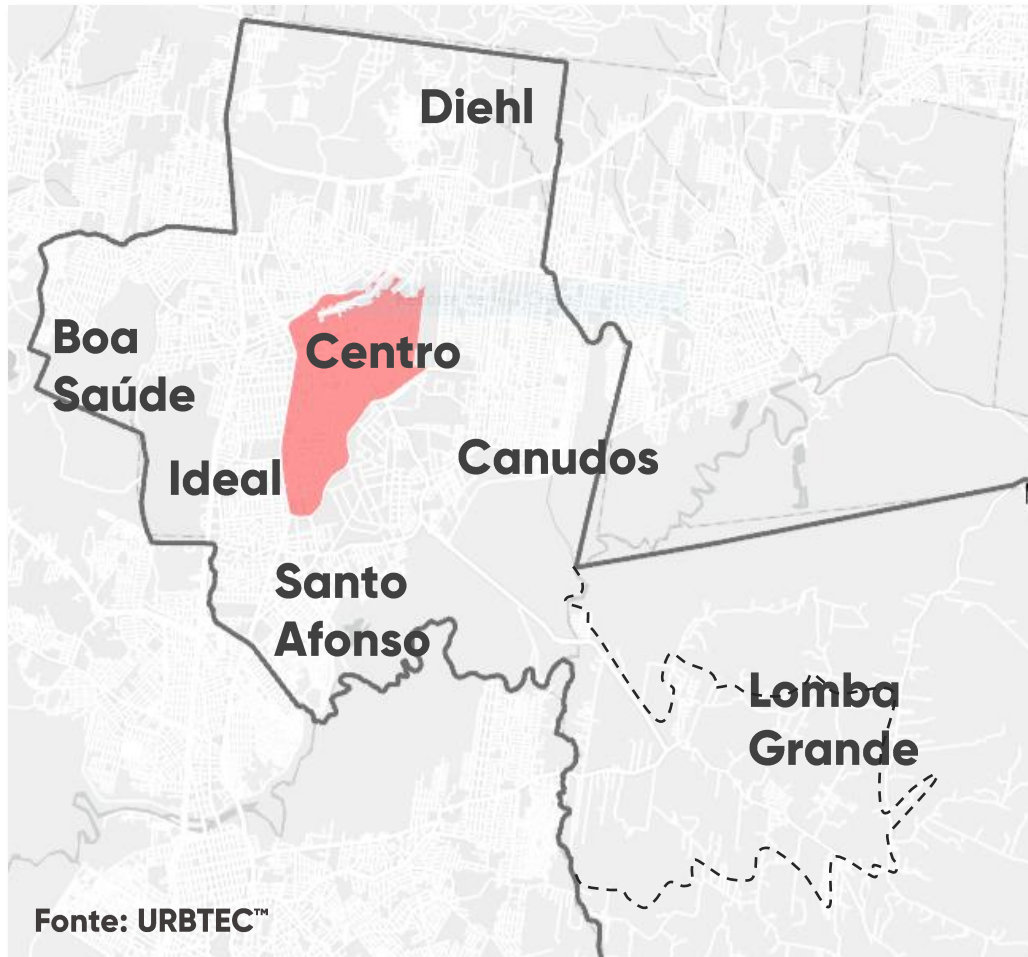
Fonte: URBTEC™

Macrozona de Adensamento e Qualificação [MAQ]

Setores da MAQ



Setor Centro Expandido [SCE]



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

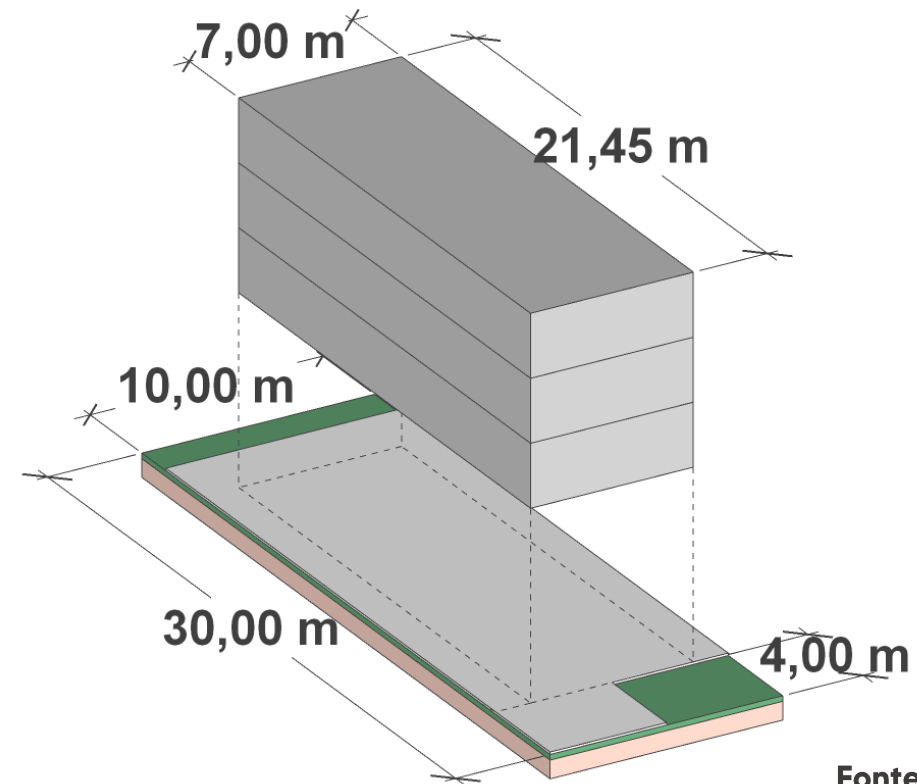
Setor Centro Expandido [SCE]

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

*UH - Unidades Habitacionais

Setor Centro Expandido [SCE]

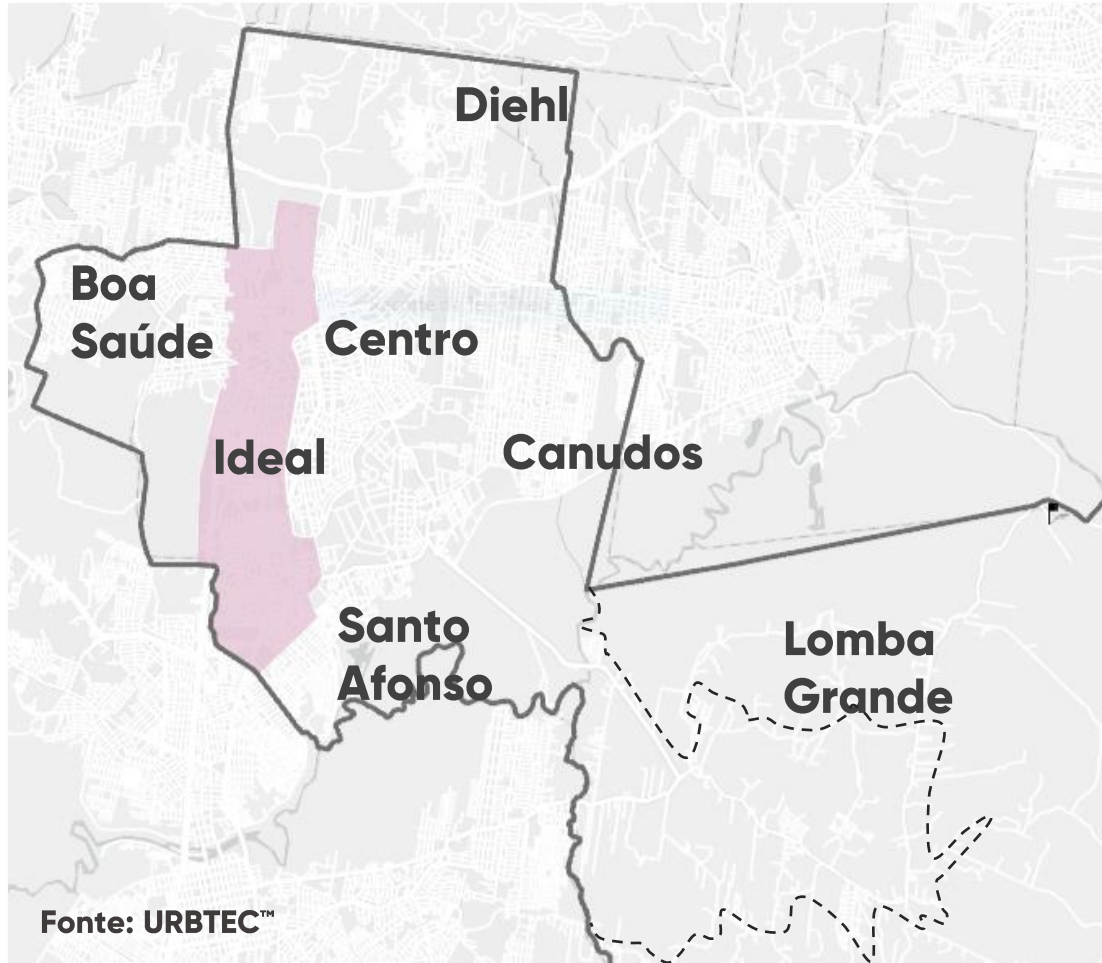
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	3,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (pav.)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 4 (quatro) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

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**.

Setor de Ocupação Mista [SOM]

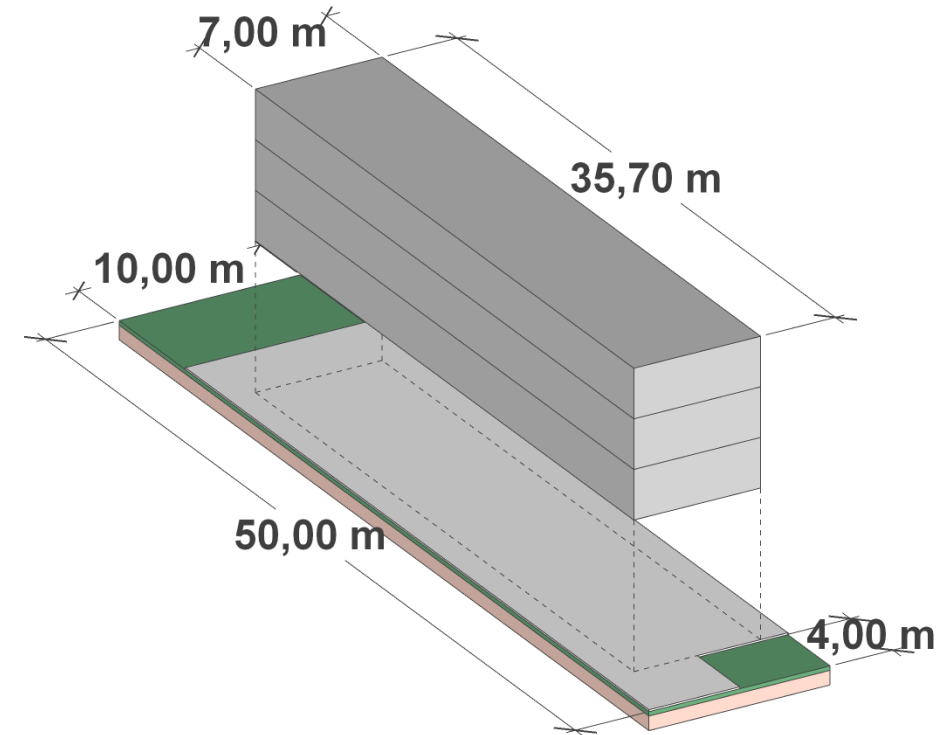
USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDO SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habitação 2 e 3 com até 90 UH*	Indústria 3 e 4
Comércio e Serviço 1, 2 e 3	Especial 1 e 3
Indústria 1 e 2	Primário 4
Especial 2	

* UH - Unidades Habitacionais

Setor de Ocupação Mista [SOM]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

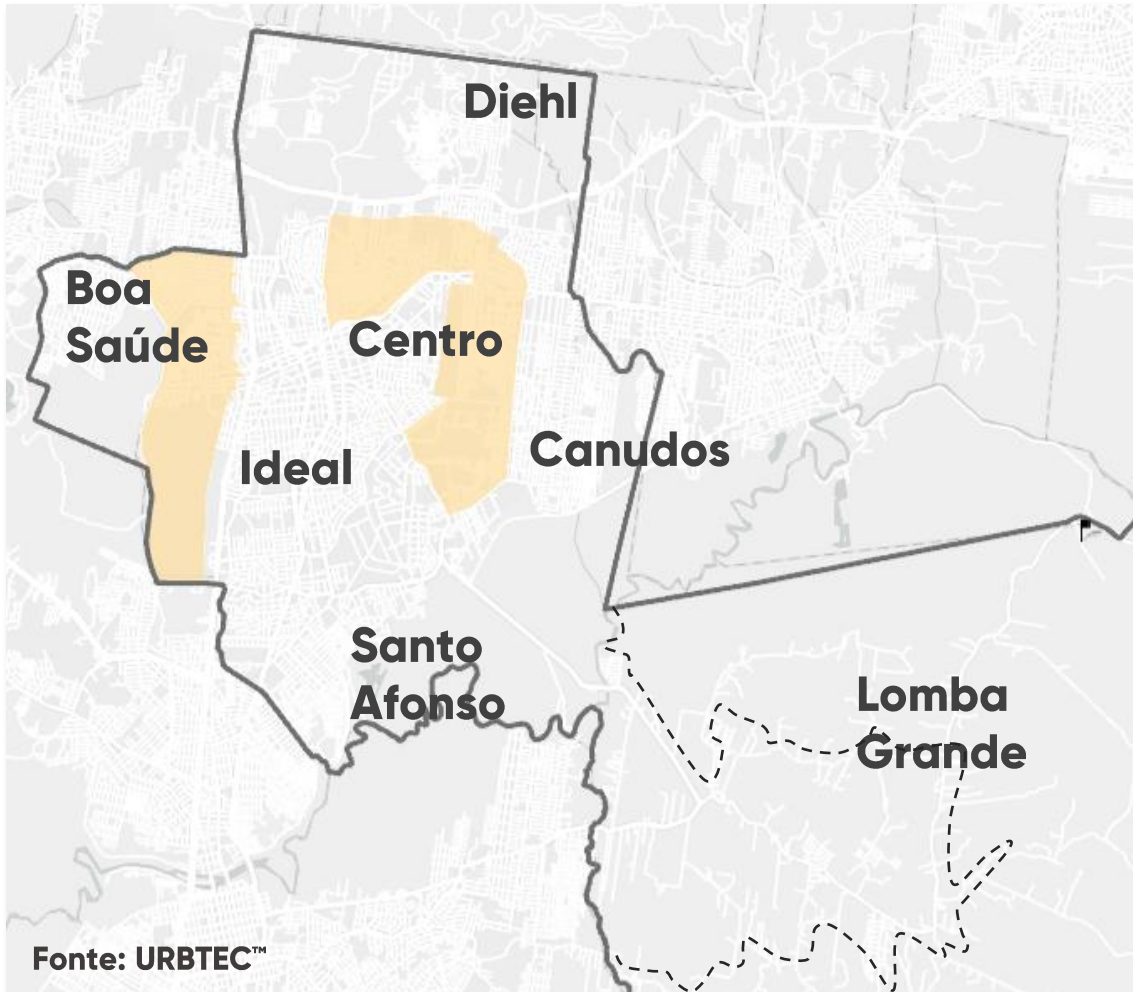
Lote Mínimo (m ²)	500,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	3,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (pav.)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 4 (quatro) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

Setor Residencial 1 [SR1]



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

Setor Residencial 1 [SR1]

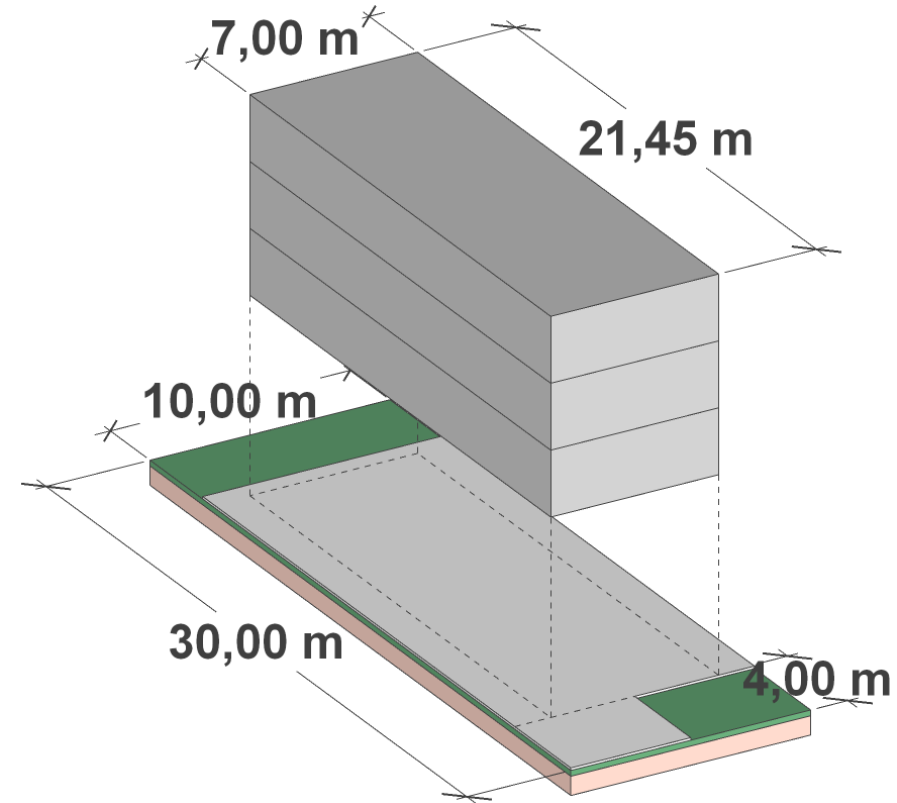
USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH*
Habitação 2 e 3 com até 46 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio e Serviço 1 e 2	Indústria 2 e 4
Indústria 1	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais

Setor Residencial 1 [SR1]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

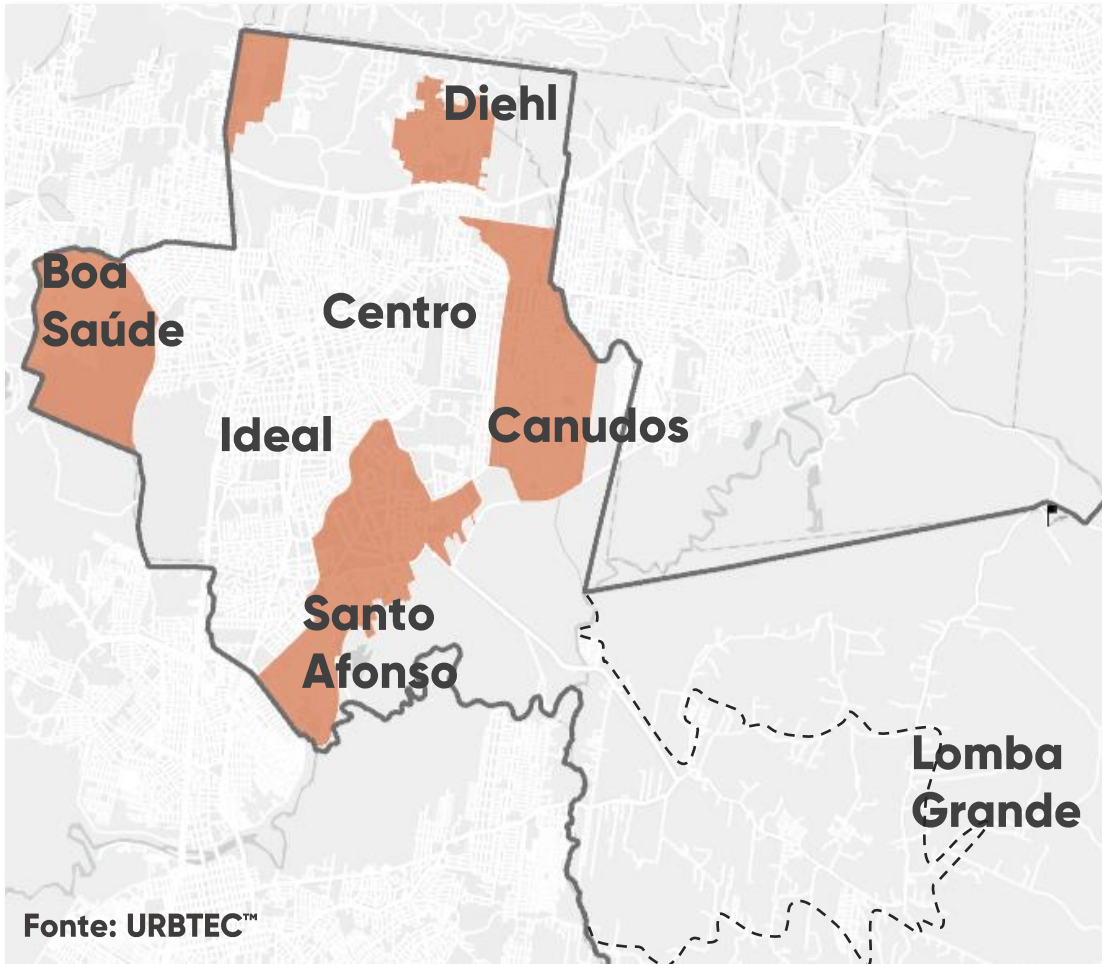
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	3,0
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (pav.)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

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**.

Setor Residencial 2 [SR2]

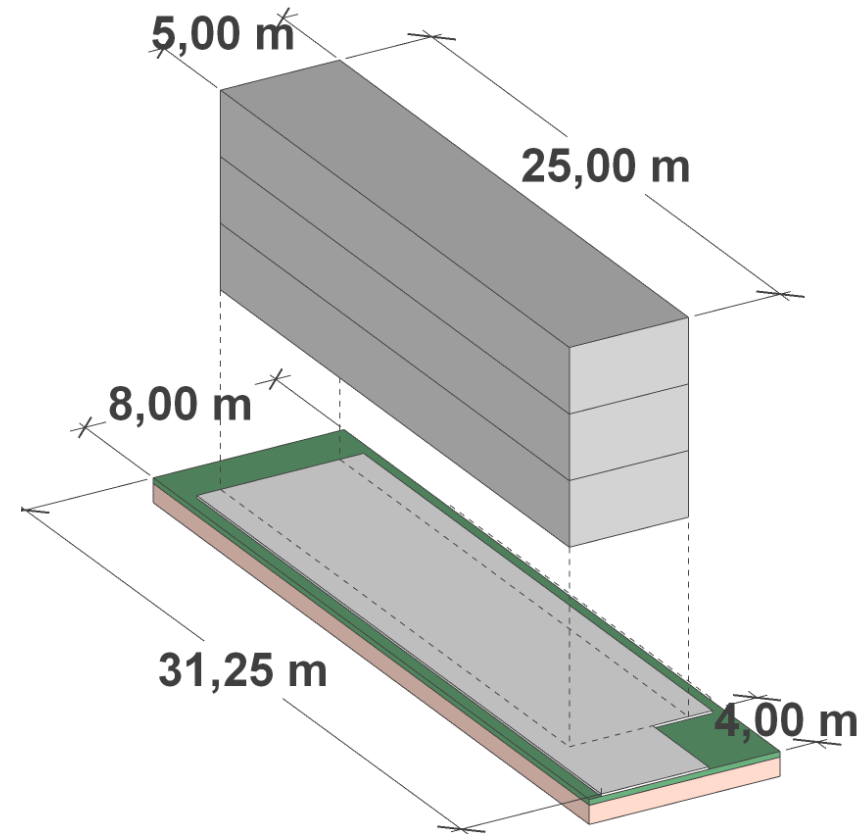
USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 e 3 com mais de 45 UH*
Habitação 2 e 3 com até 45 UH*	Comércio e Serviço 3
Comércio e Serviço 1 e 2	Indústria 3 e 4
Indústria 1 e 2	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais

Setor Residencial 2 [SR2]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

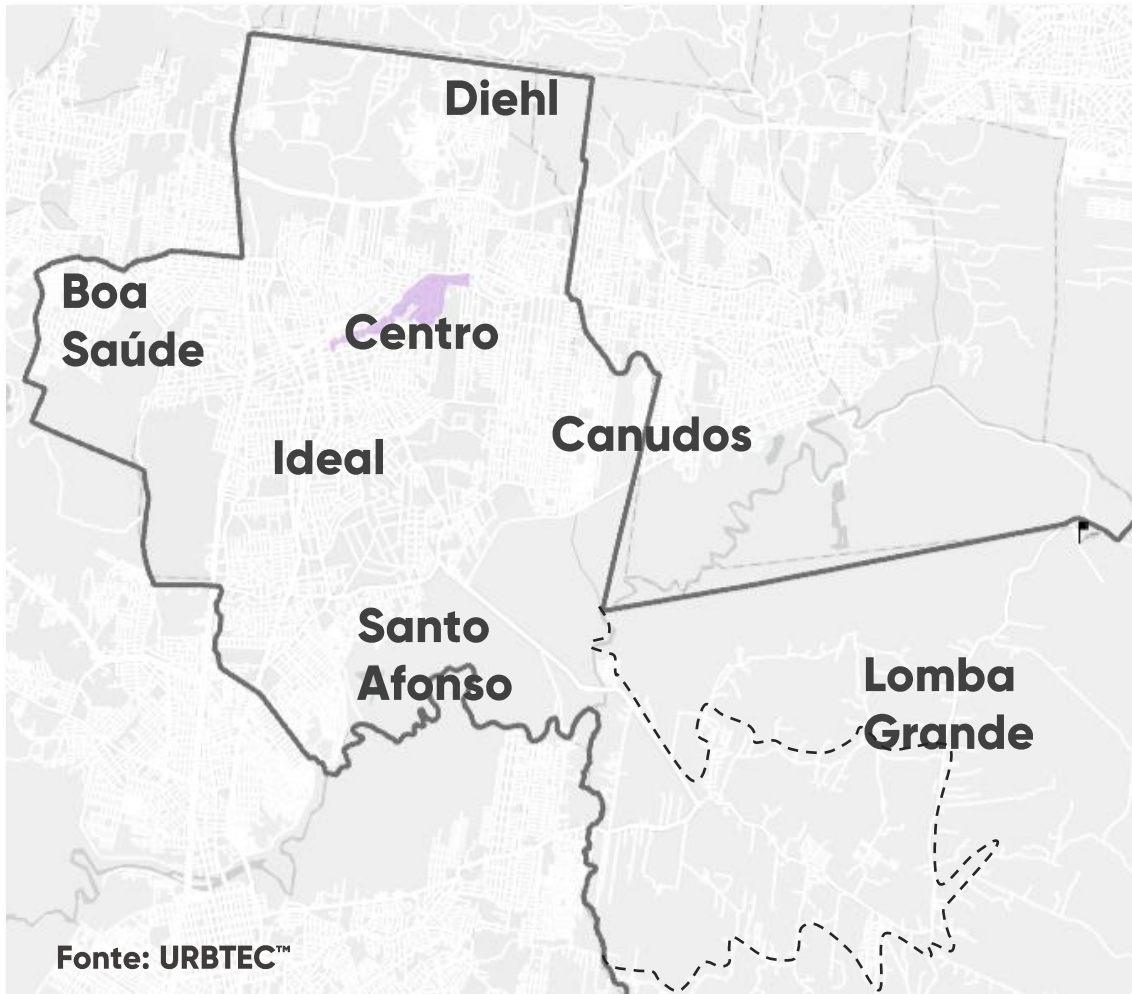
Lote Mínimo (m ²)	250,0
Testada mínima (m)	8,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (pav.)	5
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
(2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]



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

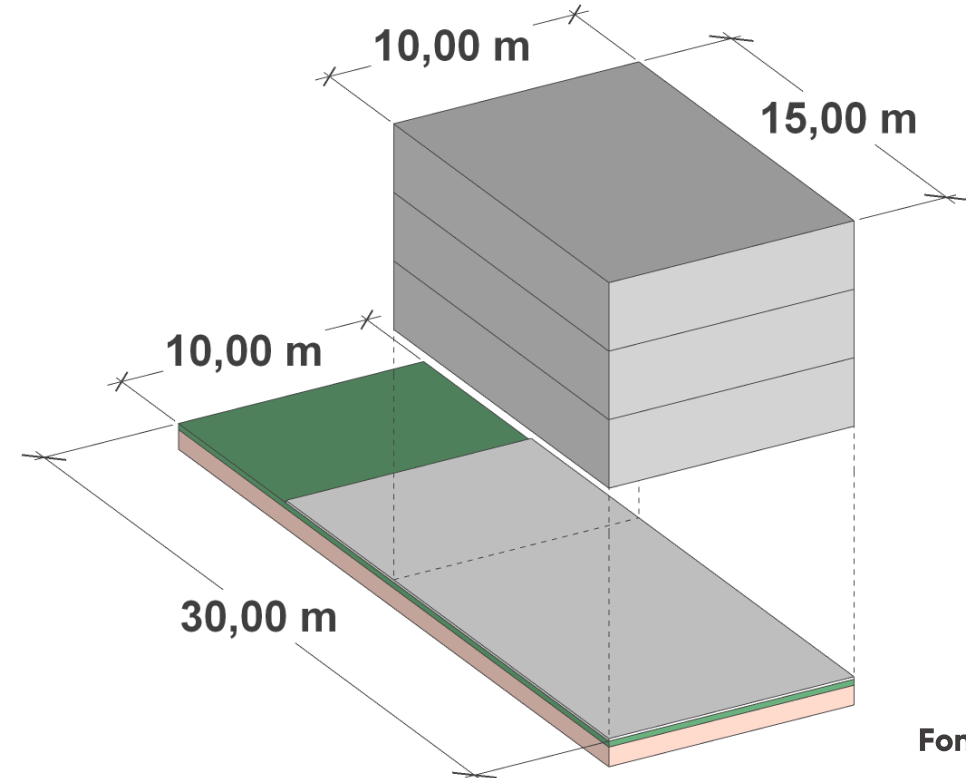
Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]

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

* UH - Unidades Habitacionais

Setor Centro Histórico-Cultural [SCHC]

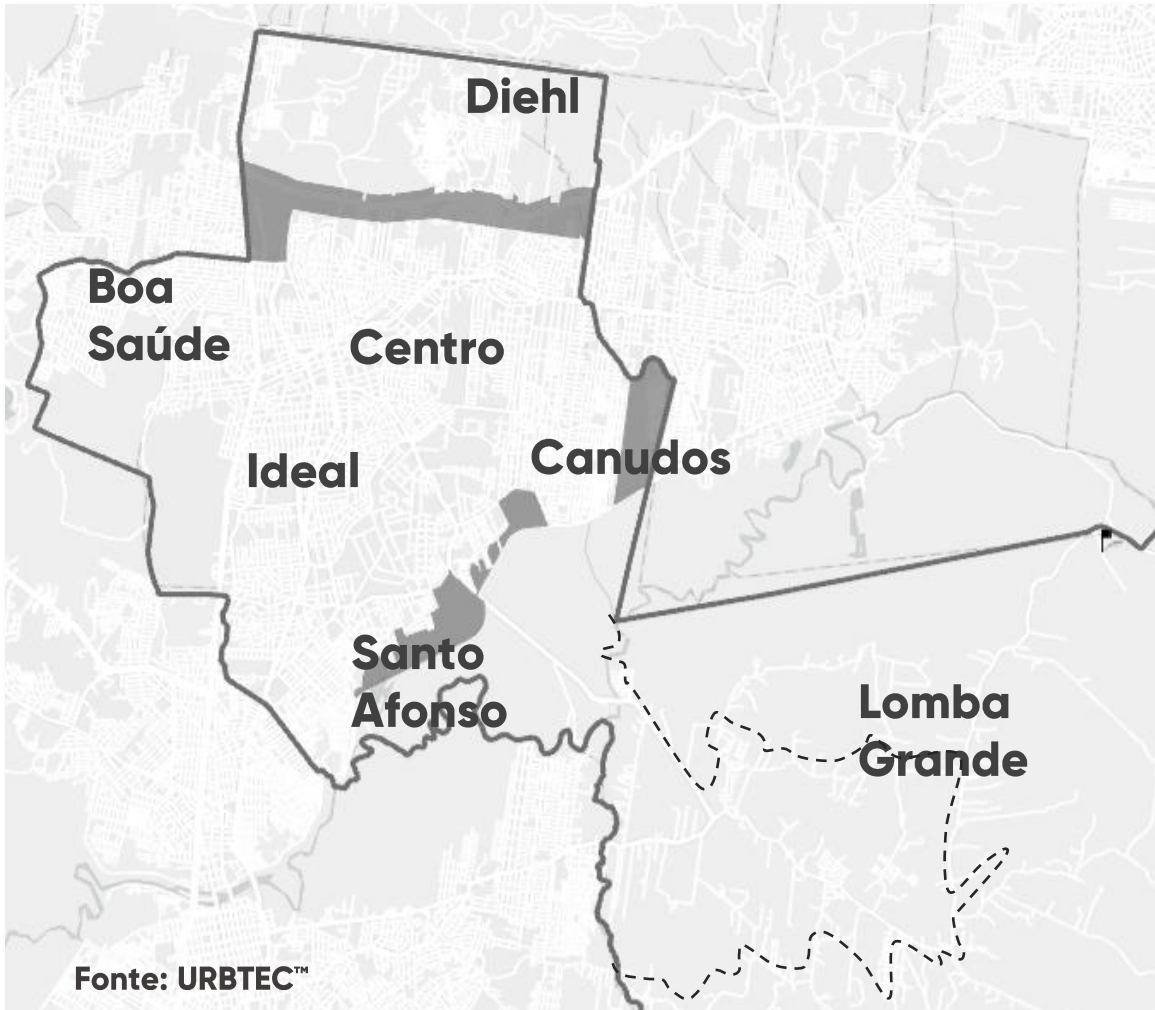
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (pav.)	3(2)
Recuo de Ajardinamento (m)	(3)
Recuo Lateral e de Fundos (m)	(3)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) As alturas máximas de novas edificações nos lotes dos imóveis inventariados e/ou tombados necessitam análise e parecer.
- (3) O Recuo de Ajardinamento, o Recuo Lateral e o Recuo de Fundos das edificações no SCHC, no CCLG deverão ser objeto de análise e parecer.

Setor Industrial [SI]



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

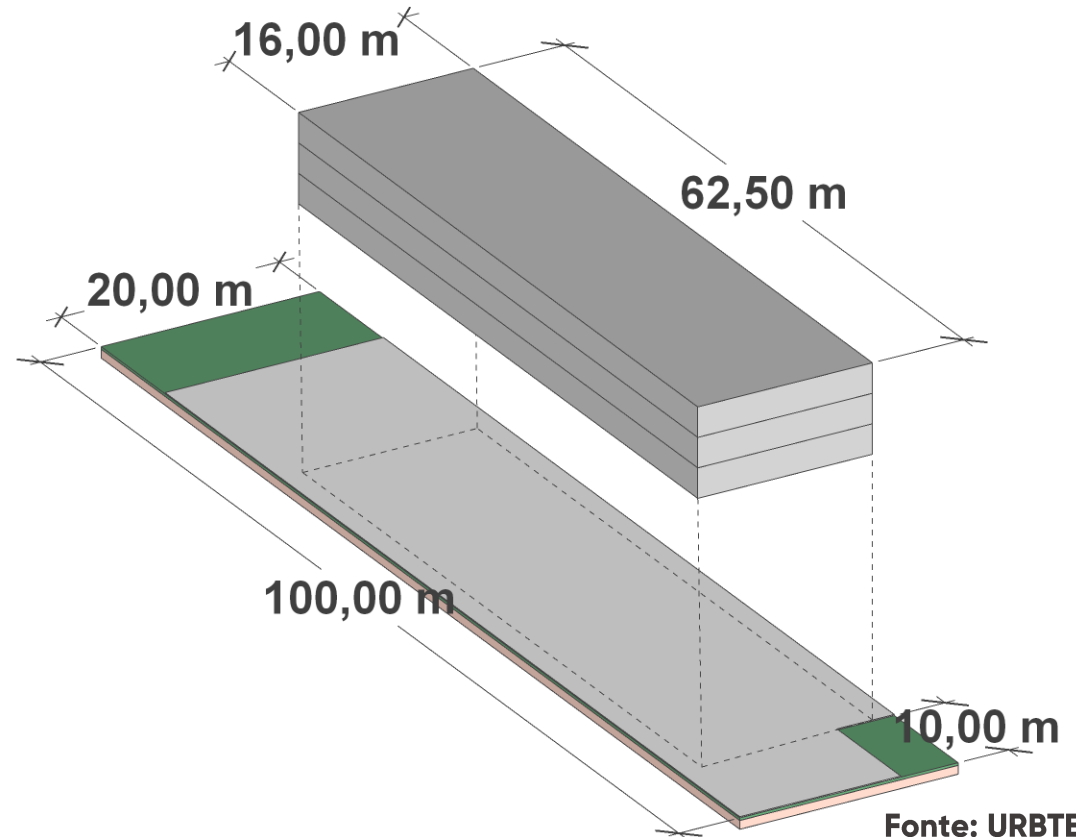
Setor Industrial [SI]

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

Setor Industrial [SI]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

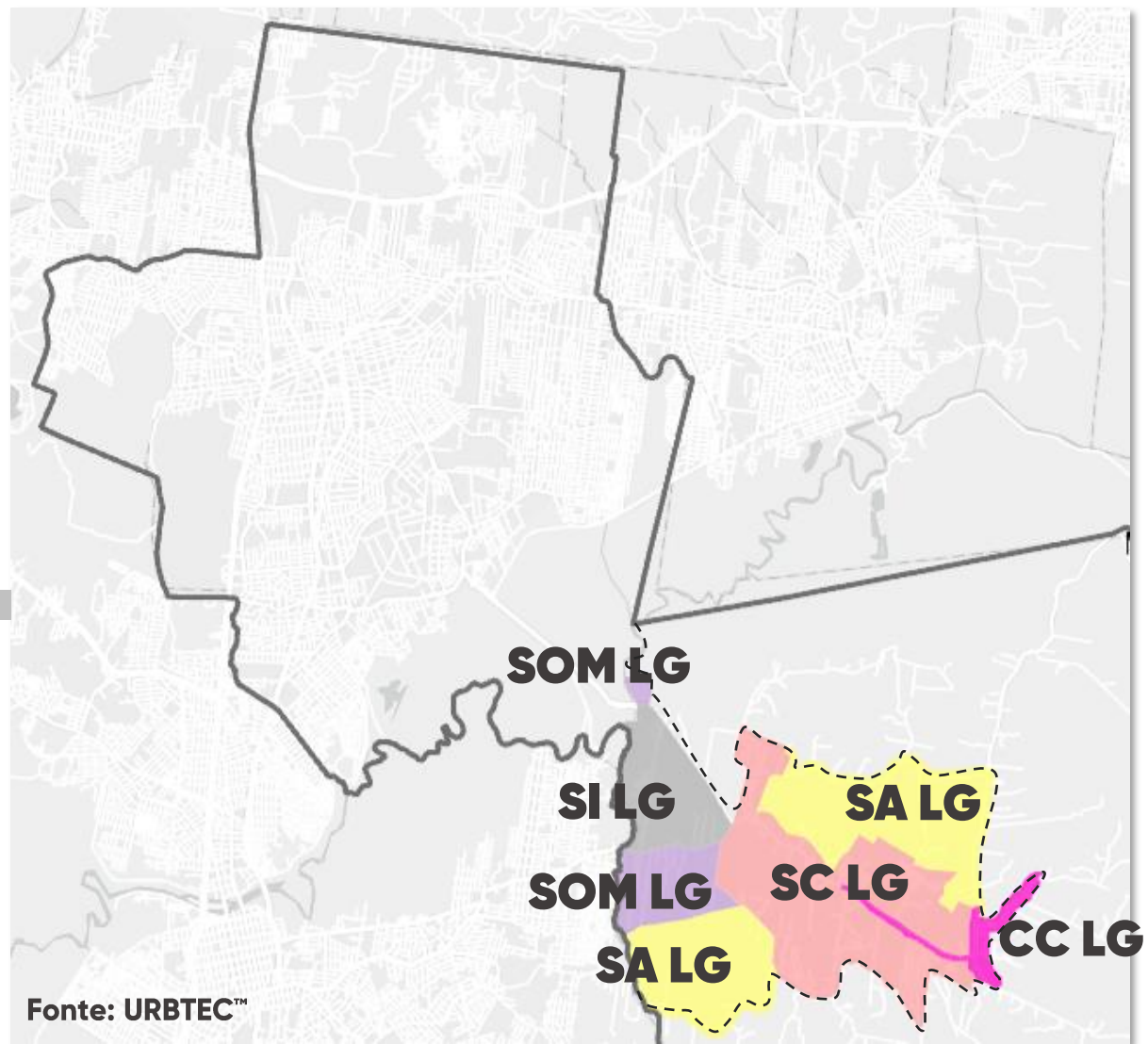
Lote Mínimo (m ²)	2.000,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	80,0
Taxa de permeabilidade (%)	10,0
Limite de altura (pav.)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



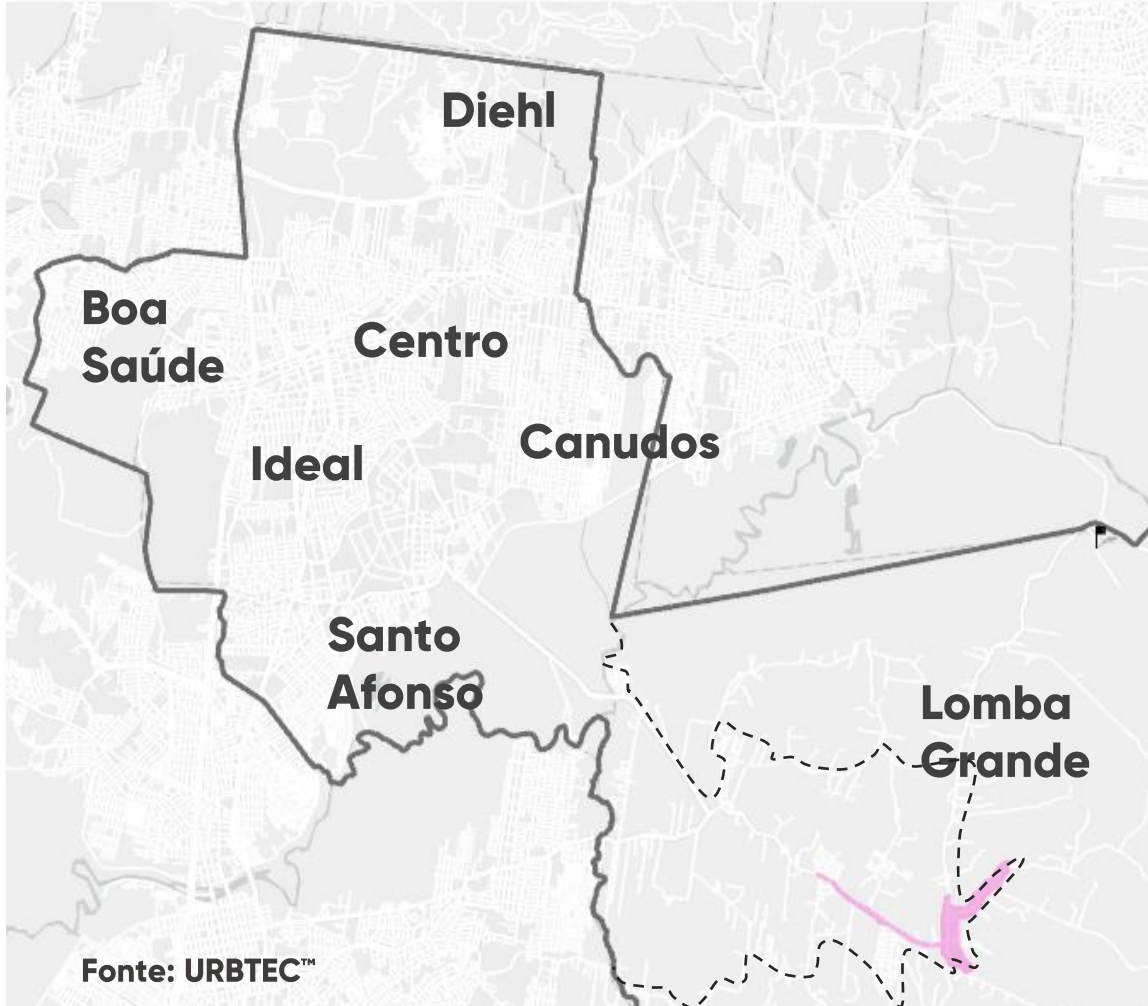
- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

Macrozona de Estruturação [ME]

Setores da ME



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**.

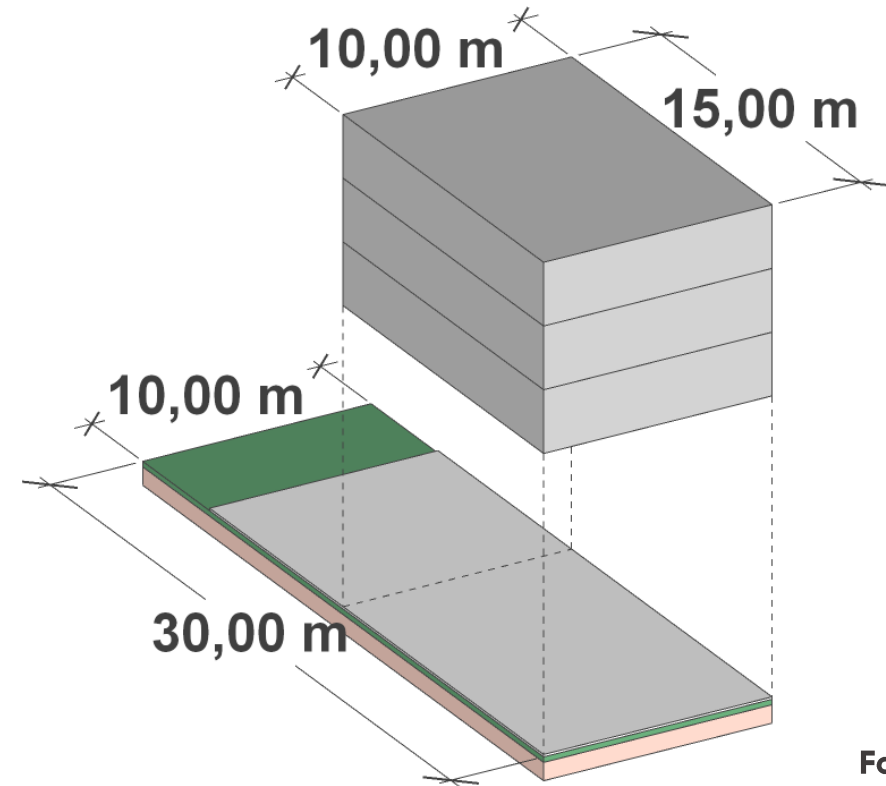
Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande

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 e 4
	Primário 4

* UH - Unidades Habitacionais

Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande

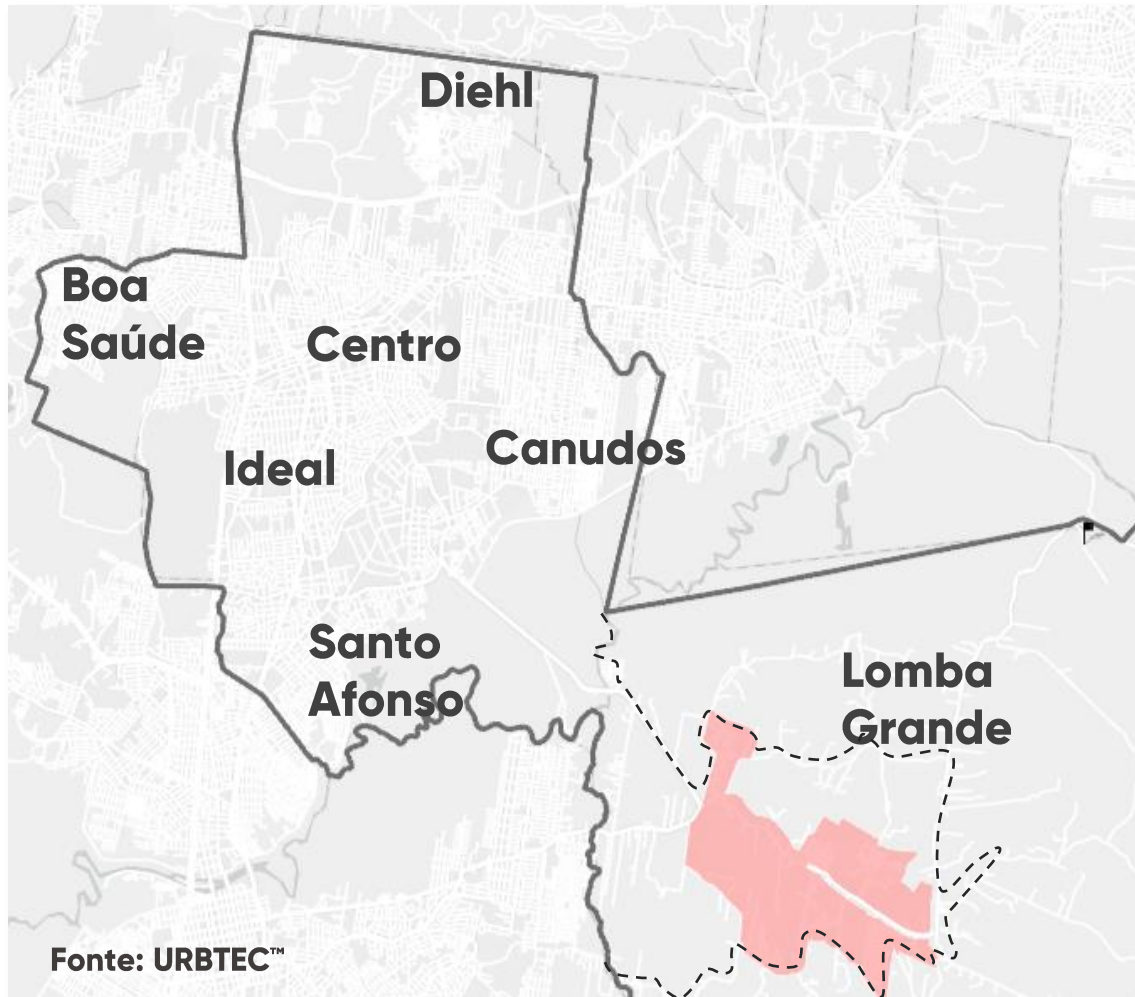
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5(1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (pav.)	3(2)
Recuo de Ajardinamento (m)	(3)
Recuo Lateral e de Fundos (m)	(3)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) As alturas máximas de novas edificações nos lotes dos imóveis inventariados e/ou tombados necessitam análise e parecer.
- (3) O Recuo de Ajardinamento, o Recuo Lateral e o Recuo de Fundos das edificações no SCHC, no CCLG deverão ser objeto de análise e parecer.

Setor Central de Lomba Grande [SC LG]



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

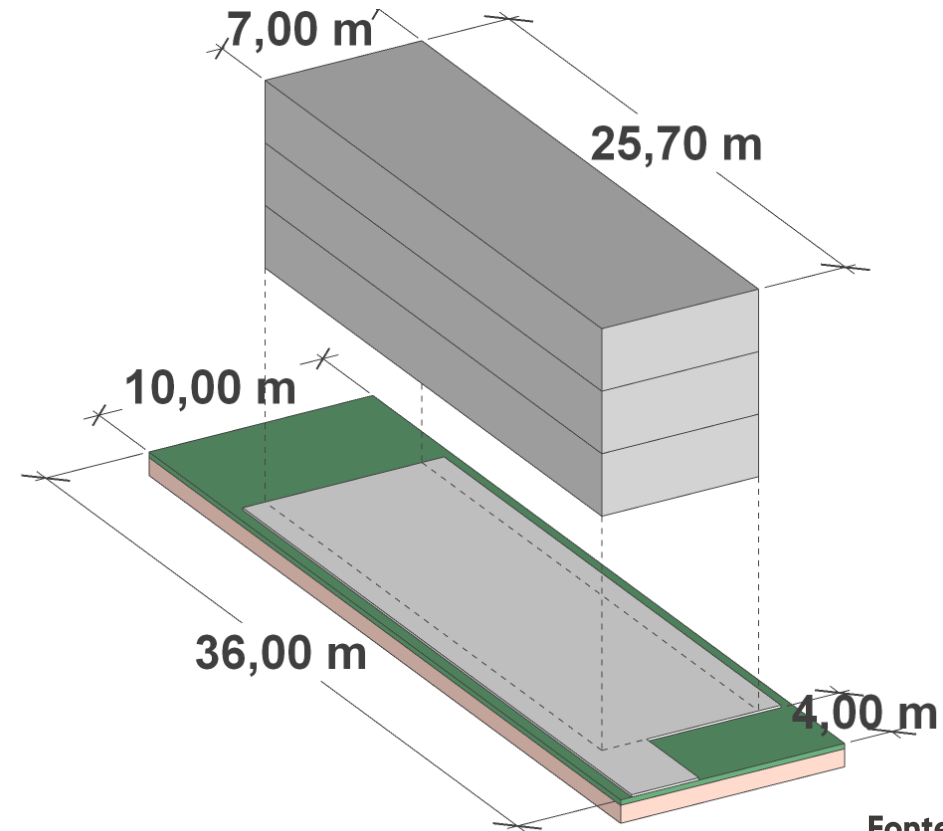
Setor Central de Lomba Grande [SC LG]

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

* UH - Unidades Habitacionais

Setor Central de Lomba Grande [SC LG]

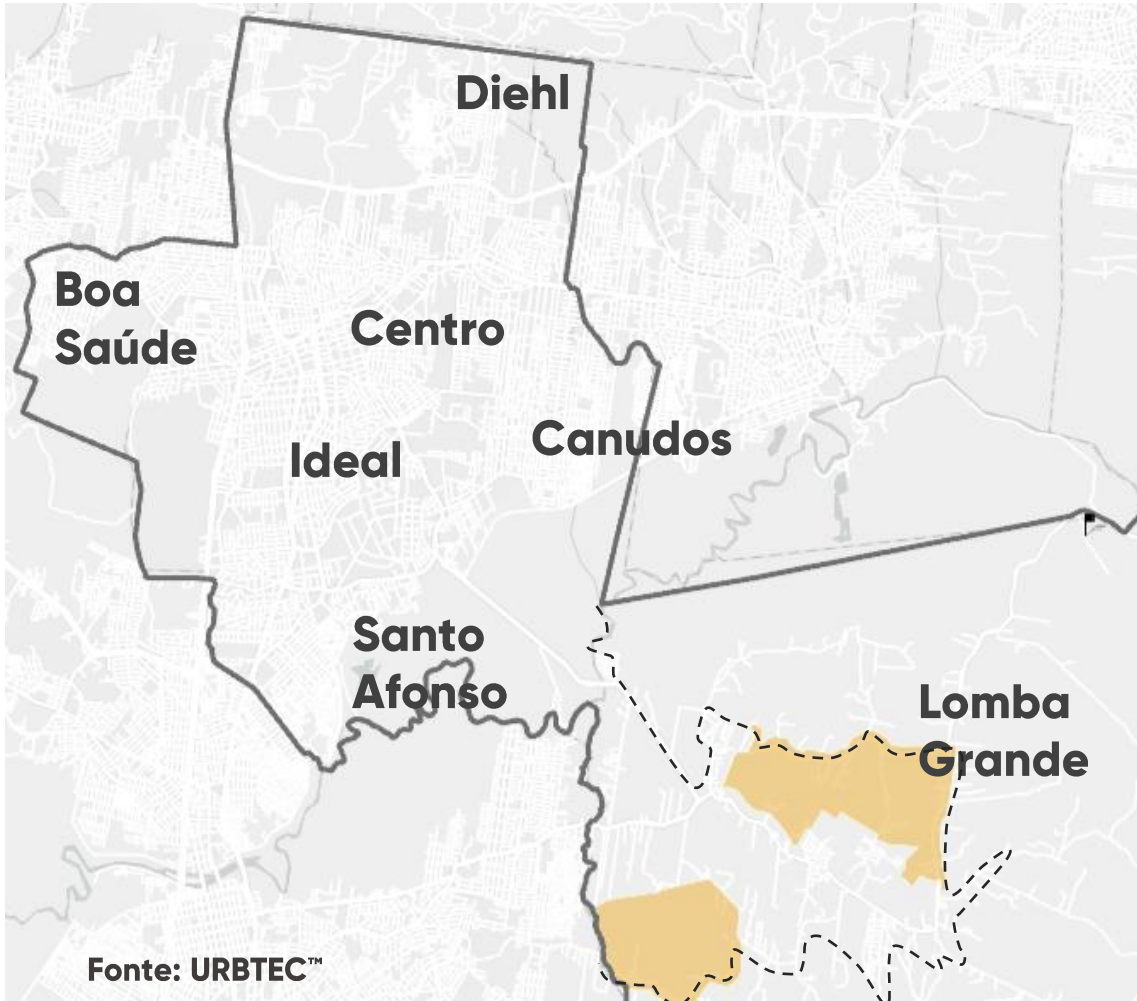
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	360,0
Testada mínima (m)	10,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (pav.)	5
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6(2)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

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.**

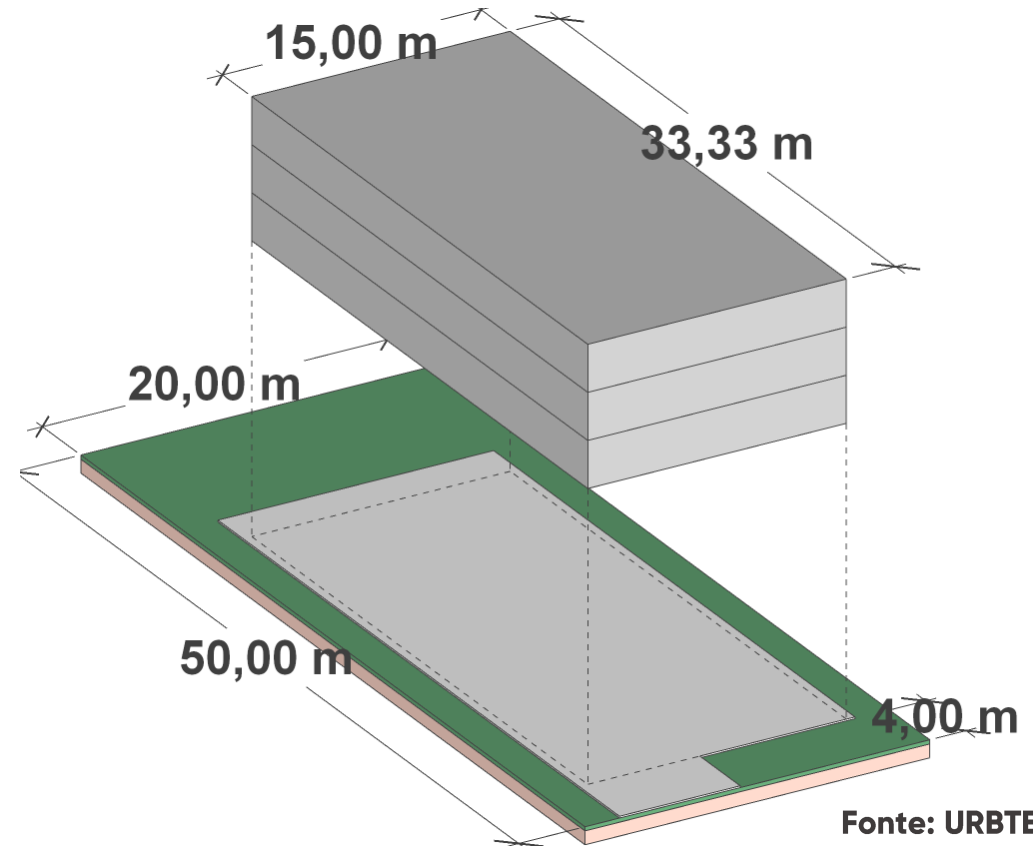
Setor de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
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 4
Indústria 1	Especial 1 e 3
Especial 2	Primário 1 e 4
Primário 2 e 3	

* UH - Unidades Habitacionais

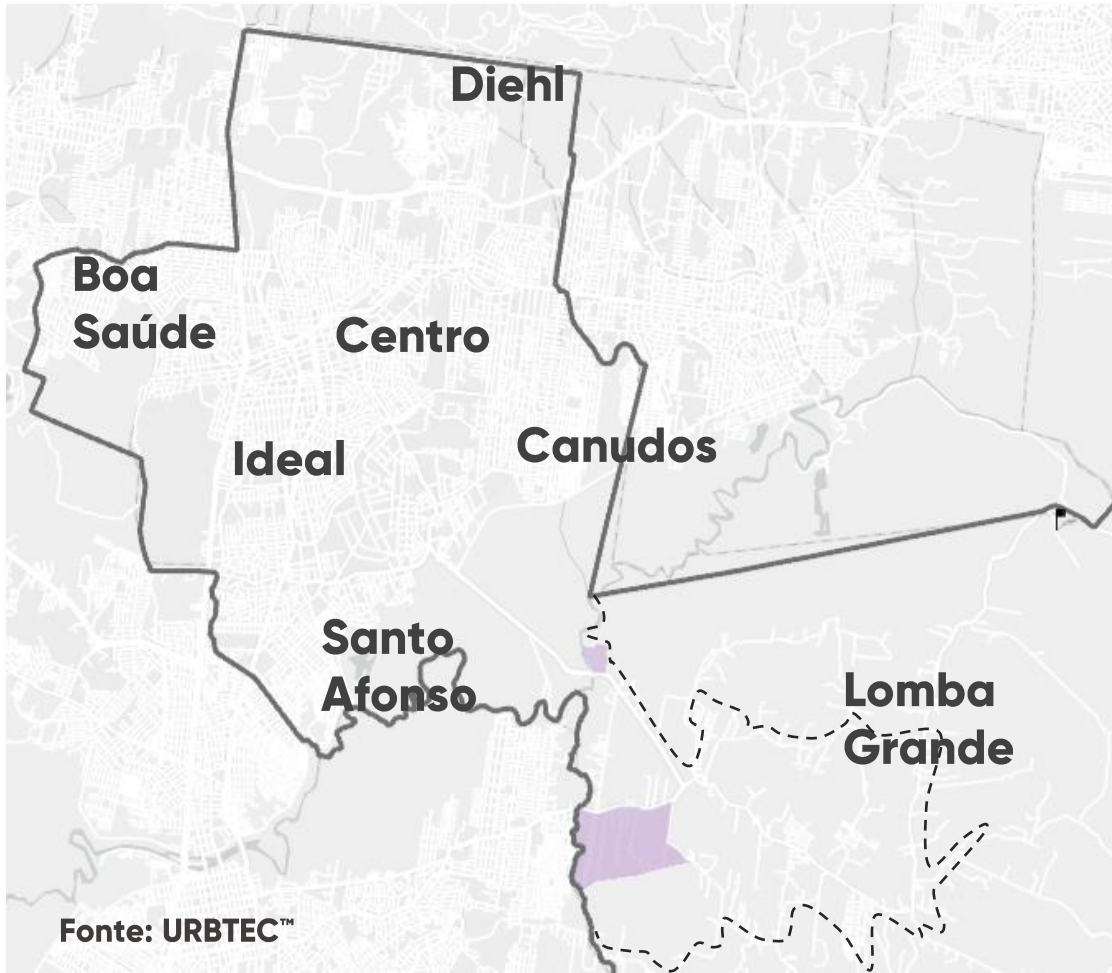
Setor de Amortecimento de Lomba Grande [SA LG]

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



- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

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.

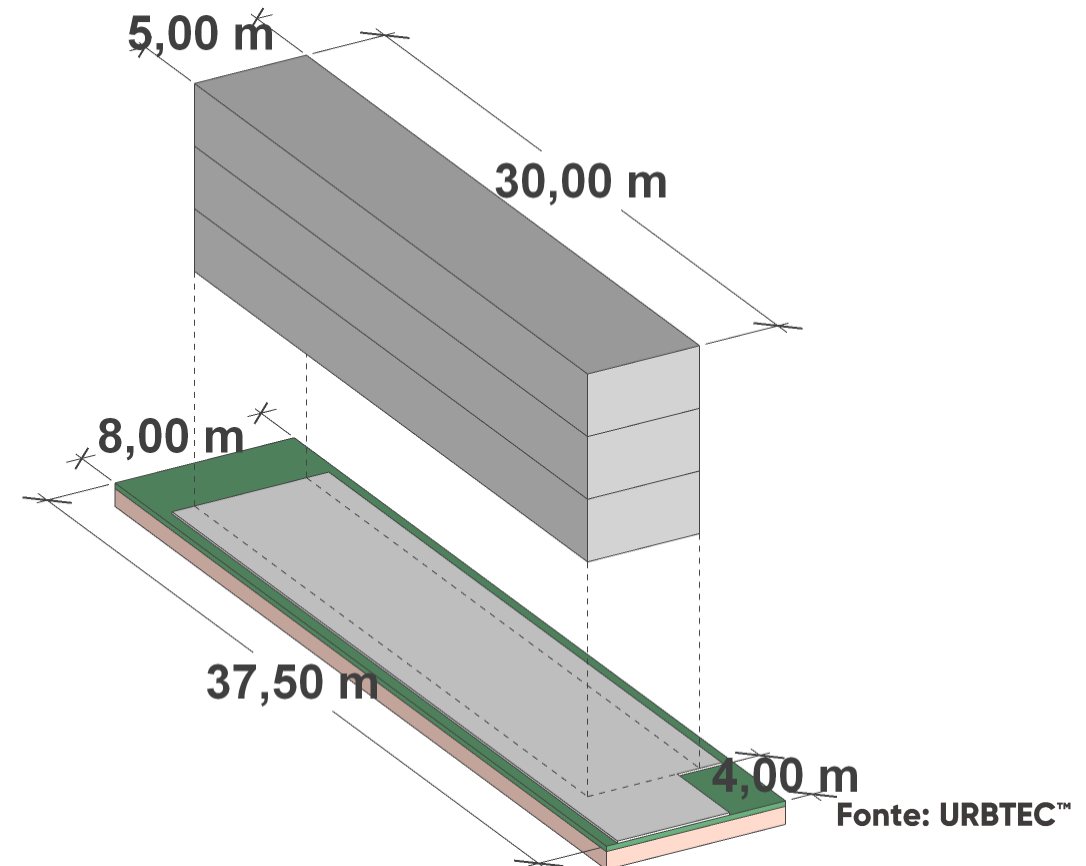
Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]

USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
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 e 3
Especial 2	Primário 1, 2 e 4
Primário 3	

* UH - Unidades Habitacionais

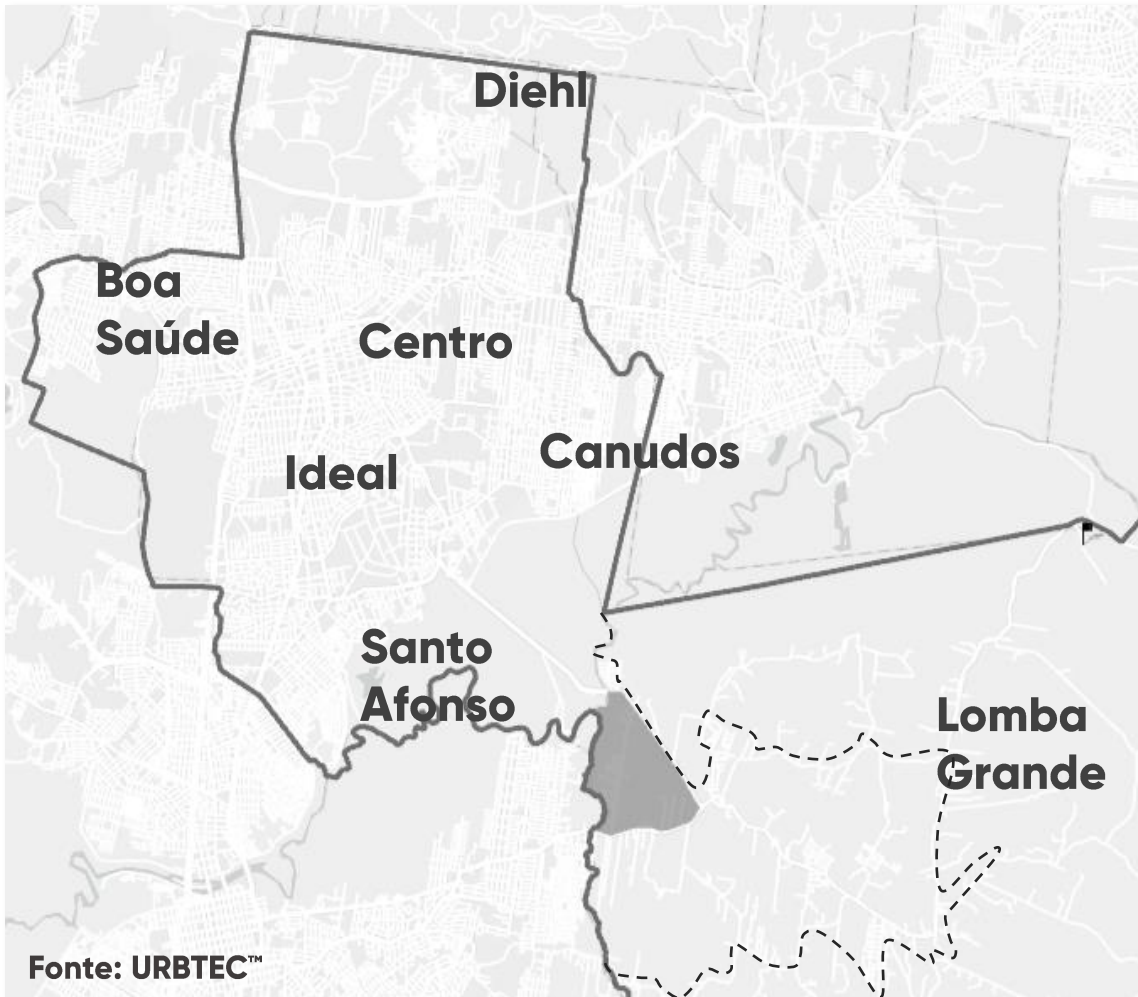
Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande [SOM LG]

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	300,0
Testada mínima (m)	8,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	75,0
Taxa de permeabilidade (%)	12,5
Limite de altura (pav.)	5
Recuo de Ajardinamento (m)	4,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]



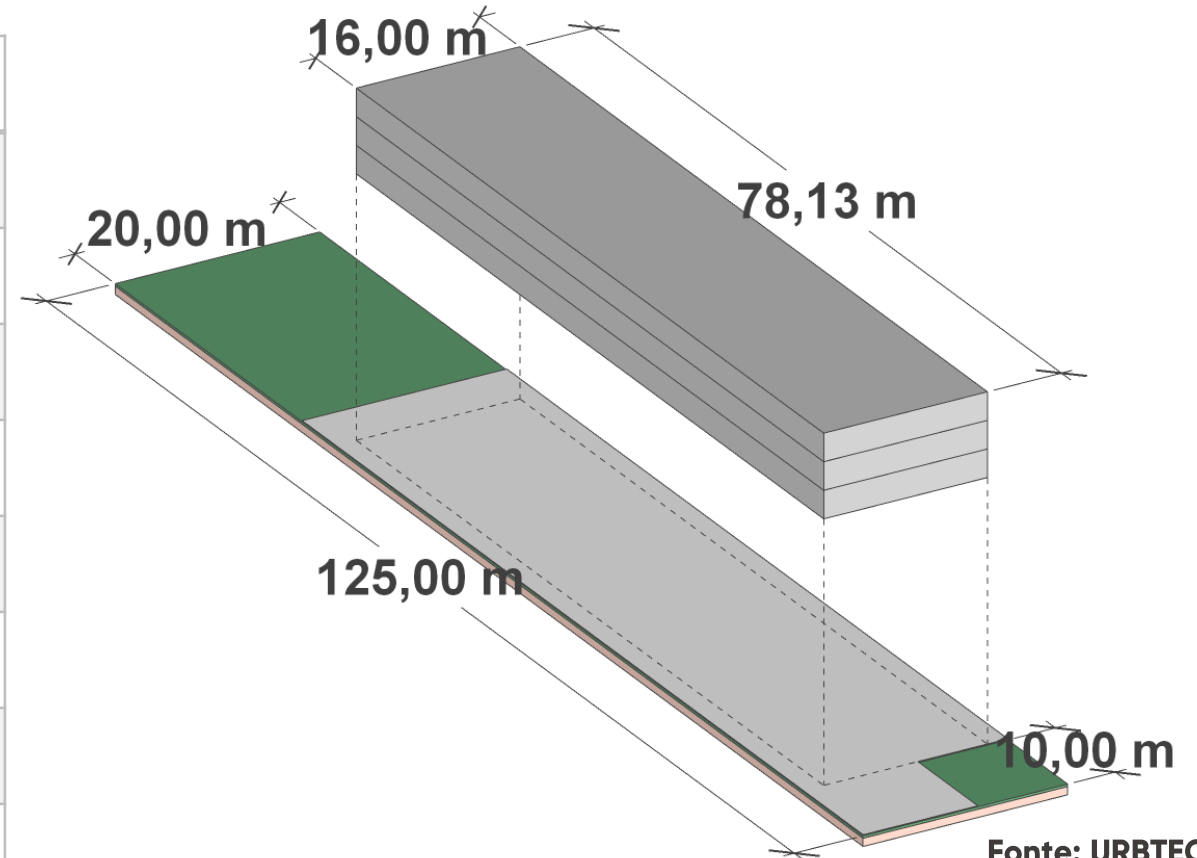
- Setor com **menores restrições de uso** em relação ao seu entorno;
- Predominância de **atividades industriais**, comerciais e de serviços de portes diversos.

Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]

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

Setor Industrial de Lomba Grande [SI LG]

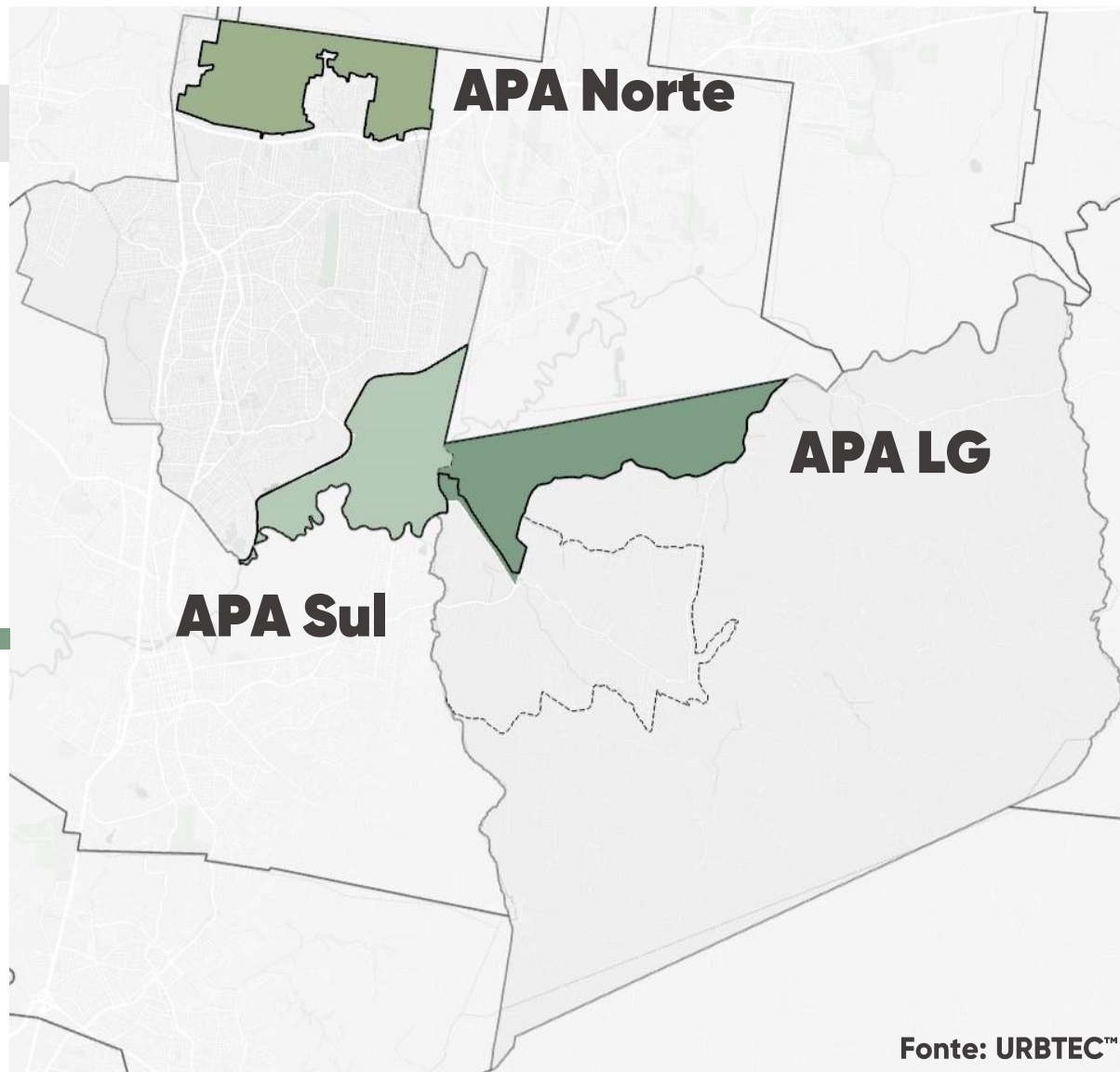
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	
Lote Mínimo (m ²)	2500,0
Testada mínima (m)	20,0
IA básico	1,5 (1)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	50,0
Taxa de permeabilidade (%)	25,0
Limite de altura (m)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (2)



Fonte: URBTEC™

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.

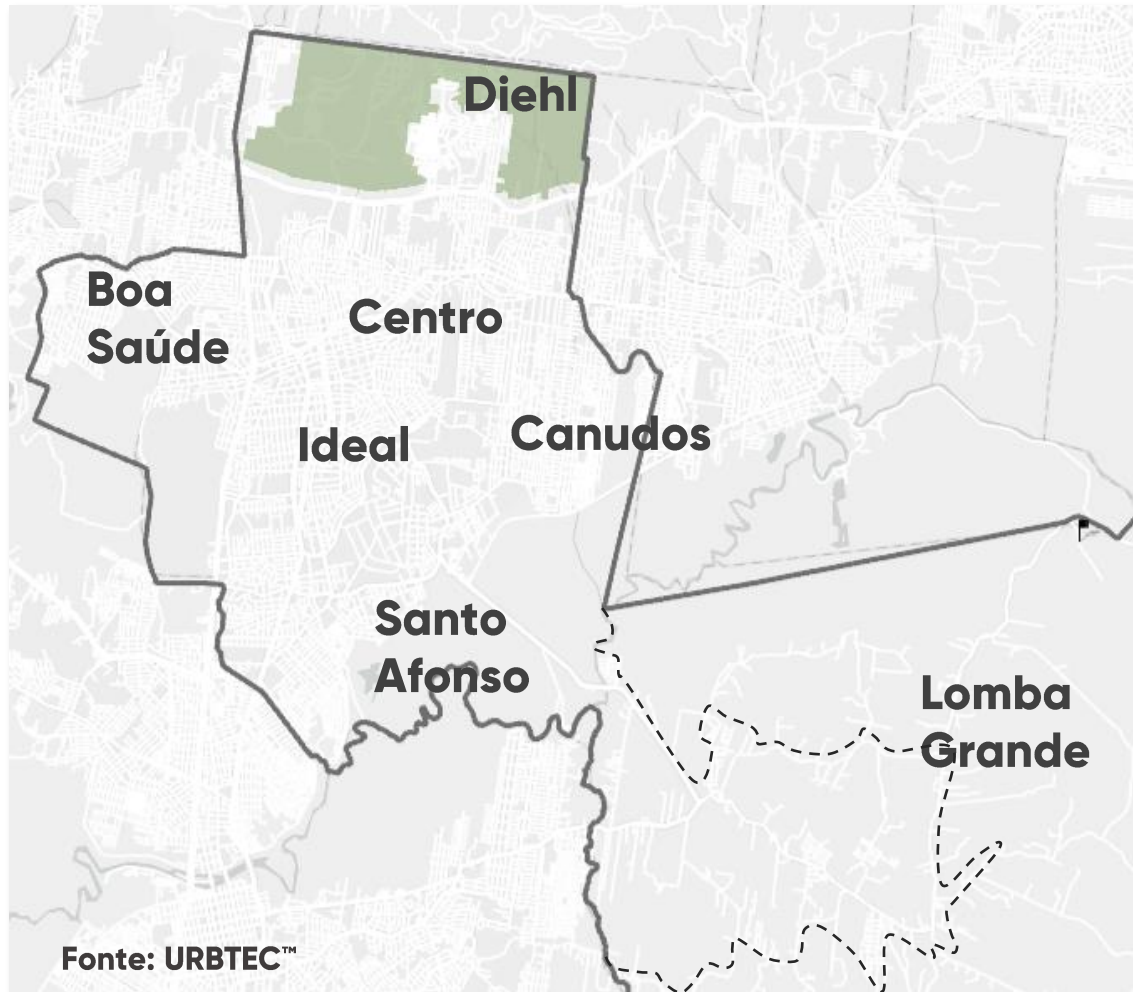
MPA



Setores da MPA

Fonte: URBTEC™

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.

APA Norte

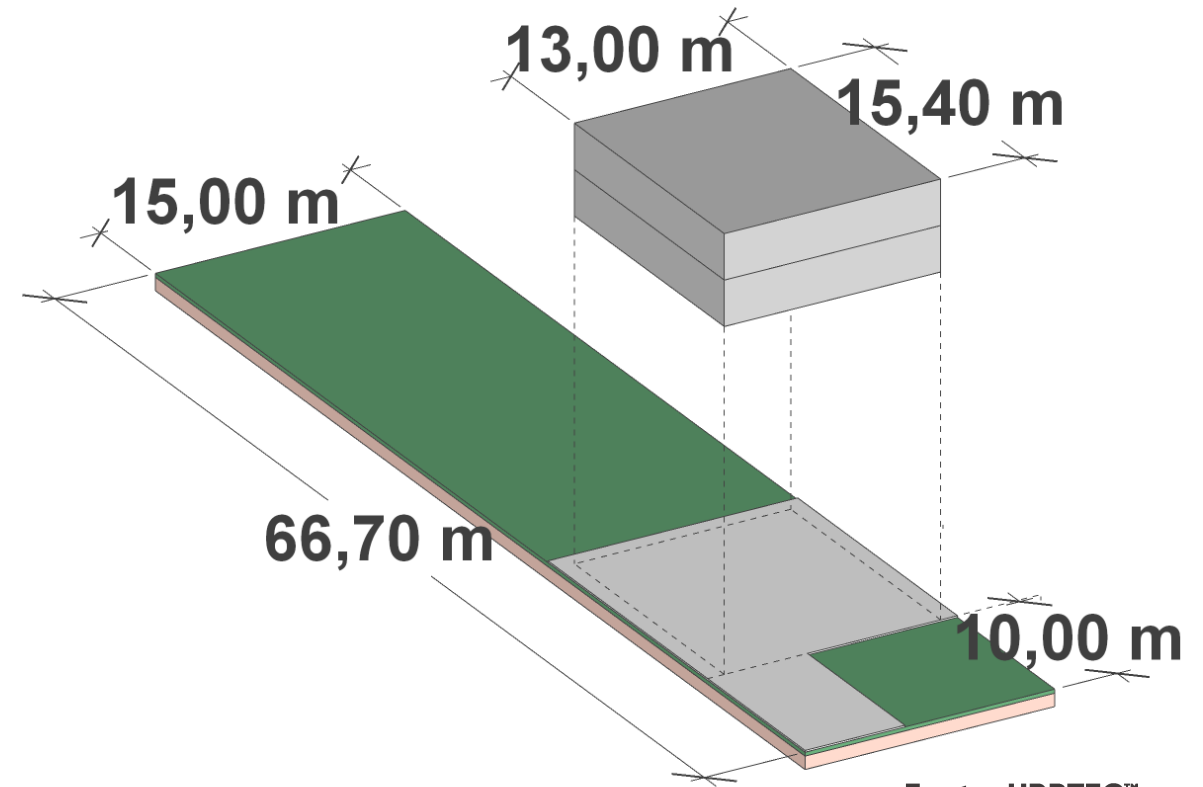
USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Habitação 2 com mais de 40 UH*
Habitação 2 com até 40 UH*	Comércio e Serviço 1
Primário 2	Indústria 1 e 4
	Especial 2
	Primário 1, 3 e 4

* UH - Unidades Habitacionais

APA Norte

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

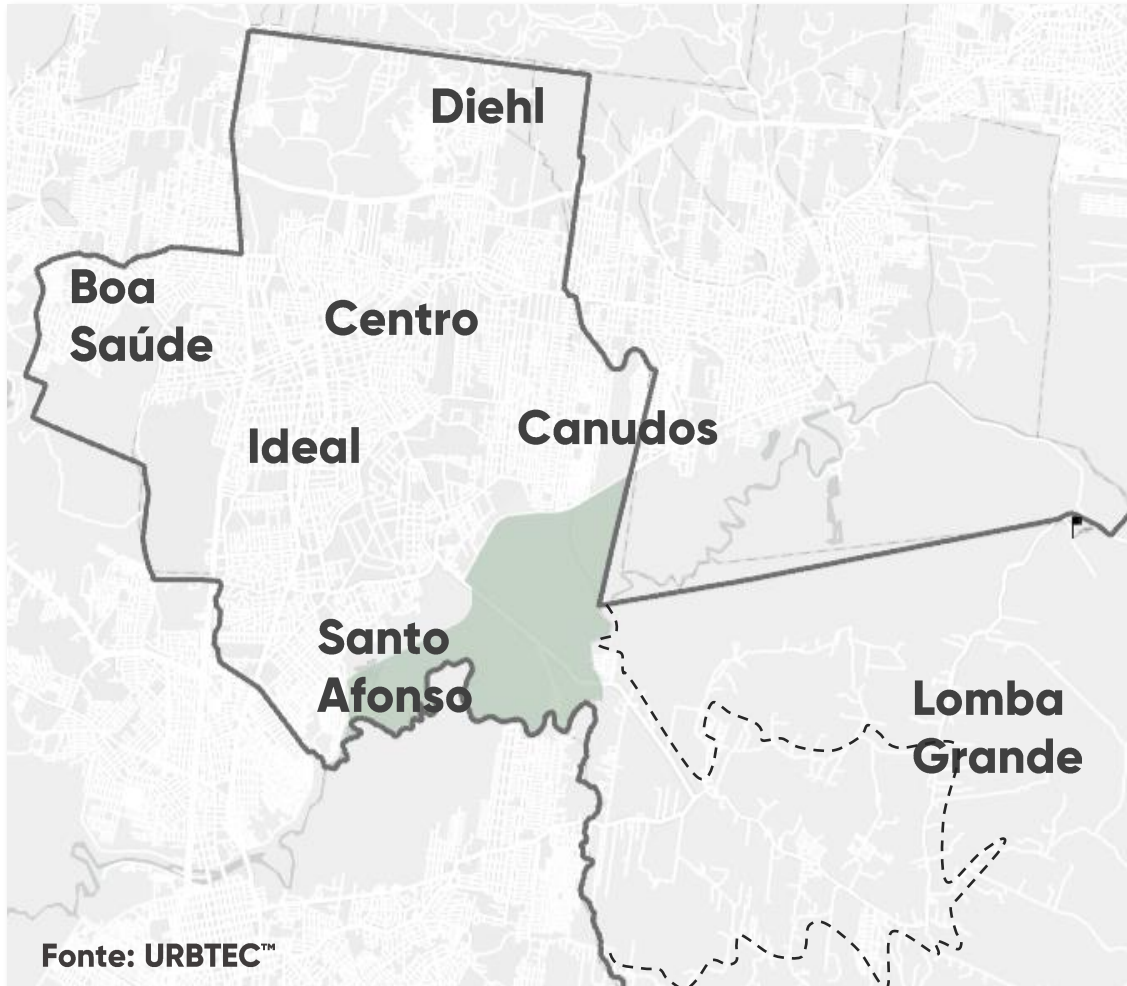
Lote Mínimo (m ²)	1000,0
Testada mínima (m)	15,0
IA básico	0,4
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	20,0
Taxa de permeabilidade (%)	60,0
Limite de altura (pav.)	3
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m) (5)	h/6 (1)



Fonte: URBTEC™

(1) Dimensão mínima de 3 (três) metros.

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.

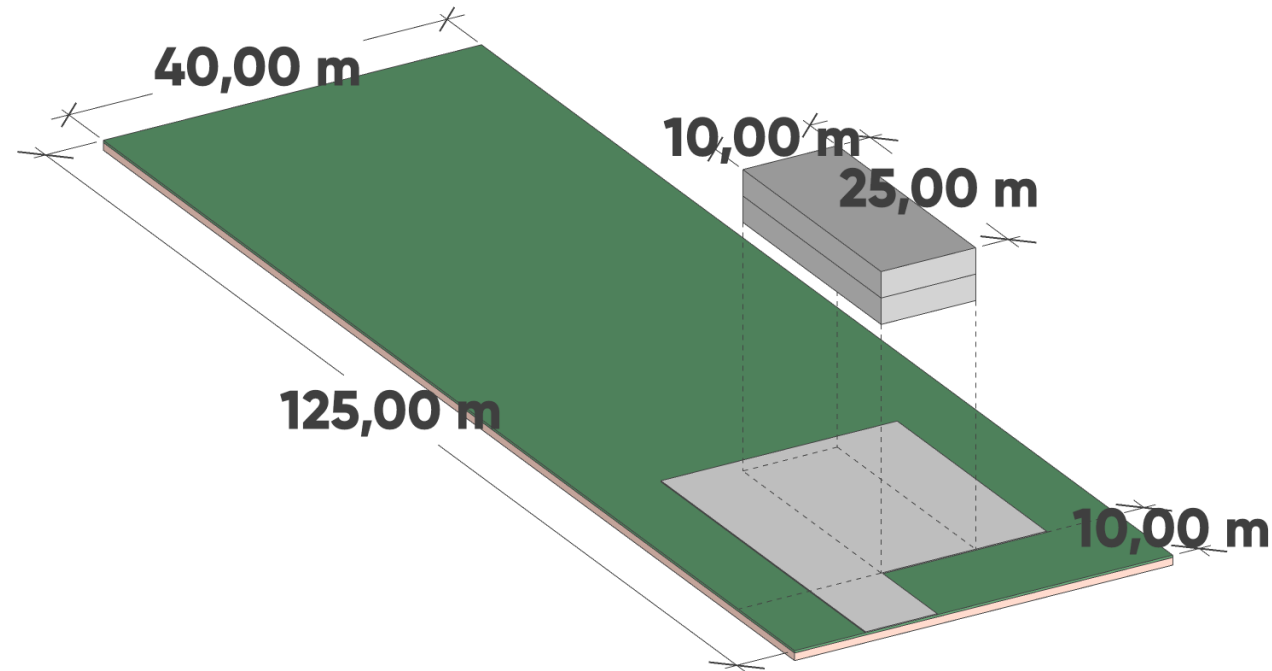
APA Sul

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

APA Sul

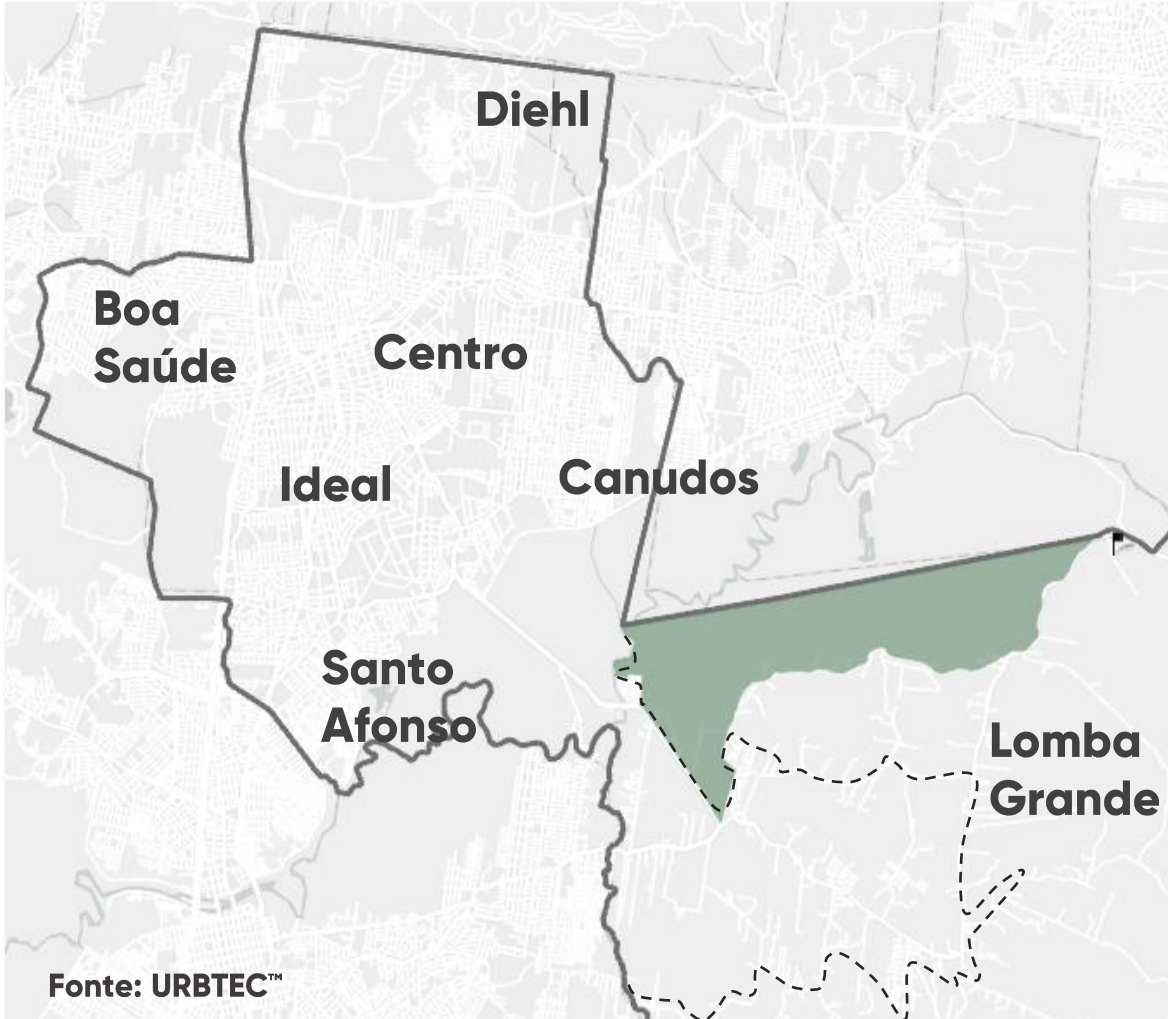
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

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



(1) Dimensão mínima de 3 (três) metros.

APA Lomba Grande



Fonte: URBTEC™

- 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**.

APA Lomba Grande

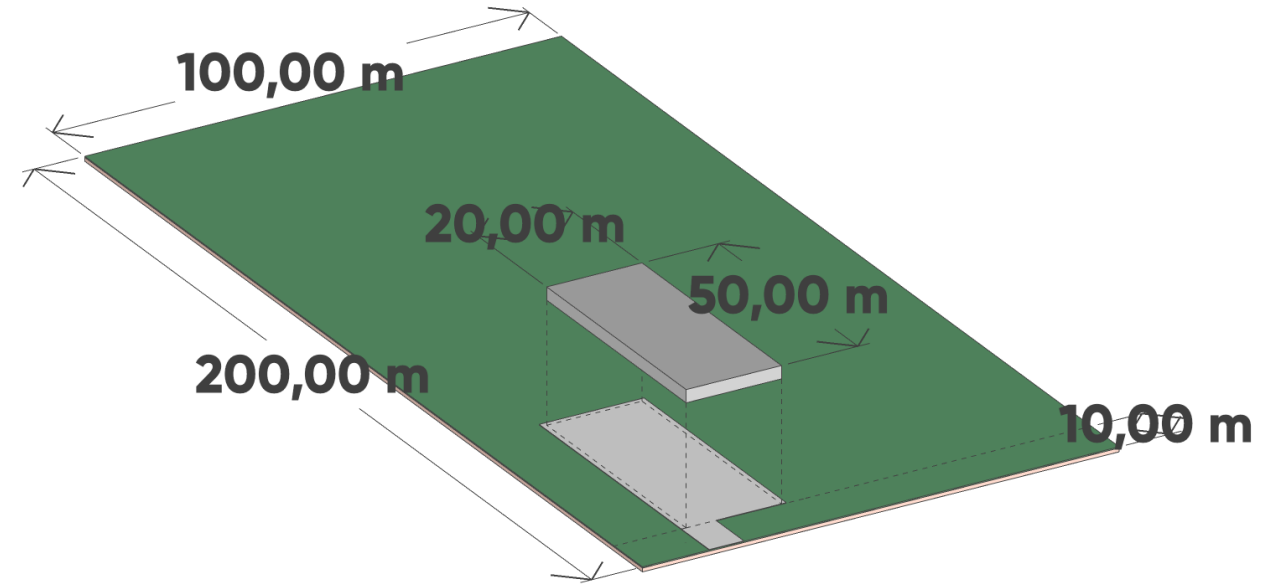
USOS PERMITIDOS	USOS PERMITIDOS SOB ANÁLISE
Habitação 1	Indústria 4
Primário 2	Primário 1, 3 e 4
	Comércio 3 (a)

(a) O Comércio 3 será permitido sob a análise do RCU apenas nos lotes que tenham frente e acesso pela Estrada da Integração Leopoldo Petry, sendo proibido nos demais casos. Não será permitida a abertura de vias perpendiculares para o atendimento ao contido nessa observação.

APA Lomba Grande

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

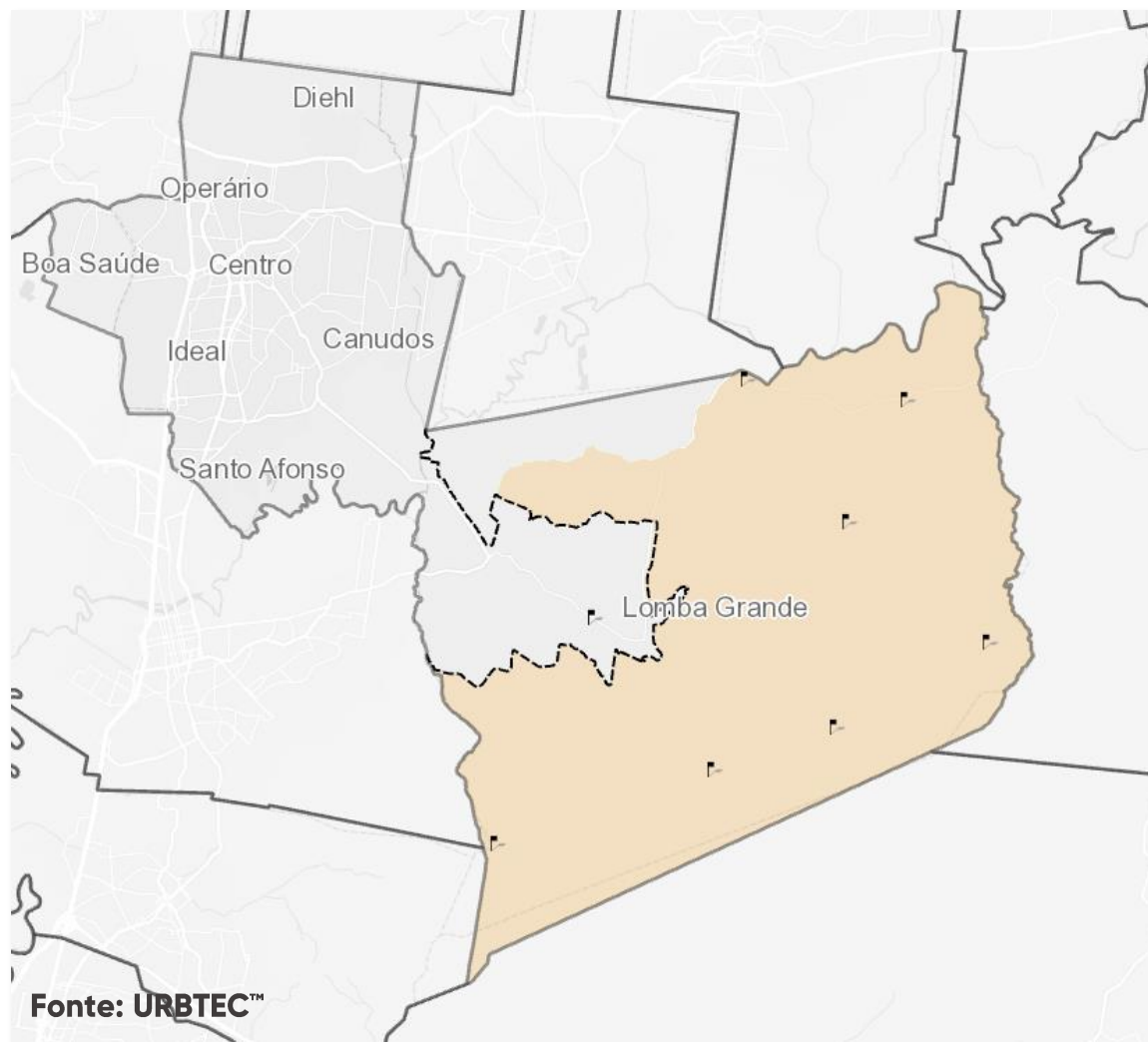
Lote Mínimo (m ²)	(1)
Testada mínima (m)	-
IA básico	0,1 (2)
IA máximo	-
Taxa de ocupação (%)	5,0 (2)
Taxa de permeabilidade (%)	-
Limite de altura (m)	-
Recuo de Ajardinamento (m)	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m)	h/6 (3)



Fonte: URBTEC™

- (1) Dimensão mínima de 3 (três) metros.
- (2) De acordo com as disposições do INCRA.
- (3) Para os lotes com frente para a Estrada da Integração Leopoldo Petry, IA básico será igual a 0,4 e TO será igual a 30%.

Macrozona Rural



Fonte: URBTEC™

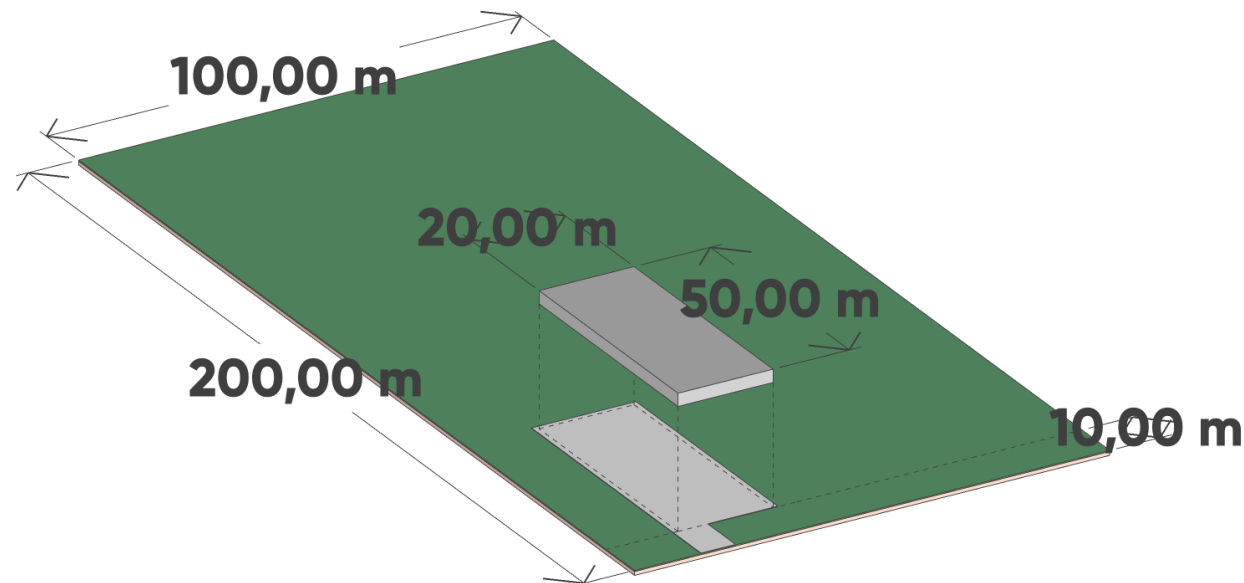
- A concepção dessa macrozona rural é o próprio **macrozoneamento**.
- Cabe aqui legislar apenas em **índices de interesse municipal**, mantendo as **características rurais** e auxiliando no processo de **licenciamento das atividades**.

Macrozona Rural

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

Macrozona Rural

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



- (1) Dimensão mínima de 3 (três) metros.
- (2) De acordo com as disposições do INCRA.
- (3) Para os lotes com frente para a Estrada da Integração Leopoldo Petry, IA básico será igual a 0,4 e TO será igual a 30%.

Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo e condomínios regula a **DIVISÃO OU REDIVISÃO DO SOLO**, objetivando o **EQUILÍBRIO ENTRE ÁREAS PÚBLICAS E PRIVADAS** e seu adequado aproveitamento urbanístico.

PERMITIDO

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

NÃO SERÁ PERMITIDO

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

Tipologias de parcelamento do solo

➤ **Loteamento**

➤ **Condomínio**

➤ **Desmembramento**

➤ **Remembramento**

➤ **Desdobro**

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

» Loteamento

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

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

» Loteamento

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



Áreas Verdes



HIS



Infraestrutura

Sistema Viário, que deverá:

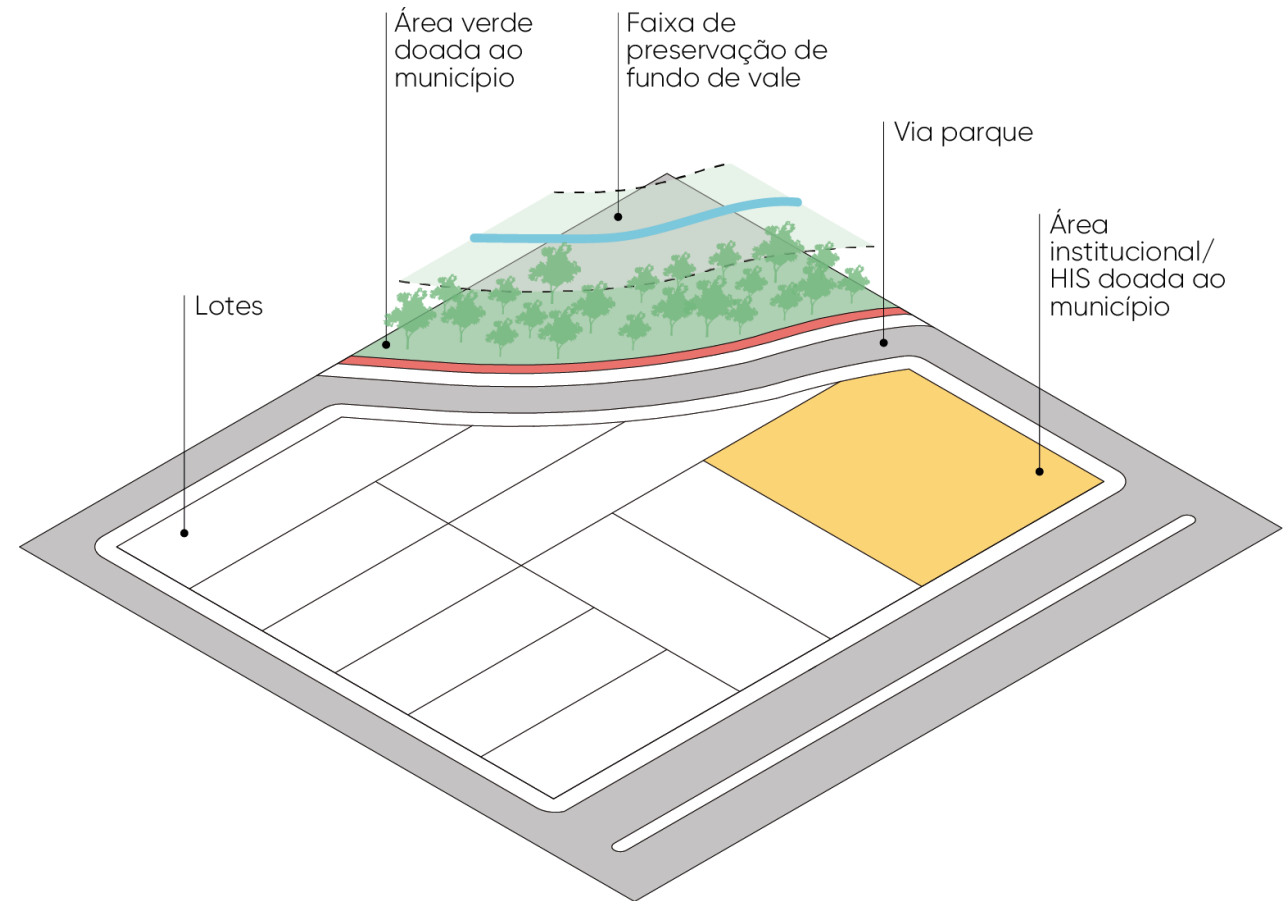
- garantir **continuidade** e as medidas de caixas **previstas em lei**;
- ser precedido de **Consulta de Diretrizes Viárias**.

Para definição de áreas a serem destinadas ao município em caso de loteamento

MZ	Setor	Áreas Verdes e/ou Áreas Institucionais	HIS	Área mínima a ser destinada
MAQ	SCE	10%	10%	20%
	SOM	15%	10%	25%
	SR1	20%	5%	25%
	SR2	20%	5%	25%
	SCHC	10%	5%	15%
	SI	15%	-	15%
ME	CC LG	10%	-	10%
	SC LG	15%	5%	20%
	SA LG	20%	-	20%
	SOM LG	20%	5%	25%
	SI LG	15%	-	15%
MPA	APA NORTE	30%	-	30%
	APA SUL	30%	-	30%

Critérios para destinação de área

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



» Condomínio

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

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

» Condomínio

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

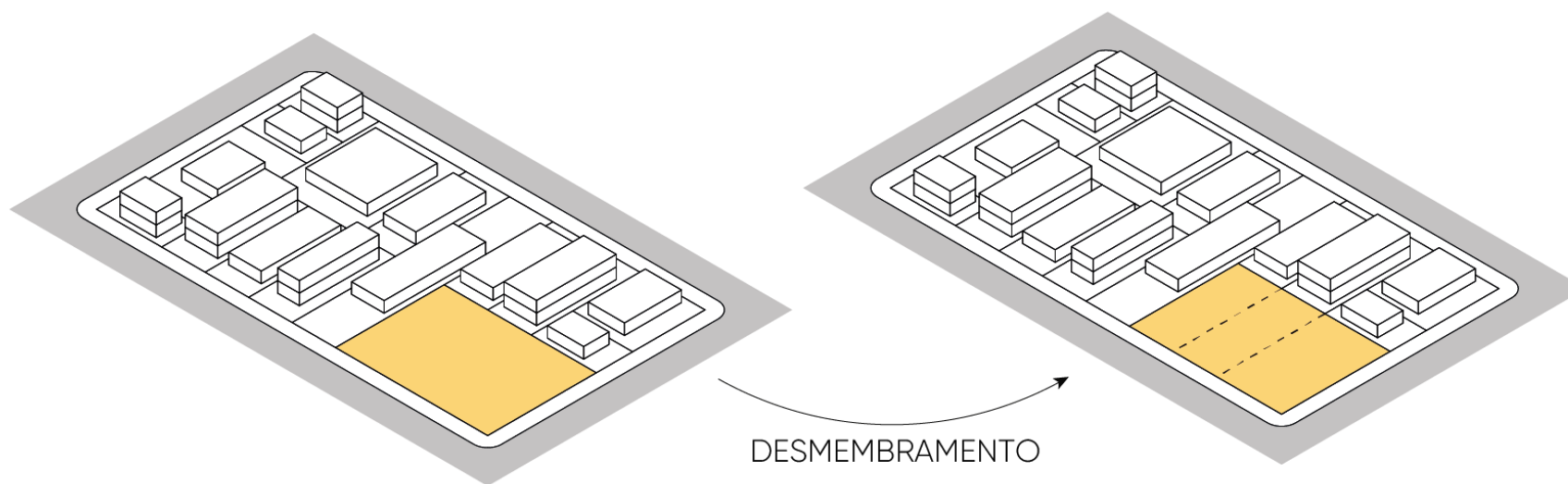
DISPENSADO DE DESTINAÇÃO

Ficam dispensados da exigência de doação:

- 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.

» Desmembramento

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



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

» Desmembramento

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

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

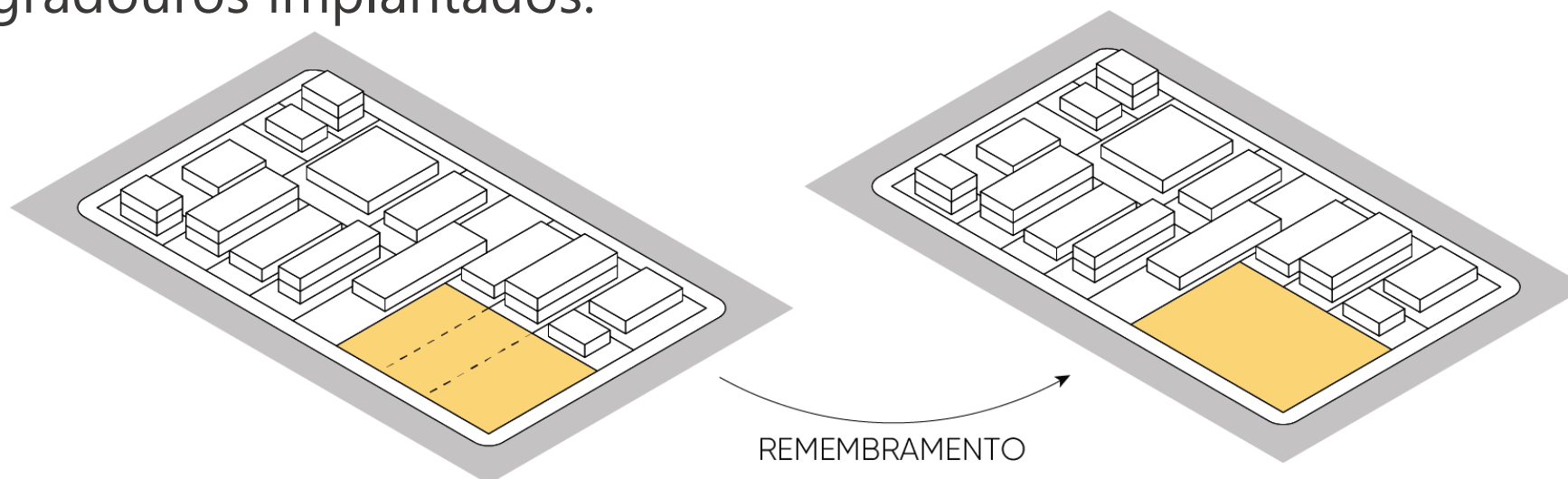
DISPENSADO DE DESTINAÇÃO

Ficam dispensados da exigência de doação:

- Desmembramentos provenientes de **parcelamento** que **já tenham doado** área.

» Remembramento

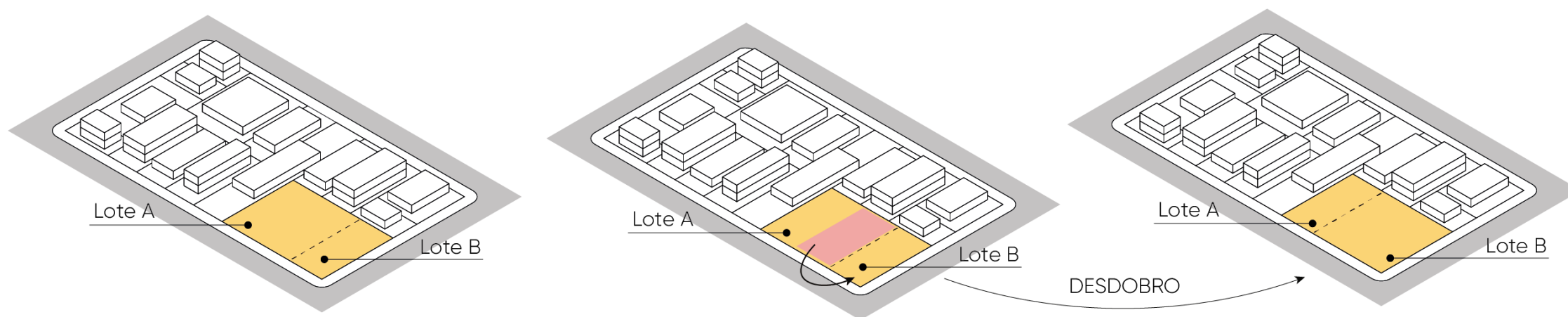
É o **reagrupamento de lotes**, desde que a operação não interfira no sistema viário existente ou em alguma outra modificação nos logradouros implantados.



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

» Desdobro

É o reagrupamento e a subdivisão de lotes realizados em um mesmo processo **sem exigência de nova matrícula** para os lotes subdivididos.



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

Classificação de Condomínios Horizontais

Condomínio de Lotes

Empreendimentos que possuem partes designadas de **unidades privativas** e **frações ideais de uso comum** dos condôminos, **sem a necessidade de aprovação simultânea** dos projetos das edificações das unidades privativas à aprovação do condomínio.

Condomínio Horizontal Edifício

unidades autônomas dispostas horizontalmente vinculadas a **aprovação simultânea de edificação**.

Condomínios de Lotes

→ Em áreas entre 30mil m² e 60mil m²

I. Fachadas integradas com os espaços públicos:

a) tipologia mista; comércio e/ou serviço nas unidades voltadas para a via pública; ou

b) lotes externos ao perímetro do condomínio **voltados para a via pública;**

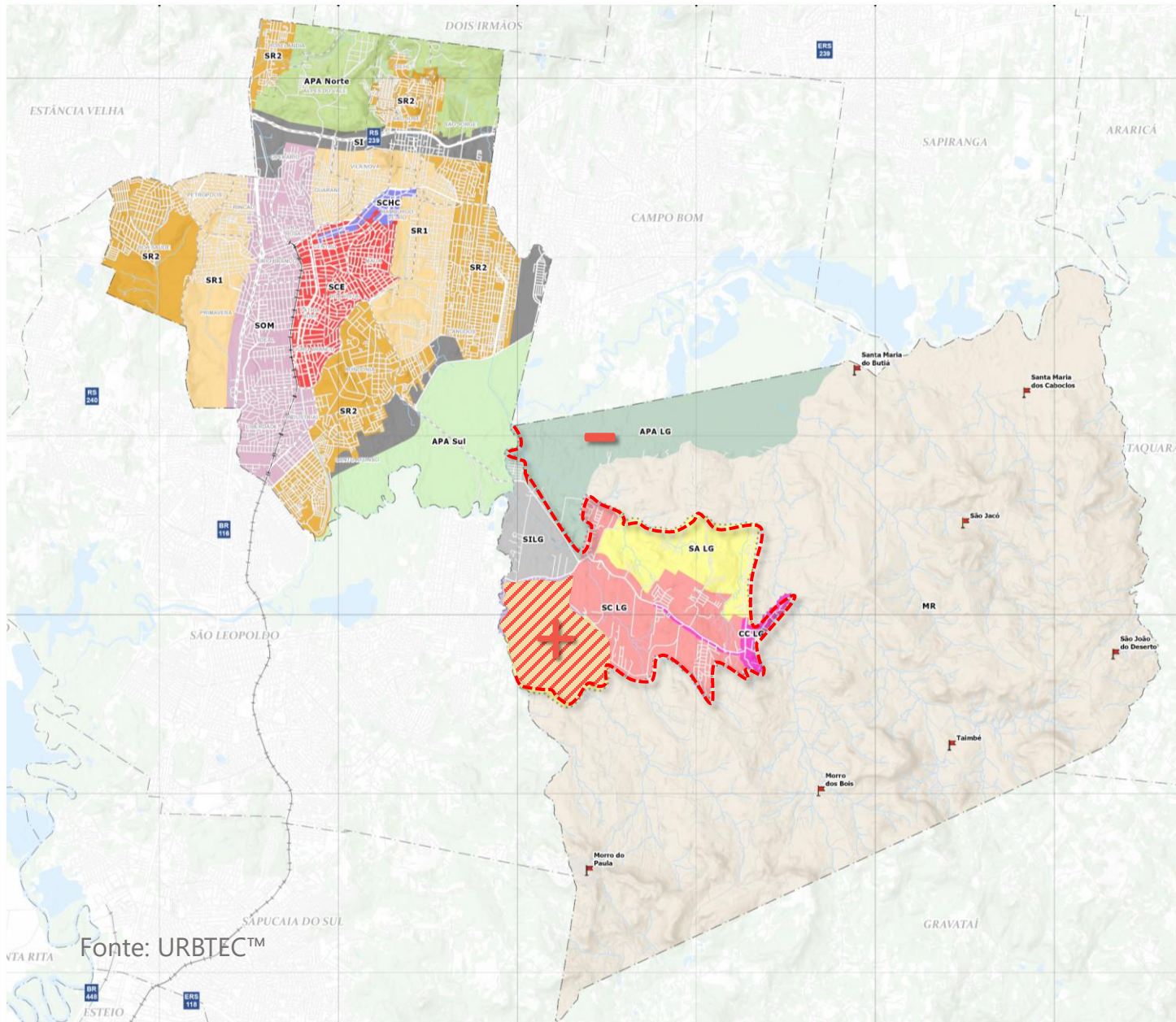
II. sistema viário que circule todo o perímetro do lote, com infraestrutura urbana no entorno;

III. Destinação de **6% da área total do lote ou da gleba à municipalidade** para praças e áreas verdes

Perímetro Urbano

Projeto de Lei

Expansão do Perímetro



Setorização Municipal - Proposta 1

Setores da Macrozona de Adensamento e Qualificação [MAQ]

- Setor Centro Expandido
- Setor Centro Histórico-Cultural
- Setor de Ocupação Mista
- Setor Residencial 1
- Setor Residencial 2
- Setor Industrial

Setores da Macrozona de Estruturação [ME]

- Setor Central de Lomba Grande
- Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande
- Setor de Amortecimento de Lomba Grande
- Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande
- Setor Industrial de Lomba Grande

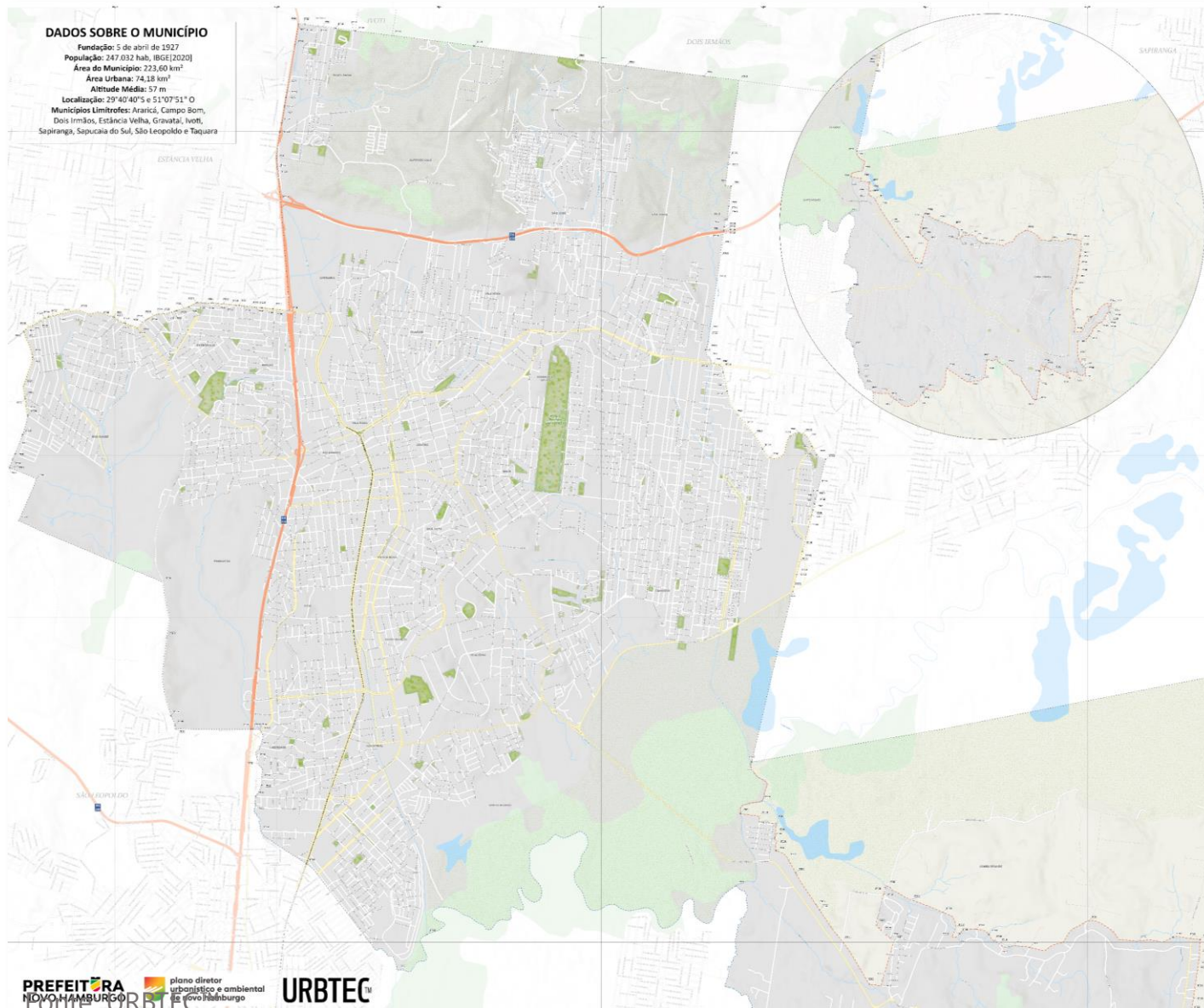
Setores da Macrozona de Proteção Ambiental [MAP]












- Área de Proteção Ambiental Norte
- Área de Proteção Ambiental Sul
- Área de Proteção Ambiental Lomba Grande

Setorização Rural

- Macrozona Rural

Fonte: URBTEC™



-  Localidades
-  Pontos de Descrição do Perímetro Urbano
-  Ferrovias
-  Hidrografia
-  Limite Municipal
-  Proposta de Limite entre as áreas urbanas e rural
-  Proposta de Limites de Bairros
-  Área de Proteção Ambiental
-  Massas d'água
-  Parques
-  Remanescentes Florestais

Sistema Viário

Projeto de Lei

LEI DE SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Disposições Preliminares e Princípios

Composição da Rede Viária, suas Funções e Requisitos

Disposições Finais e Transitórias

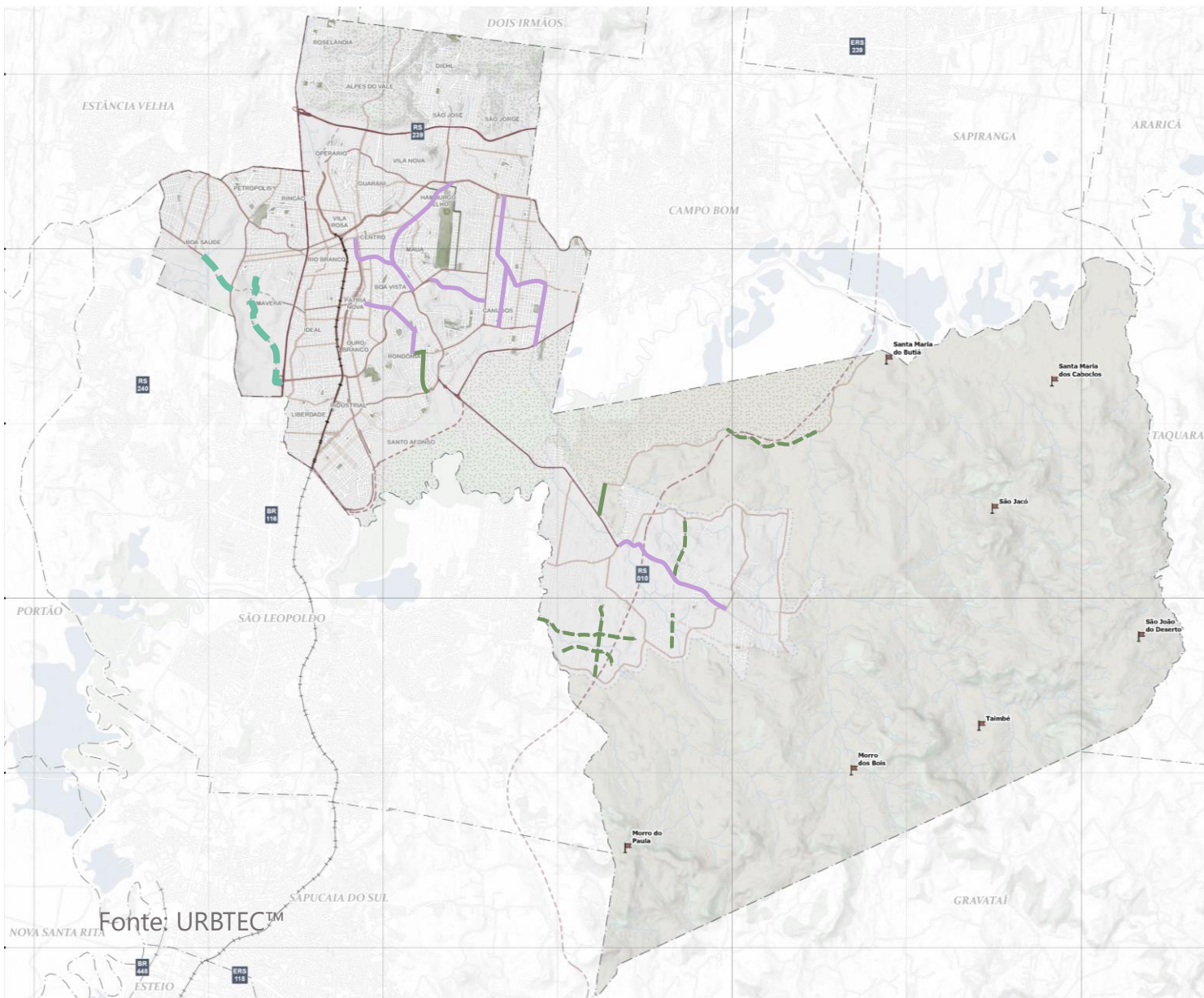
Hierarquia Viária

Hierarquia Viária¹

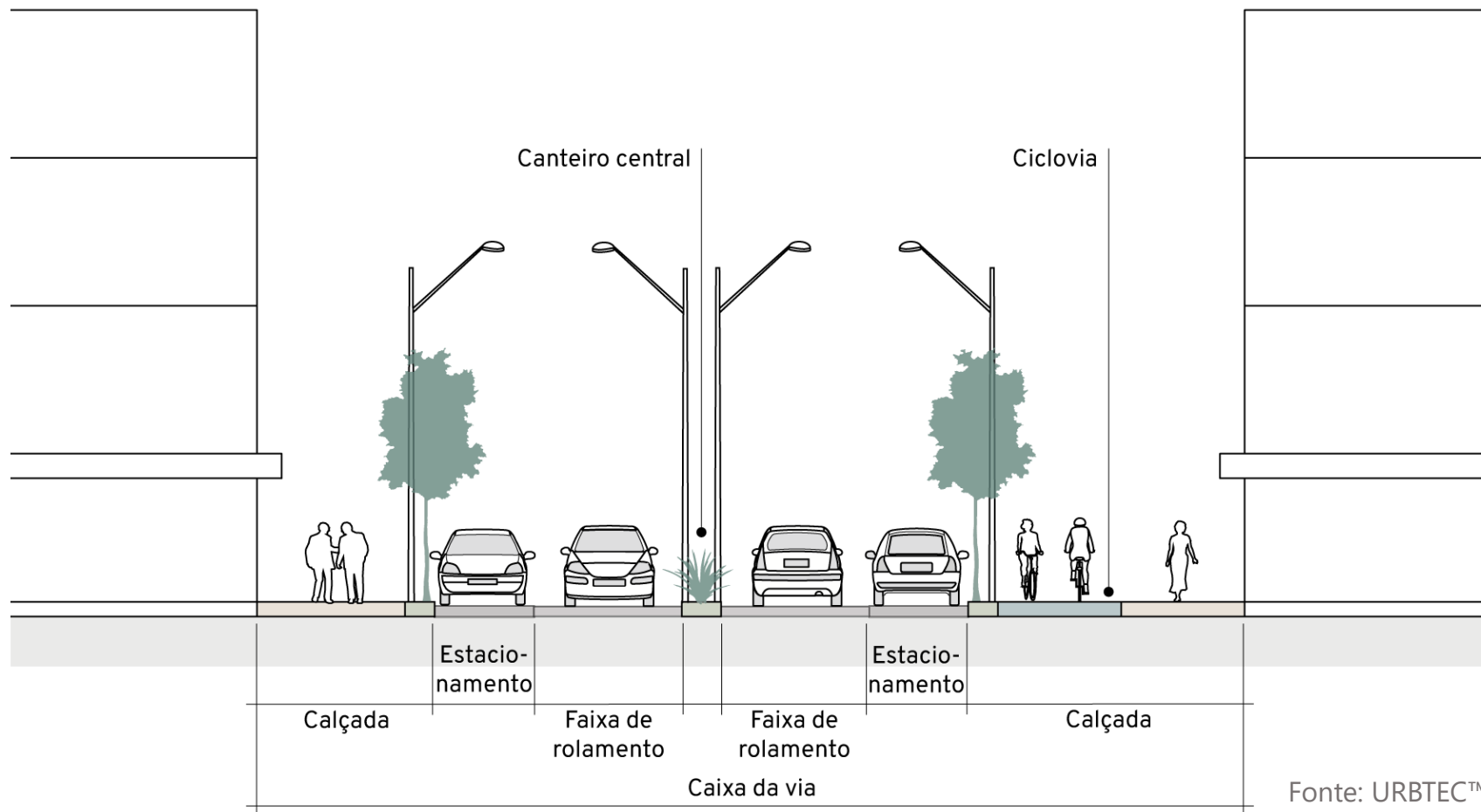
-  Rodovias
-  Vias Arteriais
-  Vias Arteriais (Proposta)
-  Vias Coletoras
-  Vias Coletoras (Proposta)
-  Vias de Projeto Especial
-  Vias Locais

Diretrizes Viárias¹

-  Rodovias
-  Rodovias (Proposta)
-  Vias Arteriais
-  Vias Arteriais (Proposta)
-  Vias Coletoras
-  Vias Coletoras (Proposta)
-  Vias de Projeto Especial



Cenário ideal para Sistema Viário

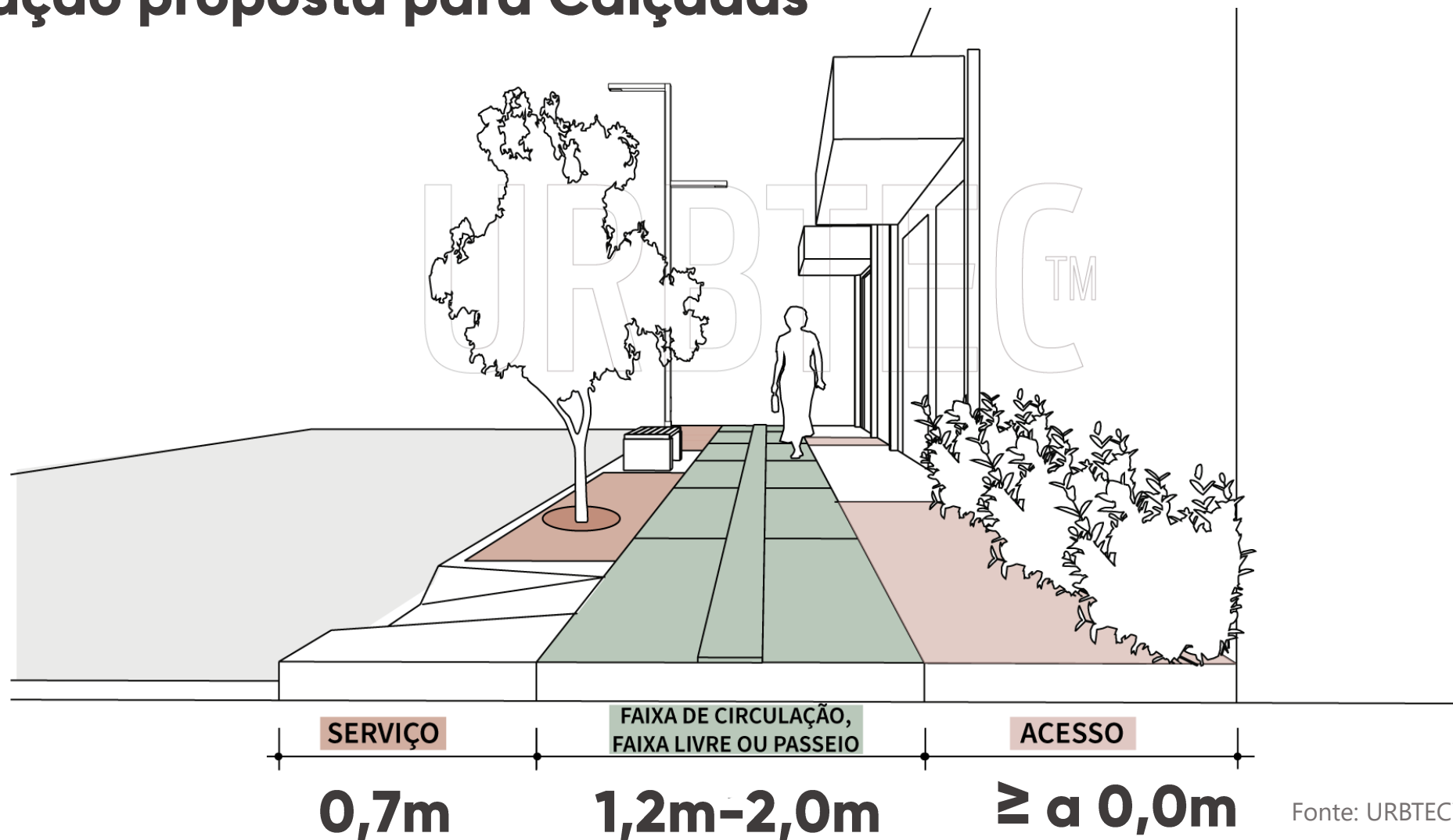


CAIXA DA VIA
variável conforme
hierarquia

Medidas exigidas
apenas para novos
parcelamentos

Fonte: URBTEC™

Setorização proposta para Calçadas



Fonte: URBTEC™

Instrumentos Urbanísticos

Projetos de Lei ou Decreto

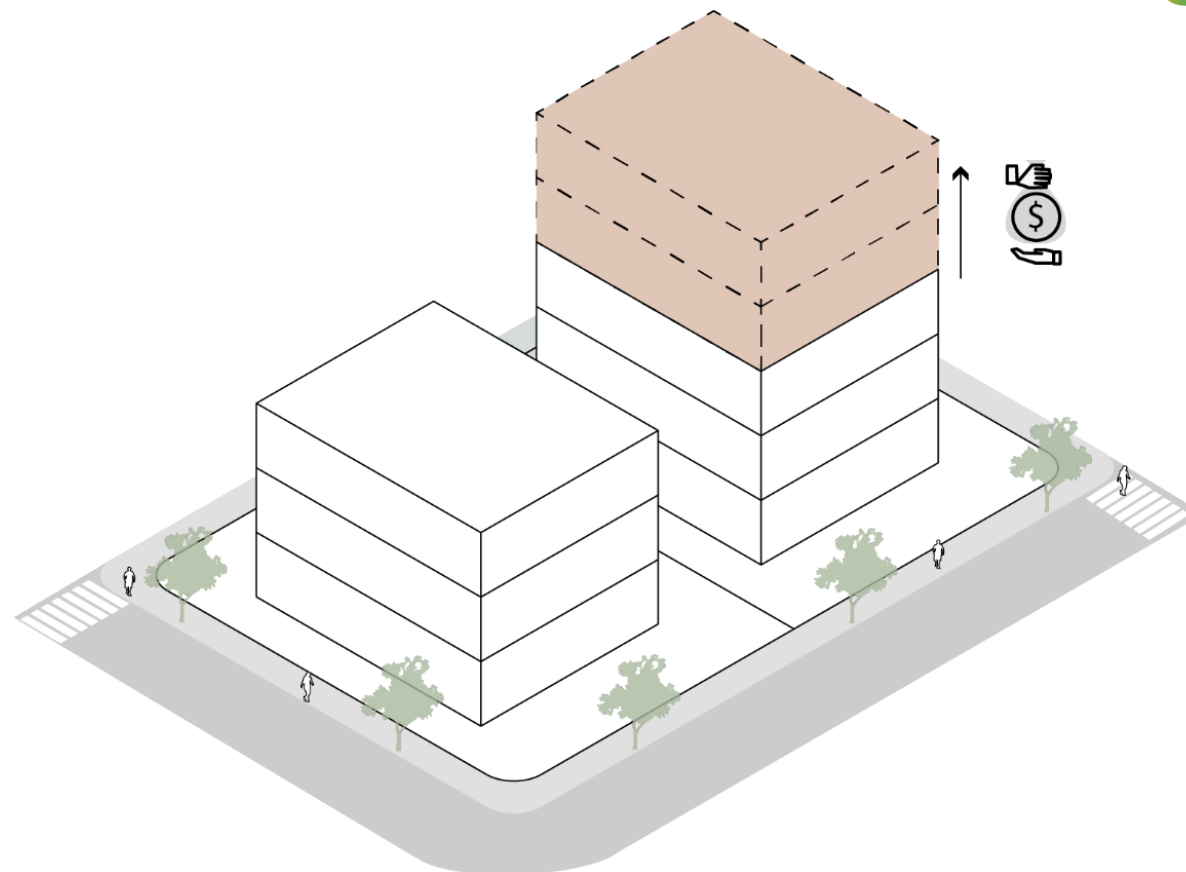
LEI DA OUTORGA ONEROSA E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Utilização da OODC

Utilização da TDC

Disposições Finais e Transitórias

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



Recursos da
aplicação da **OODC**

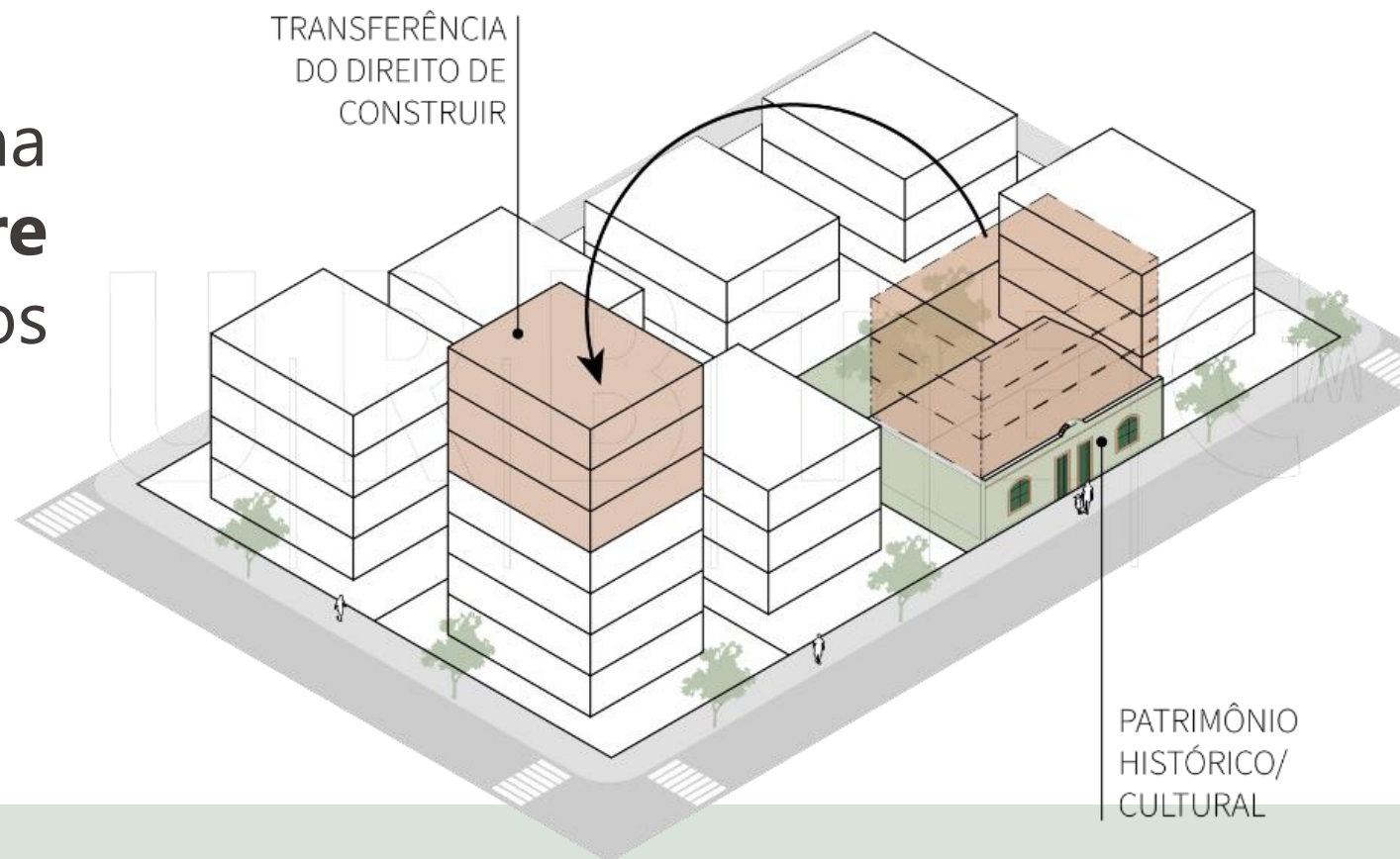


FUNCIDADE

Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade

Transferência do Direito de Construir [TDC]

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



3% do valor



Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico

Aplica-se em:

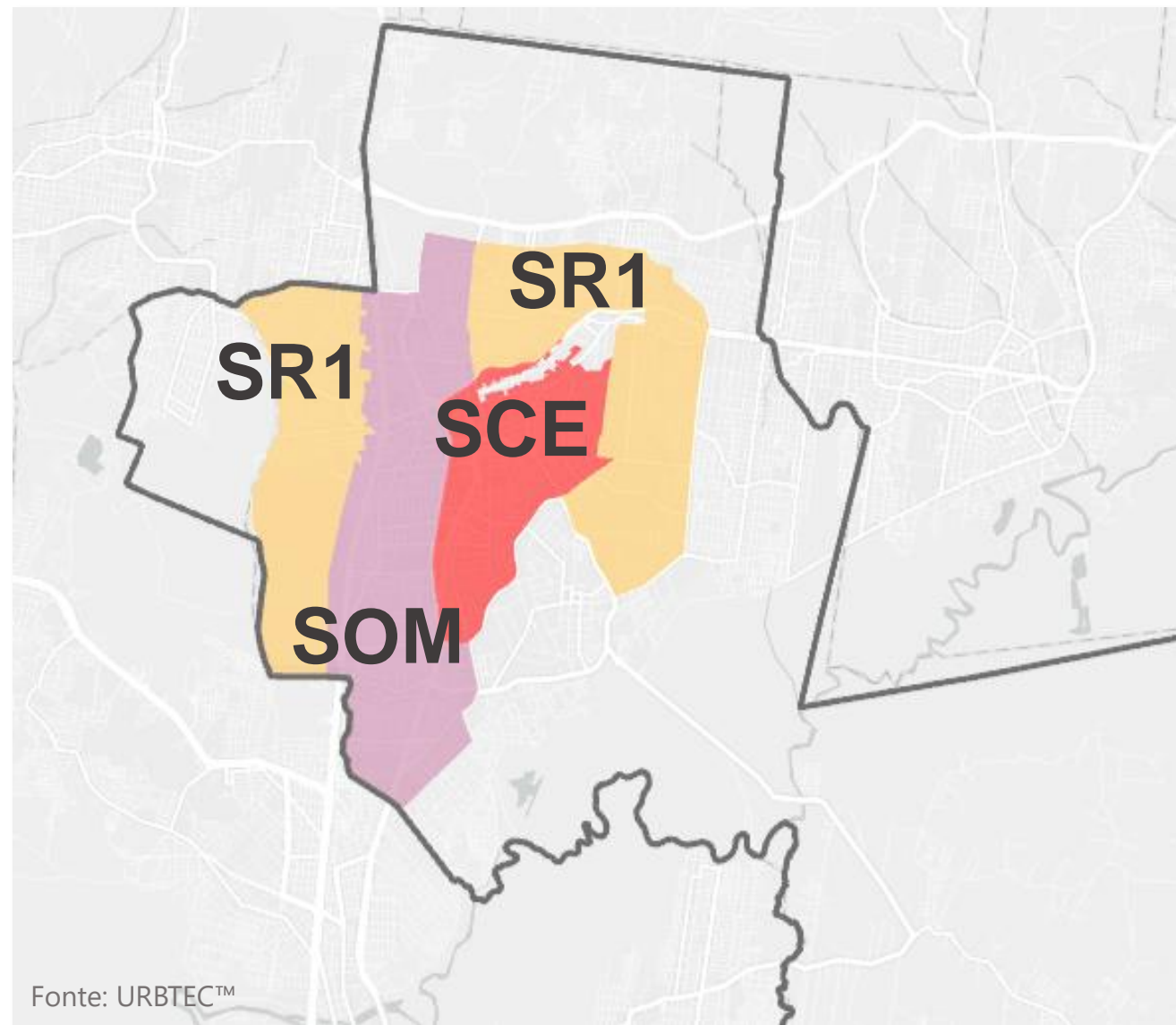
- Edificações **inventariadas** e/ou **tombadas**;
- Indivíduos Arquitetônicos Isolados (**IAI**).

IA = 2

para os imóveis inventariados e/ou tombados

Setores Passíveis de Receber Potencial

Setor	IA bás.	IA máx.
Setor Centro Expandido	1,5	3,0
Setor Residencial 1		
Setor de Ocupação		
Mista		





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

CRITÉRIOS

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

Área de Fruição Pública

=

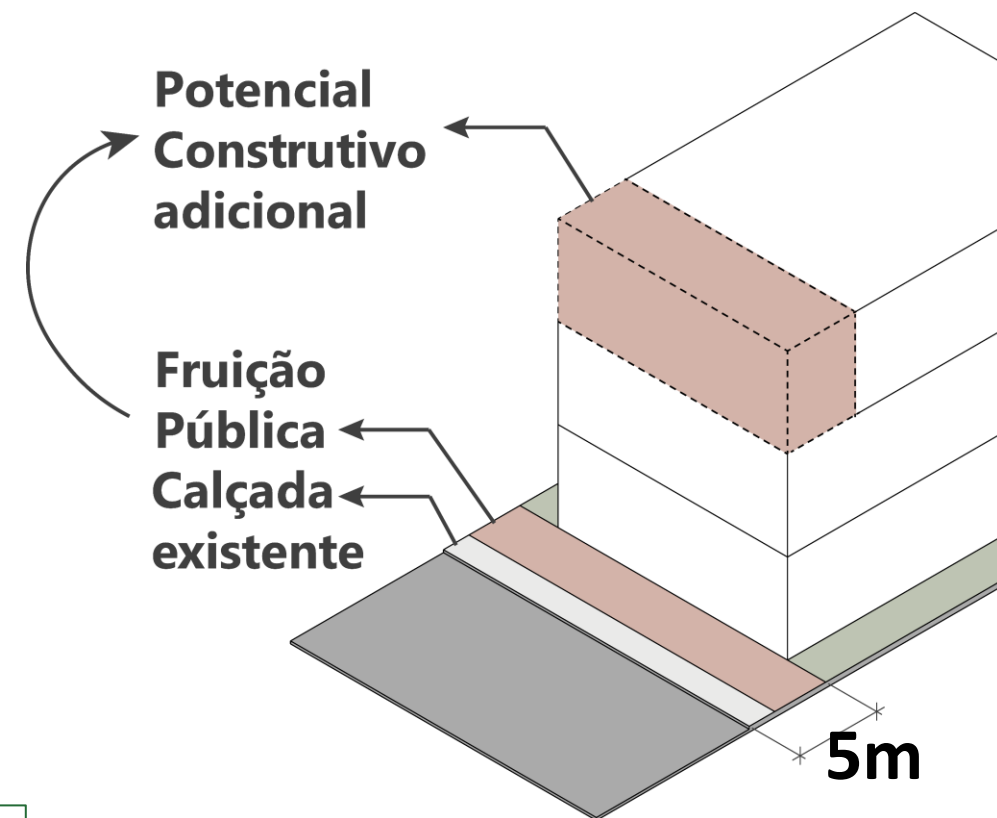
Potencial Construtivo Adicional

APLICAÇÃO

- Poderá ser aplicada em **todo o perímetro urbano**, com **exceção**:
Setor Industrial **[SI]** e Setor Industrial Lomba Grande **[SILG]**
- O potencial construtivo adicional só poderá ser utilizado no lote que o originou.
- O lote poderá receber **potencial construtivo da OODC e da TDC**, sendo em todos os casos limitado pelo **índice de aproveitamento máximo** do setor.

Não poderá ser feito uso desta área para:

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

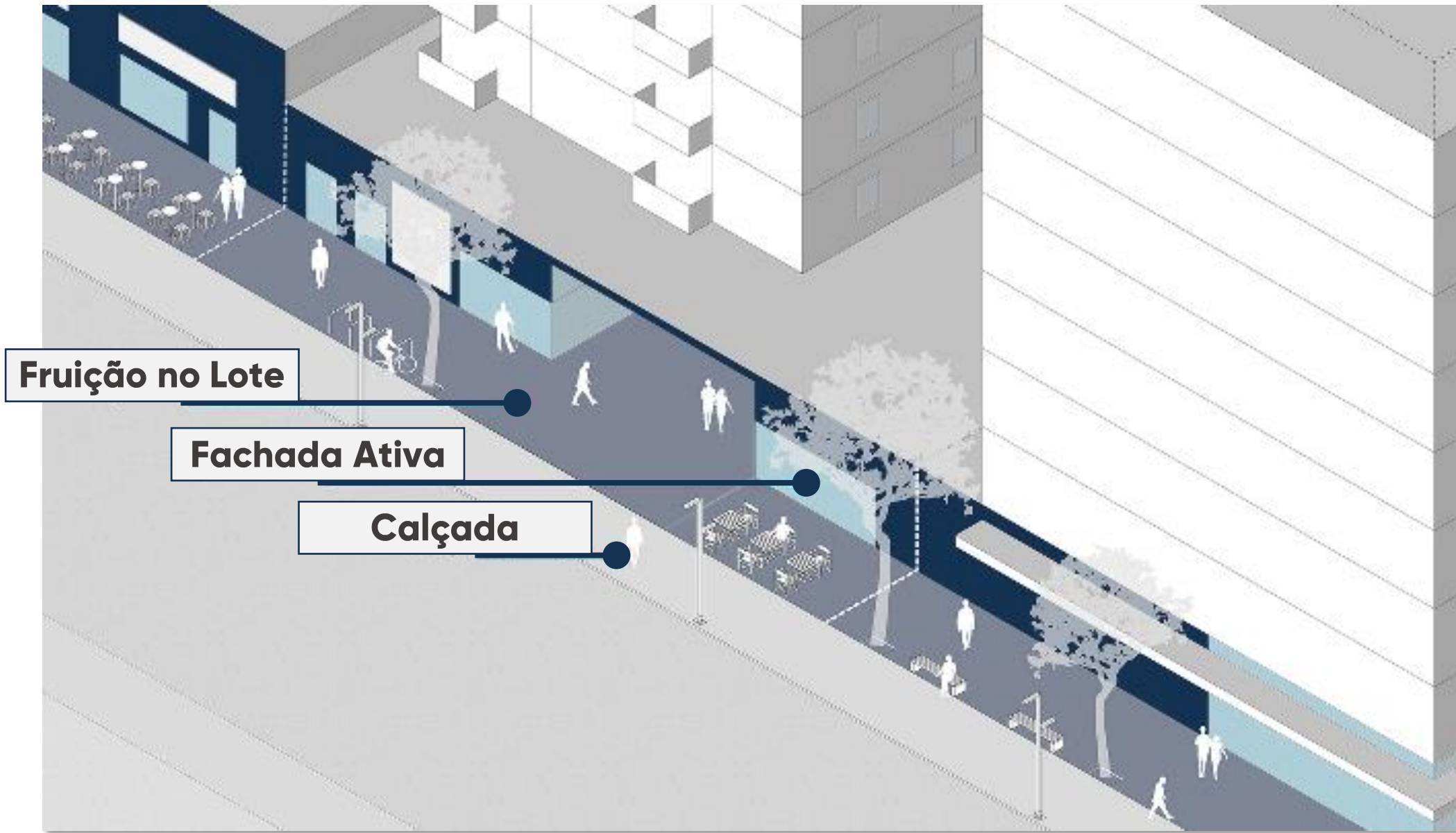




Incentivo a usos mistos, com **uso não habitacional no térreo**, permitindo maior integração entre os diversos usos.

APLICAÇÃO

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



Fruição no Lote

Fachada Ativa

Calçada

Relatório de Compatibilidade Urbanística [RCU]

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

Proprietário apresenta RCU

Análise e aprovação pela CP PDUA

Medidas Mitigadoras

Estudo de Impacto de Vizinhança [EIV]

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

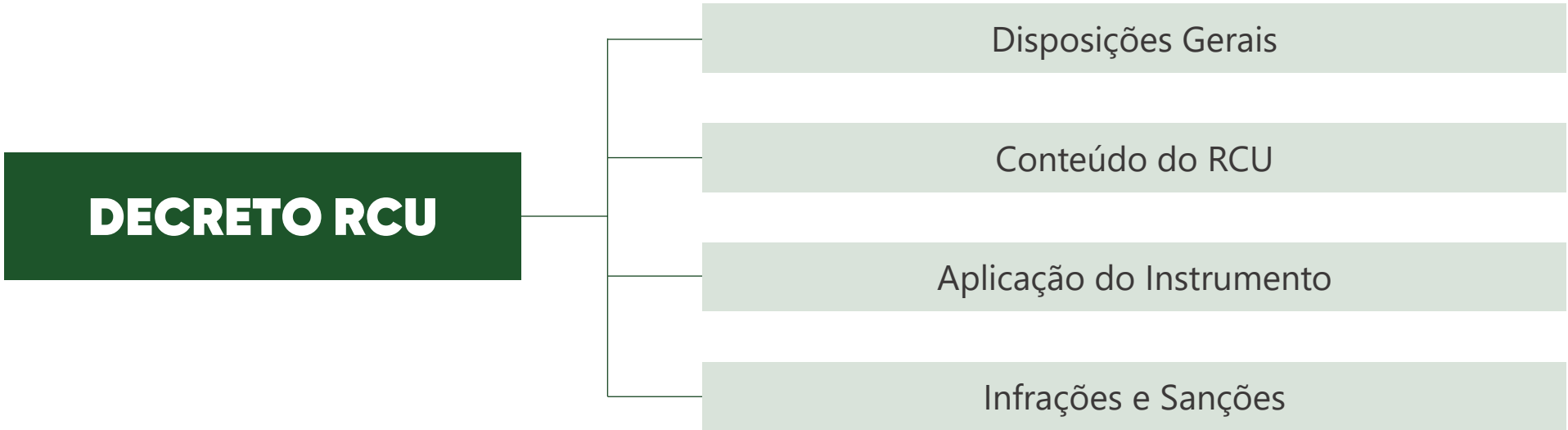
Município gera o Termo de Referência

Proprietário apresenta o EIV

CP PDUA analisa e delibera

Secretaria publica o EIV

Medidas Mitigadoras

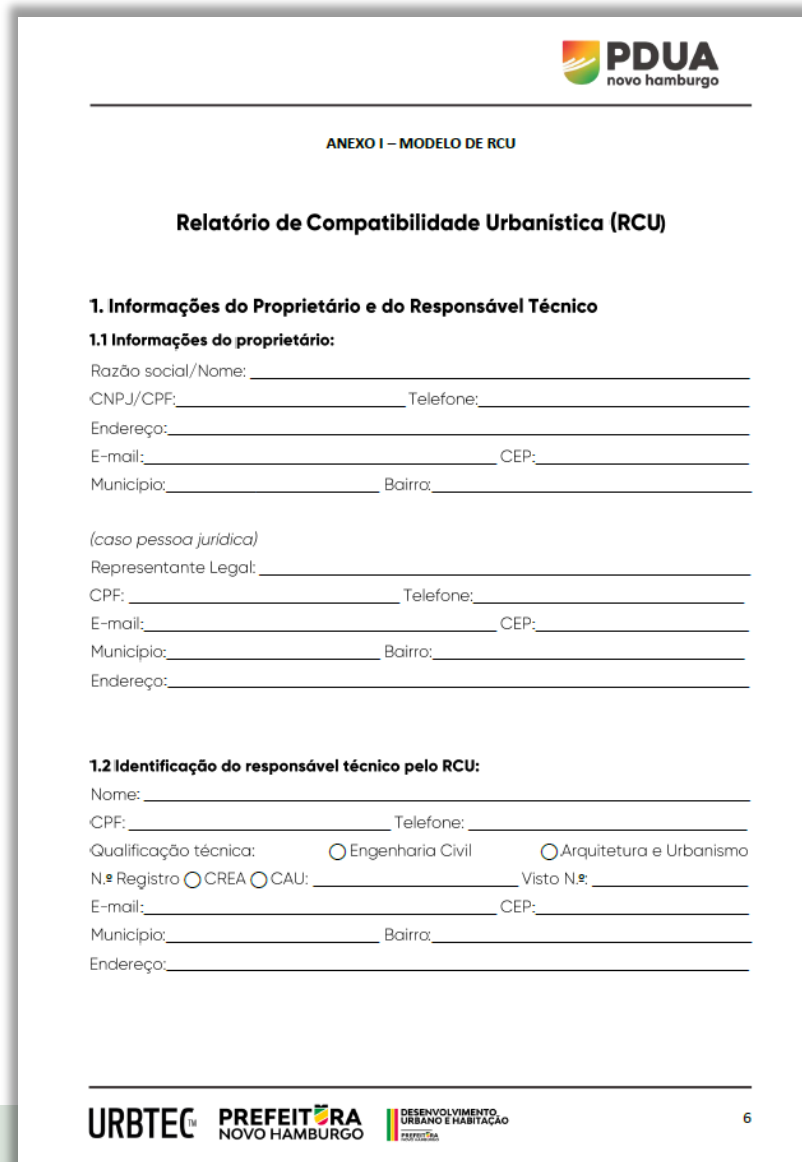




Avaliação de **usos permitidos** sob análise do RCU, descritos na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA).

Interferência:

- Na mobilidade;
- Na qualidade de vida;
- Na preservação do patrimônio histórico;
- Na sobrecarga nos equipamentos públicos comunitários e urbanos.



ANEXO I – MODELO DE RCU

Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU)

1. Informações do Proprietário e do Responsável Técnico

1.1 Informações do proprietário:

Razão social/Nome: _____
CNPJ/CPF: _____ Telefone: _____
Endereço: _____
E-mail: _____ CEP: _____
Município: _____ Bairro: _____

(caso pessoa jurídica)

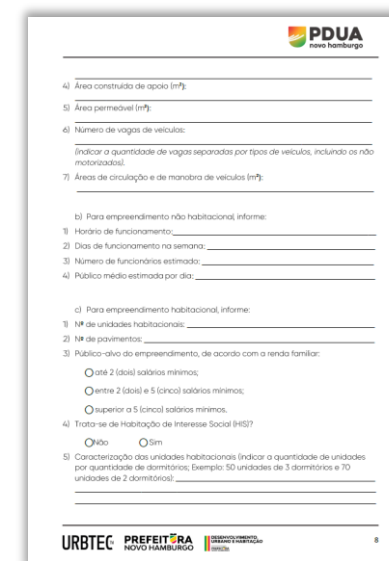
Representante Legal: _____
CPF: _____ Telefone: _____
E-mail: _____ CEP: _____
Município: _____ Bairro: _____
Endereço: _____

1.2 Identificação do responsável técnico pelo RCU:

Nome: _____
CPF: _____ Telefone: _____
Qualificação técnica: Engenharia Civil Arquitetura e Urbanismo
N.º Registro CREA CAU: _____ Visto N.º: _____
E-mail: _____ CEP: _____
Município: _____ Bairro: _____
Endereço: _____

URBTEC | PREFEITURA NOVO HAMBURGO | DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

6



PDUA novo hamburgo

4) Área construída de apoio (m²): _____
5) Área permeável (m²): _____
6) Número de vagas de veículos: _____
(Indicar a quantidade de vagas separadas por tipos de veículos, incluindo as não motorizadas.)
7) Áreas de circulação e de manobra de veículos (m²): _____

b) Para empreendimento não habitacional, informe:

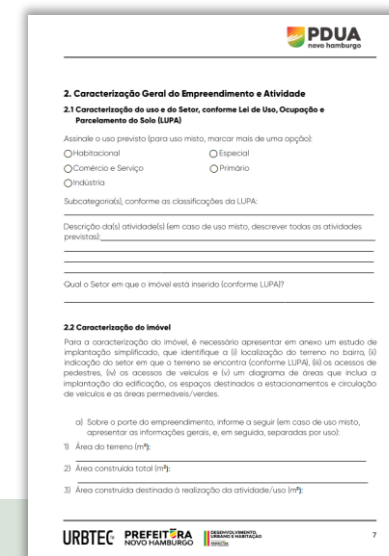
1) Horário de funcionamento: _____
2) Dias de funcionamento na semana: _____
3) Número de funcionários estimada: _____
4) Público médio estimado por dia: _____

c) Para empreendimento habitacional, informe:

1) Nº de unidades habitacionais: _____
2) Nº de pavimentos: _____
3) Público-alvo do empreendimento, de acordo com o renda familiar:
 até 2 (dois) salários mínimos;
 entre 2 (dois) e 5 (cinco) salários mínimos;
 superior a 5 (cinco) salários mínimos.
4) Trata-se de Habitação de Interesse Social (HIS)?
 Não Sim
5) Caracterização das unidades habitacionais (Indicar a quantidade de unidades por quantidade de dormitórios, exemplo: 50 unidades de 3 dormitórios e 70 unidades de 2 dormitórios): _____

URBTEC | PREFEITURA NOVO HAMBURGO | DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

8



PDUA novo hamburgo

2. Caracterização Geral do Empreendimento e Atividade

2.1 Caracterização do uso e do Setor, conforme Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA)

Assinale o uso previsto (para uso misto, marcar mais de uma opção):

Habitacional Especial
 Comércio e Serviço Primário
 Indústria

Subcategorias (se aplicável), conforme as classificações da LUPA: _____

Descrição detalhada da atividade (em caso de uso misto, descrever todas as atividades previstas): _____

Qual o Setor em que o imóvel está inserido (conforme LUPA)? _____

2.2 Caracterização do Imóvel

Para a caracterização do imóvel, é necessário apresentar em anexo um estudo de implantação simplificado, que identifique a (i) localização do terreno no bairro, (ii) indicação do setor em que o terreno se encontra (conforme LUPA), (iii) os acessos de pedestres, (iv) os acessos de veículos e (v) um diagrama de áreas que inclua a implantação da edificação, os espaços destinados a estacionamentos e circulação de veículos e as áreas permeáveis/verdes.

a) Sobre o porte do empreendimento, informe a seguir (em caso de uso misto, apresentar as informações gerais, e, em seguida, separadas por uso):

1) Área do terreno (m²): _____
2) Área construída total (m²): _____
3) Área construída destinada à realização da atividade/uso (m²): _____

URBTEC | PREFEITURA NOVO HAMBURGO | DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

7

Comissão Permanente do PDUA

Análise +

Parecer Final

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

INFRAÇÕES

SANÇÕES

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

Estudo de Impacto de Vizinhança

Conteúdo mínimo

Termo de Referência:

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

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

- | | |
|--|--|
| a) equipamentos públicos, urbanos e comunitários; | e) geração de poluição sonora e de ruídos à vizinhança; |
| b) sistema viário, carga e descarga, embarque e desembarque, geração de tráfego e de viagens e transporte público; | f) meio ambiente, paisagem urbana, patrimônio natural, histórico e cultural; |
| c) ventilação e iluminação; | g) uso e ocupação do solo; |
| d) valorização imobiliária; | h) adensamento populacional. |

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

Avaliação e deliberação

RESPONSABILIDADE da secretaria municipal responsável pelo desenvolvimento urbano (SEDUH), mediante **parecer da Comissão Permanente do PDUA.**

TERMO DE COMPROMISSO

Quanto a execução das **medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias.**

Publicidade do EIV

- **Publicação do parecer da Comissão Permanente do PDUA e do EIV** em endereço eletrônico vinculado à secretaria municipal responsável pelo licenciamento;
- Publicação em **diário oficial de extrato da publicação** mencionada no inciso anterior; e
- Implantação, **no local do empreendimento** e/ou atividade, de **placa informativa** da existência do EIV.

Audiência Pública

Não é obrigatória e só ocorrerá quando solicitada:

1. por mais de 50 munícipes, por meio de abaixo-assinado;
2. pelo Ministério Público;
3. pelo Concidade;
4. pelo Poder Público Municipal.

Exemplos de usos que exigirão EIV

- I. shopping center e similares;
 - II. centrais e/ou terminais de cargas, transportadoras, centros logísticos e similares;
 - III. teatros, casas de espetáculos, cinemas, centros culturais;
 - IV. hotéis, pousadas e similares;
 - V. estações de tratamento de água e/ou esgoto;
 - VI. aterros sanitários e industriais;
 - VII. terminais de transportes;
 - VIII. hospitais;
 - I. garagens de veículos de transportes de passageiros;
 - II. supermercado, hipermercados e congêneres;
 - III. parques de diversões, autódromos, ginásios;
 - IV. quartéis, aeródromos;
 - V. depósitos de inflamáveis, tóxicos e similares;
 - VI. loteamentos a serem implantados em glebas com área superior a 30ha (trinta hectares);
 - VII. **edificações multifamiliares**, de acordo com porte, tipologia, regulamento em decreto.
- Entre outro usos, especificados em lei.

[Início](#) / [Desenvolvimento Urbano e Habitação](#) / [Revisão do Plano Diretor](#)



DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

[Portal SEDUH](#)

[Institucional](#)

[Serviços](#)

[Atos Públicos](#)

[Diretoria de Habitação](#)

[Diretoria de Projetos
Técnicos](#)

[Cadastro Social de Interesse
Habitacional](#)

[Diretoria de Desenvolvimento
Urbano](#)

[Revisão do Plano Diretor](#)

Revisão do Plano Diretor

[Plano Diretor](#) [Documentos](#) [Agenda](#) [Participe](#)

Aqui você encontra as informações sobre o processo de Revisão do Plano Diretor Urbanístico Ambiental do município, decorrente da Concorrência Pública 004/2021 e Contrato de Prestação de Serviços 070/2022, celebrado no dia 06 de junho de 2022, entre a URBTEC™ Engenharia, Planejamento e Consultoria e a Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo.

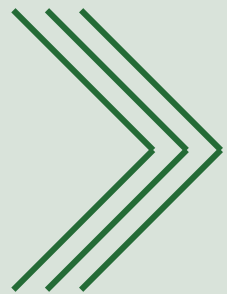


Endereço de e-mail

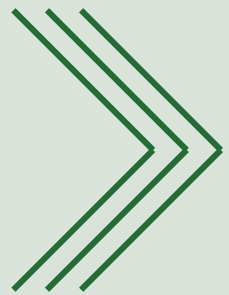
gtpdua@novohamburgo.rs.gov.br

Informações e divulgação Instagram da DDU

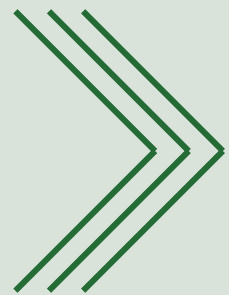
[@desenvolvimentourbano.pmnh](#)



PARTICIPAÇÕES



TEMPO RESTANTE: **1min**



TEMPO ESGOTADO
favor concluir



**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

E-mail: contato@urbtec.com.br

PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO
PREFEITURA
NOVO HAMBURGO

URBTEC™