

CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS APONTAMENTOS REALIZADOS PELA COMISSÃO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NOVA VENEZA SOBRE A PROPOSTA DA MINUTA DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

No dia 17 de janeiro de 2024, foi encaminhado à equipe técnica do CINCATARINA um conjunto de apontamentos sobre a Proposta da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Da mesma forma, nos dias 07, 20 de fevereiro e 17 de abril de 2024, foram encaminhadas à equipe técnica do CINCATARINA sugestões acerca da Proposta da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, documento que faz parte do processo de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza – SC.

Como forma de justificar as ações adotadas em relação a cada apontamento, a equipe técnica do CINCATARINA elaborou este documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões e alterações, o texto destacado em azul representa uma adição e o texto ~~tachado em vermelho~~ representa uma revogação.

Zona Mista Central - ZMC

COMISSÃO (17/01/2024): - Obrigação da ocupação mista (retirar e/ou qual percentual misto?)

- Gabarito 4(único) ficaria menor do que o atual;
- Coeficiente aproveitamento básico ficaria com 4,20.

CINCATARINA (17/01/2024): Como descrito no Anexo V – Tabela de Parâmetros Urbanísticos, a possibilidade de aumento de gabarito para 6 pavimentos e a permissão de utilizar o coeficiente de aproveitamento básico de 4,20 na ZMC é possível através do incentivo de uso misto no Município, o qual foi proposto de acordo com o Prognóstico e como uma forma de promover a diversificação de atividades, objetivando a implantação de bairros dinâmicos sem conter estritamente áreas residências ou comerciais. Ainda, visto que o uso misto é também incentivado na ZIR1, é pertinente prever os critérios para o uso misto em uma seção específica, a qual determina que a edificação deverá ter minimamente 30% do uso distinto da atividade predominante do empreendimento (30% residencial em uma edificação não residencial ou 30% não residencial em uma edificação com predominância residencial). Em relação ao gabarito proposto, tanto na ZMC quanto em todo o zoneamento municipal, foram levadas em consideração as contribuições feitas no Diagnóstico Comunitário, através dos questionários para a população. A partir disso, especificamente na ZMC, foi mantido o gabarito mínimo vigente de 4 pavimentos para uso único, possibilitado 6 pavimentos para uso misto, e permitido o gabarito de 8 pavimentos com a utilização da Outorga Onerosa em edificações mistas.

COMISSÃO (07/02/2024): A comissão sugere contraproposta. Ao invés de 30% de área computável da edificação, que seja considerado a totalidade do pavimento térreo para fins comerciais, excetuando-se as áreas de uso comum de acesso. Se considerar os 30% poderão ter mais de um pavimento.

CINCATARINA (07/02/2024): Solicitação da Comissão retificada pela Equipe Técnica do CINCATARINA da seguinte forma:

Art. XX. Considera-se o incentivo ao uso misto, o benefício à um imóvel: de uso residencial que destinar no mínimo 1 (um) pavimento ao uso não residencial, localizado no térreo, excetuando-se áreas não computáveis.

~~I — predominantemente residencial em que 30% (trinta por cento) da sua área computável for destinada ao uso não residencial; ou~~

~~II — predominantemente não residencial em que 30% (trinta por cento) da sua área computável for destinada ao uso residencial.~~

Parágrafo único. ~~Para o cálculo da área computável para o incentivo do uso misto, serão considerados os mesmos parâmetros utilizados no cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme disposições do Capítulo V, Seção I desta lei~~ Quando mais de um pavimento for destinado ao uso não residencial, estes devem estar localizados no térreo e pavimentos iniciais.

COMISSÃO (20/02/2024): Revogar o parágrafo único. Com exceção do térreo, deixar o empreendedor livre para decidir a posição do uso não residencial.

CINCATARINA (20/02/2024): A revogação do parágrafo único poderia causar uma interpretação dúbia sobre a exigência de destinar o térreo para o uso não residencial, quando mais de um pavimento for destinado a este uso. Ainda, identificou-se que não foi estabelecido um limite máximo de pavimentos não residenciais. Dessa forma, recomenda-se a seguinte redação:

Art. XX. O incentivo ao uso misto será concedido a um imóvel de uso residencial que destinar no mínimo 1 (um) pavimento e no máximo 3 (três) pavimentos, excetuadas as áreas não computáveis, ao uso não residencial.

§ 1º. O térreo obrigatoriamente deve ser destinado ao uso não residencial.

§ 2º. Além das disposições do caput, deverão ser observadas as condições estabelecidas no Código de Obras.

Zona de Proteção Cultural – ZPC

COMISSÃO (17/01/2024): - Vai existir esse perímetro?

CINCATARINA (17/01/2024): A proposta referente à Zona de Proteção Cultural no Distrito de Nossa Senhora de Caravaggio vai de encontro com as questões apontadas no Diagnóstico e no Prognóstico, que reforçaram sobre a importância da preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico municipal. Dessa forma, visto a importância cultural que o Santuário representa para a população neoveneziana, entende-se como pertinente, além da quadra em que o Santuário está inserido, contemplar os lotes confrontantes como parte dessa área de proteção cultural, objetivando assim a manutenção da paisagem do Santuário como o principal ponto focal nessa área através da redução do gabarito das novas edificações adjacentes. Através da imagem abaixo é possível verificar sobre a delimitação da ZPC proposta.

CINCATARINA (20/02/2024): Como pode ser percebido na Tabela de Uso do Solo, na metodologia proposta pelo CINCATARINA para a revisão do Plano Diretor, não há a previsão de zoneamento exclusivo, ou seja, uma classe de zoneamento em que é permitido apenas um tipo de uso (apenas residencial, apenas comercial, ou apenas de uso público), uma vez que essa estratégia de planejamento apresenta um baixo índice de efetividade. Entende-se que uma classe de zoneamento deve permitir todos os usos que não são conflituosos entre si e com aquele ambiente urbano. Assim, a implantação de equipamentos públicos (áreas de lazer, unidades de ensino e de saúde, entre outros) pode ser feita em todas os zoneamentos. Apesar dessa questão estar implícita pelo princípio supremacia do interesse público, identificou-se que não estava explícita na minuta. Dessa forma, propõe-se que não seja criado um zoneamento exclusivo na área, a manutenção do zoneamento proposto e a seguinte adição no CAPÍTULO VIII – DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO:

Art. XX. A instalação de equipamentos públicos e comunitários pelo Poder Público será permitida em todo o zoneamento, desde que atendidas as disposições desta Lei, Código de Posturas, Código de Obras e demais legislações pertinentes às especificidades de cada projeto.

Parágrafo único. A instalação dos equipamentos dispostos no **caput** deste artigo será condicionada à emissão de parecer do Conselho da Cidade.

Ainda, constatou-se que a área de interesse em questão já havia sido discutida nas oficinas técnicas do Prognóstico, para a aplicação do Direito de Preempção e destinação ao uso público. Dessa forma, conforme disposições na minuta do Plano Diretor, as áreas condicionadas à utilização do Direito de Preempção são estabelecidas na minuta de Uso e Ocupação do Solo. Entretanto, as classes de zoneamento em que se permite a aplicação de tal instrumento urbanístico não abrangem a Zona Mista Central, restringindo assim a aplicação do Direito de Preempção na área solicitada. De forma a compatibilizar o Prognóstico e contemplar o lote próximo ao Santuário de Caravaggio com o Direito de Preempção, recomenda-se a seguinte adequação no artigo:

Art. XX. Ficam definidas como áreas passíveis do Direito de Preempção, aquelas situadas na **Zona Mista Central – ZMC**, Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 e Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2.

Parágrafo único. Os terrenos específicos, em que se incide o Direito de Preempção definido no **caput** deste artigo, estão determinados em regulamentação específica.

Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1

COMISSÃO (17/01/2024): - Apenas as construções de uso misto poderão utilizar a outorga onerosa?

CINCATARINA (17/01/2024): Sim, a proposta consiste em permitir a ampliação do gabarito em 2 pavimentos através da Outorga Onerosa em edificações de uso misto. É importante mencionar que essa proposta parte do Diagnóstico, que identifica a baixa representatividade econômica do setor de comércio e serviços, assim como a ação de Prognóstico, de diversificação econômica. Compreendendo que a Outorga Onerosa é um instrumento urbanístico obrigatório, que exige legislação específica e certa estrutura na administração municipal, a proposta do CINCATARINA tem o intuito de privilegiar o uso misto como contrapartida para verticalização, ao invés da Outorga Onerosa.

Corredor de Interesse Turístico e Cultural – CITC

COMISSÃO (17/01/2024): - Não foi localizado no mapa o CITC, apenas o CIT, é o mesmo?

CINCATARINA (17/01/2024): Foram identificadas divergência em tais nomenclaturas, portanto os anexos serão atualizados, adotando o termo de Corredor de Interesse Turístico e Cultural – CITC.

Corredor de Comércio e Serviços de Bairro – CCSB

COMISSÃO (17/01/2024): Os parâmetros serão os mesmos na zona em que o corredor estiver inserido, apenas terá taxa de ocupação e taxa de permeabilidade um pouco melhores?

CINCATARINA (17/01/2024): A proposta consiste em permitir a taxa de ocupação superior nos corredores partindo do objetivo de incentivar e fomentar o uso misto e centralidades de bairro nas áreas contempladas. Entretanto, verificou-se a pertinência em adicionar uma disposição que deixe mais claro que os parâmetros do CCSB só serão adotados em edificações com uso misto. Dessa forma, recomenda-se a seguinte redação do artigo:

Art. XX. O Corredor de Comércio e Serviço de Bairro – CCSB situa-se na Rua Ângelo Bortolotto e Rua Alfredo Pessi no perímetro urbano da Sede, na Rua Valentim Spillere, Avenida José Ronchi e Rodovia José Spillere, no perímetro urbano do Caravaggio e na Rua Conselheiro Bortolotto, no perímetro urbano de São Bento Baixo, destinado a incentivar e fomentar o uso misto e centralidades de bairros.

Art. XX. Independente do zoneamento, os lotes que utilizarem os parâmetros do CCSB deverão obrigatoriamente adotar o uso misto, conforme disposições do Capítulo VI, Seção III.

§ 1º. Os parâmetros específicos para o Corredor de Comércio e Serviço de Bairro – CCSB encontram-se especificados na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V, parte integrante desta Lei.

§ 2º. As edificações que promoverem a utilização de fachada ativa e técnicas sustentáveis poderão receber incentivos de acréscimo da taxa de ocupação e redução da taxa de permeabilidade, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V, parte integrante desta Lei.

Zonas Industriais

COMISSÃO (17/04/2024): Três distritos industriais que não apareceram na Planta de Zoneamento (1 — Caravaggio).



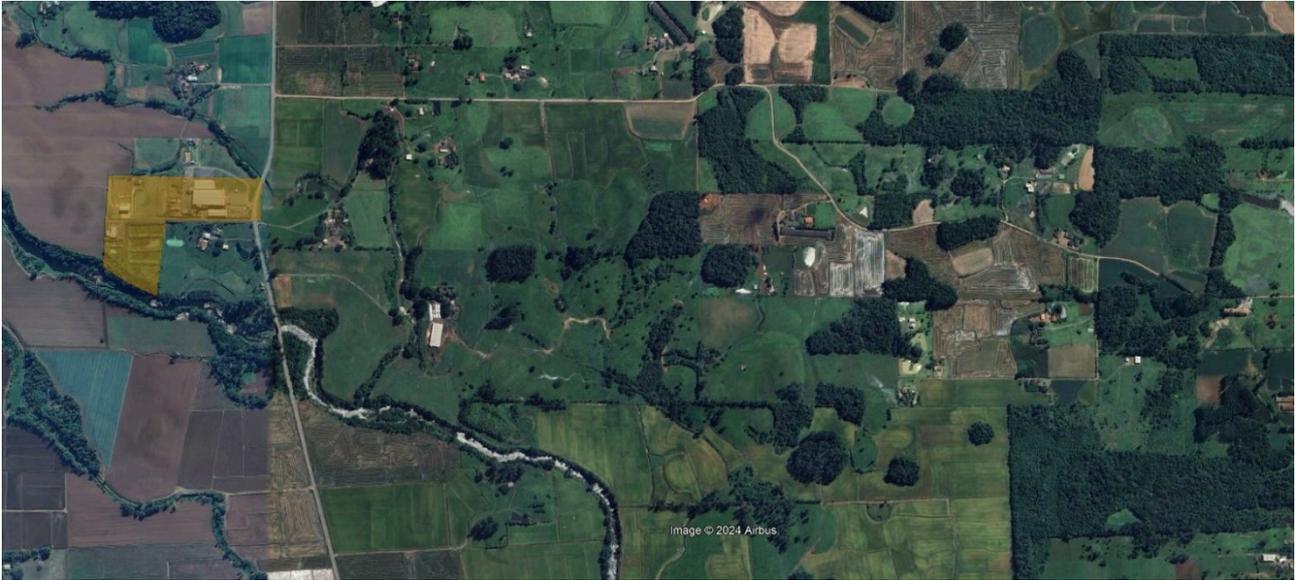
CINCATARINA (17/04/2024): A área em questão não é um distrito industrial e sim um núcleo industrial, conforme a Lei Municipal nº 1.812/2007. Sobre a questão, não há arcabouço legal em instância federal, estadual ou municipal sobre a caracterização de um núcleo industrial. Ou seja, não existem legislações que definam o que é um núcleo industrial e quais as exigências legais para essa categorização - como por exemplo, a definição de um zoneamento industrial. Sob a perspectiva do planejamento urbano, a Constituição Federal (artigo 182, parágrafo 2º) e o Estatuto da Cidade (artigo 40) determinam que o plano diretor municipal é o instrumento básico da política urbana, onde é disciplinado o solo urbano, que eventualmente pode ser regulamentado em outras legislações. Portanto, é o plano diretor municipal que determina quais áreas são adequadas à atividade industrial e demais usos, e não o contrário, como a própria Lei Municipal nº 1.812/2007 referência no seu artigo 2º.

Ainda, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001, artigo 2º, inciso VI) disciplina que a política urbana deve ordenar e controlar o uso do solo para evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes. Dessa forma, considerando que a área em questão está localizada dentro do perímetro urbano, em área central e próxima a residências consolidadas, a instalação de um novo uso industrial de médio e grande porte é incompatível e inconveniente com a ocupação presente e projetada.

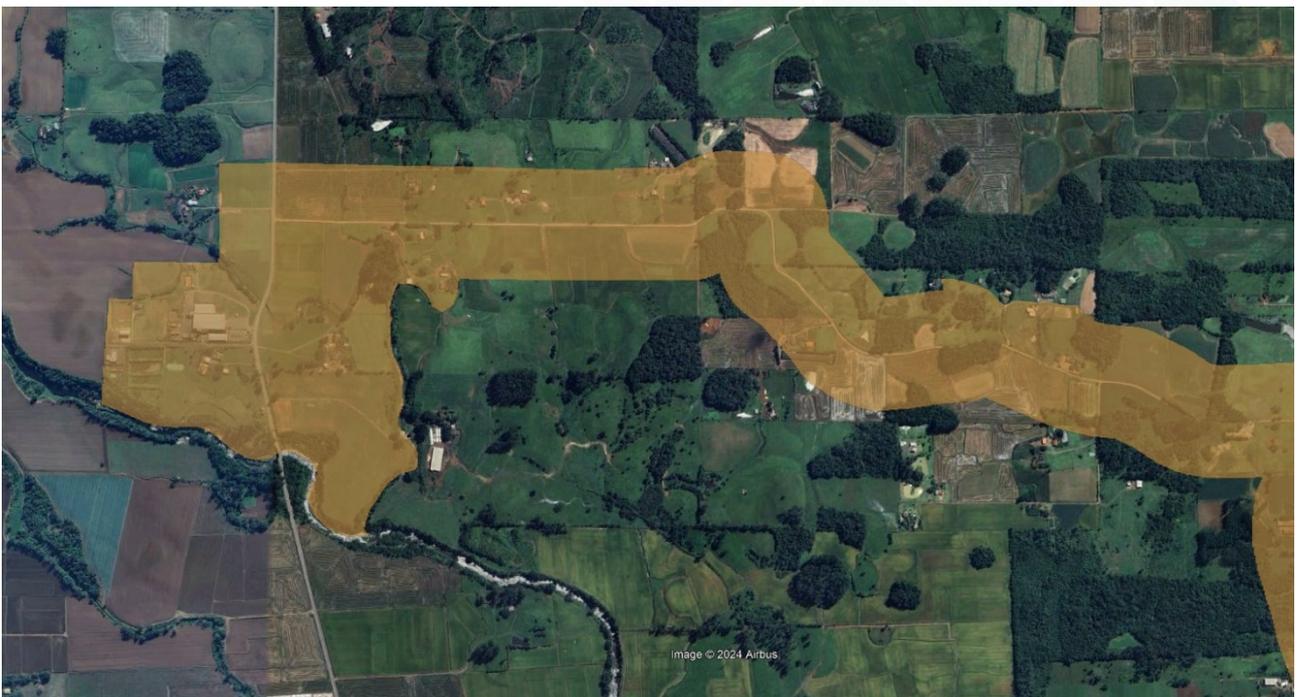
Por fim, a demarcação de um zoneamento industrial na área solicitada foi um dos temas discutidos na reunião de apresentação do Caderno Técnico de Proposta de Zoneamento, realizada no dia 27 de setembro de 2023. Conforme apresentado na data em questão, foi proposto inicialmente que a área demarcada fosse classificada como uma Zona de Apoio Industrial e, na discussão sobre a proximidade com centro do Distrito e os usos não industriais nas áreas adjacentes, a Comissão decidiu alterar o zoneamento para Zona de Interesse Residencial 2. Dessa forma, considerando o

a coerência do processo e que o tema já foi deliberado anteriormente pela Comissão, recomenda-se a manutenção do zoneamento residencial na área demarcada.

COMISSÃO (17/04/2024): Três distritos industriais que não apareceram na Planta de Zoneamento (2 — Hercílio Damiani).



CINCATARINA (17/04/2024): A classificação da área em questão como um zoneamento industrial já havia sido solicitada pela Comissão na data de 06 de novembro de 2023 e aprovada pelos membros na reunião de 04 de dezembro, conforme delimitação abaixo. Portanto, a solicitação já está contemplada.



COMISSÃO (17/04/2024): Três distritos industriais que não apareceram na Planta de Zoneamento (3 — São Bento Baixo).



CINCATARINA (17/04/2024): Assim como no Distrito do Caravaggio, a área apontada não é um distrito e sim um núcleo industrial, conforme a Lei Municipal nº 2.526/2016. Portanto, apresenta as mesmas questões jurídicas e de política urbana. No entanto, observando o uso instalado na área apontada, entende-se que a atividade não produz impacto significativo a ponto de gerar conflito com a região. Como forma de conter a expansão industrial de grande porte e flexibilizar o uso do solo para atividades adequadas, sugere-se uma retificação na Tabela de Uso do Solo e na minuta de lei, possibilitando que atividades de médio porte relacionadas a produção têxtil sejam permitidas nesse zoneamento, desde que aplicado o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. XX. [...] § 2º As atividades classificadas simultaneamente com restrições de porte [1] [2] [3] [4] e permissíveis [PE] seguirão as seguintes disposições:

I - quando a área útil da atividade se enquadrar na restrição de porte, o licenciamento poderá ser concedido;

II - acima do porte indicado, o licenciamento será condicionado ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

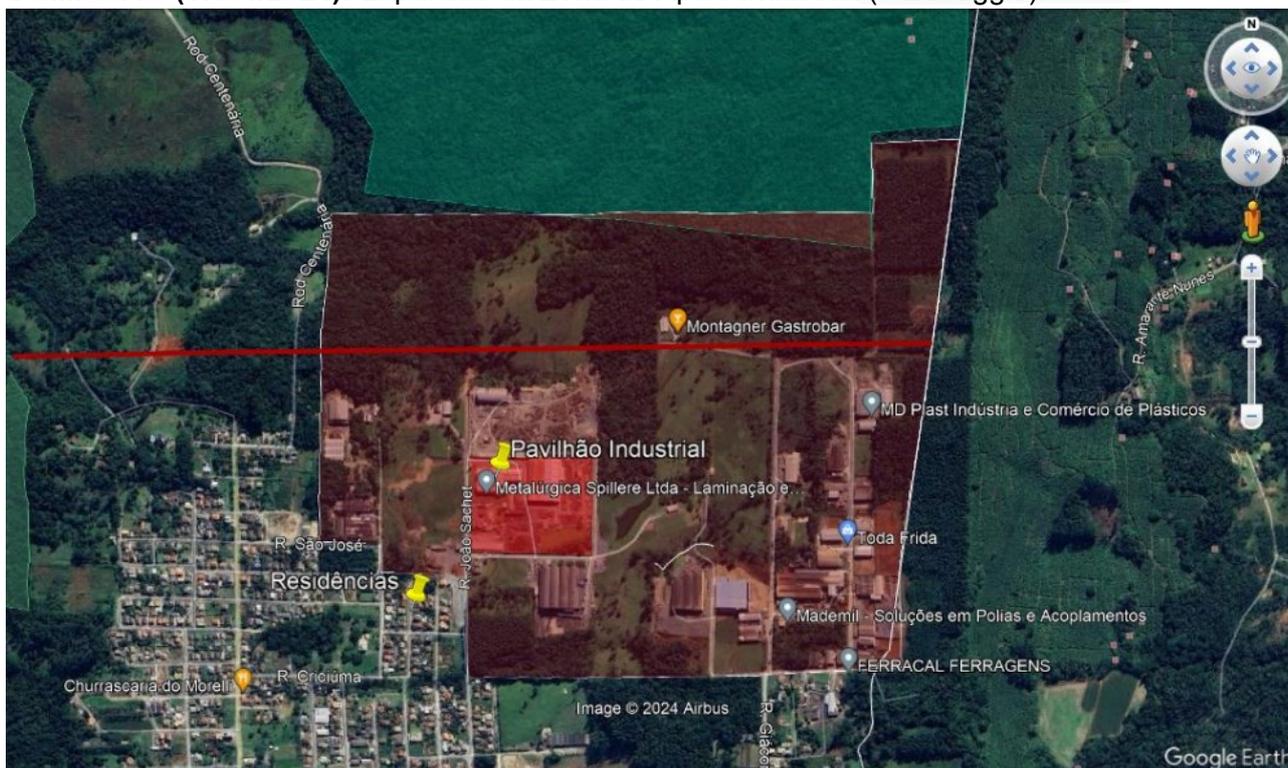
TABELA DE USO DO SOLO														
Código CNAE 2.0					MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO					MACROZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL		MACROZONA DE DESENV. RURAL		
Seção	Divisão	Grupo	Classe	Denominação	ZMC	ZPC	ZIR1	ZIR2	ZEIS	ZEI	ZAI	ZDR		
13			Tecelagem, exceto malha											
			13.2	1321-9	Tecelagem de fios de algodão	[2]	[2]	[3]	[3] - PE	[2]	P	P	P	
				1322-7	Tecelagem de fios de fibras têxteis naturais, exceto algodão	[2]	[2]	[3]	[3] - PE	[2]	P	P	P	
				1323-5	Tecelagem de fios de fibras artificiais e sintéticas	[2]	[2]	[3]	[3] - PE	[2]	P	P	P	
			13.3	Fabricação de tecidos de malha										
				1330-8	Fabricação de tecidos de malha	[2]	[2]	[3]	[3] - PE	[2]	P	P	P	
			13.4	Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis										
				1340-5	Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis	[2]	[2]	[3]	[3] - PE	[2]	P	P	P	
			13.5	Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário										
				1351-1	Fabricação de artefatos têxteis para uso doméstico	[2] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - PE - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R	
				1352-9	Fabricação de artefatos de tapeçaria	[2]	[2]	[3]	[3]	[2]	P	P	P	
				1353-7	Fabricação de artefatos de cordoaria	[2]	[2]	[3]	[3]	[2]	P	P	P	
				1354-5	Fabricação de tecidos especiais, inclusive artefatos	[2] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R	
				1359-6	Fabricação de outros produtos têxteis não especificados anteriormente	[2] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - PE - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R	
14		CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS												
		14.1	Confecção de artigos do vestuário e acessórios											
			1411-8	Confecção de roupas íntimas	[3] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - PE - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R		
			1412-6	Confecção de peças de vestuário, exceto roupas íntimas	[3] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - PE - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R		
			1413-4	Confecção de roupas profissionais	[3] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - PE - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R		
			1414-2	Fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção	[3] - R	[2] - R	[3] - R	[3] - PE - R	[2] - R	P - R	P - R	P - R		

Ainda, para garantir a melhor aplicação da lei, observou-se a necessidade de acrescentar a definição de “área útil” na Seção II – Das Definições, da seguinte forma:

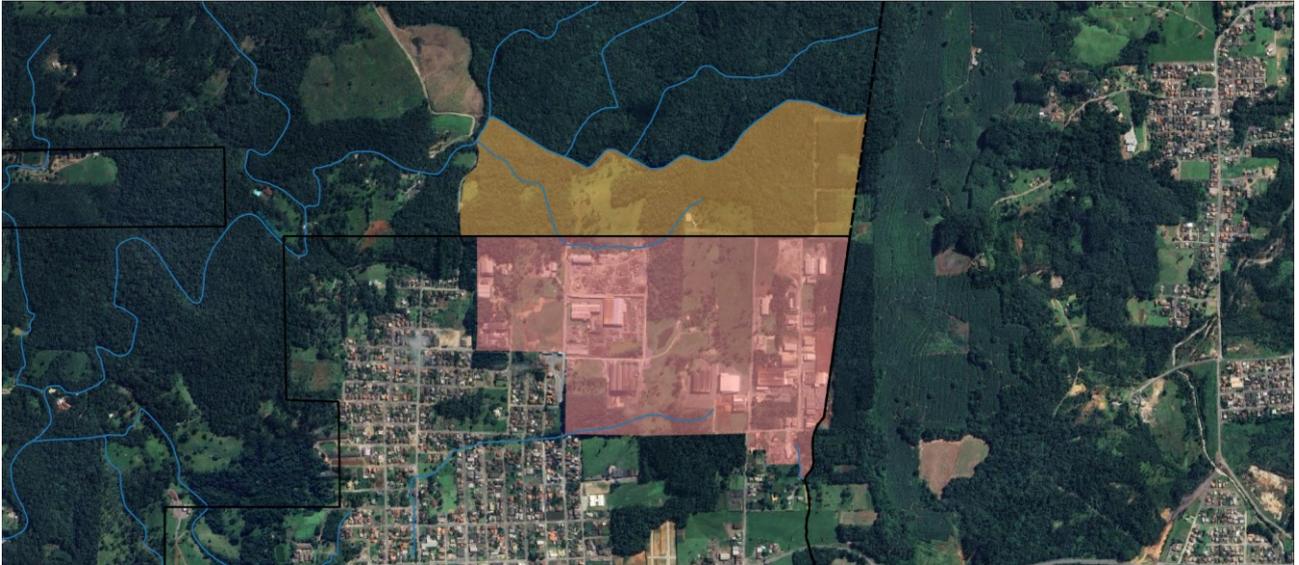
Art. XX (...) VII - área útil – área total necessária para o desenvolvimento da atividade econômica;

Zona de Apoio Industrial – ZAI

COMISSÃO (17/04/2024): Expansão da Zona de Apoio Industrial (Caravaggio).



CINCATARINA (17/04/2024): Conforme apresentado na reunião técnica, através do Relatório Técnico, no dia 04 de dezembro de 2023, a área em questão é caracterizada pela presença de vegetação nativa, cursos d’água e áreas com declividade superior a 30%, bem como está localizada fora do perímetro urbano municipal, devendo respeitar a fração mínima do parcelamento rural estabelecida pelo INCRA. Ainda, a Zona de Apoio Industrial (ZAI) tem como objetivo a manutenção das atividades de baixo impacto já consolidadas no perímetro urbano e dispõe de parâmetros construtivos urbanos, não rurais. Assim, como forma de atender a demanda da Comissão Técnica, sugere-se a seguinte readequação do polígono e a classificação da área a Zona de Expansão Industrial (ZEI):



Dos Parâmetros Urbanísticos

COMISSÃO (17/01/2024): - Apenas estacionamento coberto?

CINCATARINA (17/01/2024): O item, descrito no inciso II do artigo, refere-se a qualquer forma de estacionamento, exceto os casos em que for comprovada a permeabilidade do material através de laudo técnico, ou que a pavimentação seja feita com materiais que não necessitem rejuntas ou com elementos de concreto ou piso drenante. Nesses casos, pode-se considerar a metade da área construída (50%) como permeável.

Dos Recuos e Afastamentos

COMISSÃO (17/01/2024): - Não será mais permitido?

CINCATARINA (17/01/2024): Considerando que tal proibição poderia restringir algumas técnicas de projeto, o inciso anteriormente revogado no Art. 60 será inserido novamente na minuta, ficando com a seguinte disposição:

Art. 60. No cálculo dos recuos e afastamentos, não serão computados:

I – (...)

II - escadarias ou rampas de acesso ~~nas Zonas Residenciais;~~

(...)

COMISSÃO (17/01/2024): - No subsolo haverá afastamento? Ou poderá utilizar a área total?

CINCATARINA (17/01/2024): Em análise à minuta e à tabela de parâmetros urbanísticos, constatou-se que a redação não estava completamente compatibilizada entre os dois materiais. No texto da minuta, o § 1º do Art. 60 estabelece que os recuos e afastamentos devem ser respeitados

em todos os pavimentos da edificação, incluindo o subsolo. Entretanto, na tabela de parâmetros há a observação 03, que deixava subentendido que apenas o afastamento lateral deveria ser respeitado a partir do térreo. Para compatibilizar os materiais, a tabela de parâmetros foi alterada da seguinte forma:

(3) O gabarito ~~e os afastamentos da edificação serão~~ será calculados a partir do nível térreo (acesso à edificação);

COMISSÃO (07/02/2024): Não será permitido a construção em subsolo nos afastamentos laterais e de frente? Deverá ser respeitado os mesmos afastamentos da construção a partir do térreo?

CINCATARINA (07/02/2024): Conforme o § 1º do Art. 60, não será permitida a edificação nos recuos e afastamentos. Portanto, os subsolos também deverão respeitar os recuos e afastamentos estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V. É importante ressaltar que todos os pavimentos, inclusive o subsolo, devem respeitar os recuos e afastamentos estabelecidos para a sua respectiva classe de zoneamento. A alteração descrita anteriormente no item (3) da Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V, tem como objetivo eliminar possíveis ambiguidades sobre o tema, visando torná-la mais clara e aplicável.

COMISSÃO (07/02/2024): A comissão questiona. Sobre os lotes de esquina, duas frentes, uma delas considerar lado.

CINCATARINA (07/02/2024): A Equipe Técnica do CINCATARINA entende que o recuo frontal deve ser respeitado em todas as frentes em que o lote apresentar testada para uma via pública, conforme estabelecido no artigo 60. Além disso, esses lotes terão sua área mínima acrescida em 12% em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva classe de zoneamento, conforme previsto no Capítulo V, com o objetivo de adequar à necessidade de utilização do recuo frontal. Essas medidas visam contribuir para a padronização dos recuos das edificações ao longo das vias, garantia da permeabilidade visual para a segurança do trânsito de veículos, a harmonia estética e a qualificação imobiliária do entorno.

COMISSÃO (20/02/2024): A comissão irá elaborar artigo de contraproposta, pois por unanimidade não concorda com o recuo frontal de duas frentes.

REDAÇÃO DO PD DE CRICIUMA

1) Terrenos de esquina com duas ou três testadas: o recuo frontal deverá ser respeitado em uma das testadas, a critério do proprietário, e nas demais testadas deverá obedecer ao afastamento lateral previsto na zona de uso que o imóvel está inserido, sendo que para as zonas que permitam construção sem afastamento lateral, deverá ser previsto o mínimo de 1,50m como recuo frontal; e para os casos que o afastamento lateral resultar maior que 4,00 m, deverá adotar o mínimo de 4,00m.

2) Terrenos de esquina com quatro ou mais testadas: o recuo frontal deverá ser respeitado em duas das testadas, a critério do proprietário, e nas demais testadas deverá obedecer ao afastamento lateral previsto na zona de uso que o imóvel está inserido, sendo que para as zonas que permitam construção sem afastamento lateral, deverá resultar maior que 4,00m, deverá adotar o mínimo de 4,00m.

3) Terrenos de meio quadra com duas testadas: o recuo de frente será obrigatório em ambas as testadas.

i) Afastamento: é a menor distância permitida entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde a edificação está situada, medida paralela às divisórias.

CINCATARINA (20/02/2024): A solicitação da Comissão em estabelecer afastamentos, conforme mencionado no parecer do CINCATARINA de 07/02/2024, é entendida como inadequada, considerando diversos pontos como a permeabilidade visual, a harmonia estética e a qualificação imobiliária do entorno. No entanto, devido ao entendimento unânime da Comissão, propõe-se a seguinte redação:

Art. 65. Nos lotes ~~de terreno~~ de esquina o recuo frontal deverá ser respeitado em pelo menos uma das testadas ~~será considerado uma frente e os~~ e as demais fachadas deverão respeitar os afastamentos laterais mínimos para cada zoneamento, conforme Anexo V., ~~lados,~~

§1º. Será obrigatório o recuo frontal em todas as testadas que tiverem acesso de veículo e/ou pedestres para a via pública.

§2º. ~~Excetuam-se das disposições do caput do artigo exceto para~~ os lotes voltados para as vias arteriais, os quais deverão seguir o recuo frontal em todas as suas testadas ~~a critério do órgão de planejamento do Município.~~

Do Gabarito Máximo

COMISSÃO (17/01/2024): Por que a altura do hall de entrada não pode ser duplo? Essa restrição de no máximo 3,60 de altura?

CINCATARINA (17/01/2024): O texto do artigo em questão estabelece uma referência da metragem máxima para quantificar os pavimentos de uma edificação e não uma restrição sobre a altura máxima. As dimensões máximas previstas na lei são aparatos para que seja possível a fiscalização sobre a quantidade de pavimentos dentro da edificação. Um exemplo são as igrejas, que tem entre 1 e 2 pavimentos, mas a altura não é a mesma que uma edificação convencional. Estabelecer a referência de um pé direito máximo auxilia no controle do padrão volumétrico de cada classe de zoneamento. Entretanto, a dúvida da Comissão demonstra que a redação do artigo pode não estar clara e por isso recomenda-se a seguinte redação:

Art. XX. [...]

§ 1º Para fins de cálculo, a referência de distância máxima entre pisos é ~~fixada em de~~ 3,60m (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que poderá ser considerado com altura de 6,20m (seis metros e vinte centímetros) quando destinados ~~o~~ ao uso ~~não habitacional uso comercial e de serviços~~ com sobreloja ou mezanino.

[...]

COMISSÃO (17/01/2024): - Pavimentos sob pilotis vai ser considerado como pavimento? (Do Gabarito Máximo)

CINCATARINA (17/01/2024): O cálculo da quantidade de pavimentos levará em consideração os andares construídos a partir do térreo, dessa forma, diferentemente do que é vigente no Município, o cálculo considerará os pavimentos em pilotis que sejam construídos a partir do acesso principal da edificação. É importante mencionar que a determinação do gabarito máximo tem como objetivo estabelecer uma limitação de altura, para controlar a paisagem vertical do Município, em consonância com a demanda popular de preservação da imagem da Cidade, identificada na etapa de Diagnóstico e prevista no Prognóstico. Quanto mais casos excepcionais previstos, mais verticalizada a Cidade ficará, o que diverge da demanda popular. Ainda, geralmente os pavimentos de pilotis são térreos e destinados à garagem, o que não é interessante em termos de paisagem urbana e caminhabilidade. Através dessas premissas, a minuta incentiva que as garagens sejam instaladas em subsolos, que não são contabilizados no gabarito máximo.

Da Fachada Ativa

COMISSÃO (17/01/2024): - Quando tiver o incentivo da fachada ativa o recuo central é 0.

CINCATARINA (17/01/2024): O valor proposto como recuo mínimo da edificação foi baseado conforme as contribuições obtidas nas participações populares na etapa do Diagnóstico. Dessa forma, estabelecer a possibilidade de construir no alinhamento do terreno vai em desconformidade com o que foi levantado anteriormente.

Do Uso Misto

COMISSÃO (17/01/2024): - Este incentivo é para gabarito e outorga?
- 30% da área computável não é demais?

CINCATARINA (17/01/2024): O incentivo do uso misto é previsto de maneiras diferentes na ZMC e ZIR1. Na ZMC, o uso misto permite o acréscimo no coeficiente básico em 1,4 (de 2,8 para 4,2) e o aumento do gabarito em 2 pavimentos sem onerosidade para o interessado. Além do aumento no coeficiente básico e gabarito, ainda é possível construir mais 2 pavimentos e ampliar o coeficiente de aproveitamento para o máximo em mais 1,4 (de 4,2 para 5,6) através da Outorga Onerosa. A outra zona que possui a previsão do incentivo do uso misto, a ZIR1, tem seu potencial alcançado somente através da Outorga Onerosa, ampliando o gabarito em 2 pavimentos (de 4 andares para 6) e a permissão para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo.

Em relação à área computável para o uso misto, o valor foi proposto com o intuito de distribuir em pelo menos dois pavimentos o uso distinto da predominância da edificação. Assim, em um edifício predominantemente residencial de 6 pavimentos, 2 pavimentos teriam salas comerciais e vice-versa.

COMISSÃO (17/01/2024): O que será considerado como área computável? Não tem definição. Será o mesmo que coeficiente de aproveitamento?

CINCATARINA (17/01/2024): Constatou-se que o texto não era claro sobre o cálculo para a área computável da atividade de uso misto. Dessa forma, propõe-se a seguinte redação:

Art. XX. Considera-se o incentivo ao uso misto o benefício à um imóvel:

I – Predominantemente residencial em que 30% (trinta por cento) da sua área computável for destinada ao uso não-residencial; ou

II – Predominantemente não-residencial em que 30% (trinta por cento) da sua área computável for destinada ao uso residencial.

Parágrafo único. Para o cálculo da área computável para o incentivo do uso misto, serão considerados os mesmos parâmetros utilizados no cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme disposições do Capítulo V, Seção I desta lei.

COMISSÃO (17/01/2024): O empreendimento deverá possuir 30% de área computável para ser considerado como misto, poderá estar em qualquer pavimento? Pois não especifica por exemplo se o térreo deverá ser comercial (exemplo), assim entende-se que pode estar em qualquer local do empreendimento.

Este artigo é para as definições de quando uma obra será considerada mista?

CINCATARINA (17/01/2024): A proposta de não especificar a localização é permitir a liberdade de projeto de e de empreendimentos imobiliários. Caso seja determinado que atividades comerciais devem localizar-se no térreo e primeiro andar, inviabilizaria restaurantes em terraços, por exemplo. Ainda, é importante destacar algumas disposições já aprovadas no Código de Obras:

[Minuta do Código de Obras]

Art. 71. As edificações de uso misto, onde houver uso residencial, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis para cada atividade em separado, deverão atender às seguintes condições:

I – as circulações horizontais e verticais que dão acesso ao nível de cada piso, deverão ser independentes entre si para cada uso;

II – os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente;

III – [...]

Dessa forma, o inciso I estabelece que a edificação mista deverá ter circulações independentes para cada uso. Portanto, permite que o uso distinto seja implantado em qualquer pavimento, desde que seja prevista uma circulação isolada para o mesmo. O inciso II auxilia na organização volumétrica da edificação, restringindo o uso residencial para o agrupamento contínuo, ou seja, não permite que seja construída uma edificação com pavimentos com usos distintos intercalados.

Portanto, as disposições do Código de Obras auxiliam na organização formal da edificação que receberá o incentivo do uso misto, além de não restringir uma determinada tipologia para todas as edificações. Assim, permite que seja implantado um comércio tanto no térreo quanto no terraço, desde que atenda as disposições do Código de Obras.

Cabe reforçar que uma edificação é considerada mista quando comporta uma atividade não residencial (usualmente comércio e/ou serviços) e residencial (apartamentos), conforme as disposições do Código de Obras.

Das Áreas de Restrições Ocupacionais

COMISSÃO (07/02/2024): Área atingidas por gasoduto e linha de transmissão. O proprietário de imóvel urbano impedido de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento básico, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos no Anexo V e parte integrante desta Lei, poderá utilizar do instrumento de Transferência do Direito de Construir, conforme esta Lei e Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

CINCATARINA (07/02/2024): A solicitação da Comissão já está prevista na Seção I do Capítulo VII, entretanto, propõem-se a seguinte alteração para um melhor entendimento do assunto:

[Seção I do Capítulo VII, da Transferência do Direito de Construir]

Art. XX. A transferência do direito de construir será admitida, além das áreas estabelecidas no Plano Diretor, nos imóveis localizados em áreas com restrições ocupacionais que impedem sua plena ocupação, [conforme Capítulo IV](#).

Complementando a solicitação, propõem-se a adição de um artigo na Seção V do Capítulo IV:

[Seção V do Capítulo IV, da Faixas de Servidão]

Art. XX. O proprietário de imóvel urbano impedido de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento básico, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos no Anexo V e parte integrante desta Lei, poderá utilizar do instrumento de Transferência do Direito de Construir, conforme esta Lei e Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

COMISSÃO (20/02/2024): O grupo também argumentou que o polígono que define a Área de Preservação Ambiental deverá ter sua atividade definida.

CINCATARINA (20/02/2024): As Áreas de Preservação Natural são restrições ocupacionais, não zoneamentos, e, portanto, as atividades são estabelecidas conforme o zoneamento incidente. Cabe destacar também que seu objetivo principal é a preservação das áreas que a compõem, assim, seu uso é condicionado para educação ecológica, proteção cultural e turismo sustentável de baixo impacto. Dessa forma, com o objetivo de manter a paisagem existente e possibilitar o acesso educacional e cultural nessas áreas, propõe-se as seguintes adições na minuta:

Art. XX. As áreas de preservação natural são áreas ~~não edificáveis~~ destinadas à preservação, educação ecológica, proteção cultural e turismo sustentável e ecológico de baixo impacto.

Art. XX. (...)

Art. XX. Serão permitidas apenas edificações de baixo impacto que exclusivamente auxiliem no atendimento aos objetivos dispostos no Art. XX., devendo respeitar no mínimo os seguintes requisitos:

- I – gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;
- II – utilização de mecanismos de tecnologia sustentável previstos no Art. XX. desta lei;
- III – disponha de tratamento de resíduos;
- IV – aprovação de órgão ambiental responsável.

Parágrafo único. Excetua-se do **caput** do artigo a Reserva Biológica do Aguai, a qual deverá atender às regulamentações específicas estabelecidas pelo órgão gestor da Reserva.

Art. XX. A vegetação em Áreas de preservação Natural é imune ao corte, salvo em situação excepcional que poderá ser contestada, apresentando:

- I – requerimento de contestação;
- II – levantamento vegetal da área contestada;
- III – documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado;
- IV – laudo técnico, e;
- V – anuência do órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Excetua-se do **caput** do artigo a Reserva Biológica do Aguai, a qual deverá atender às regulamentações específicas estabelecidas pelo órgão gestor da Reserva.

COMISSÃO (17/04/2024): Áreas de Preservação Natural

Art. XX. As Áreas de Preservação Natural são áreas não edificáveis destinadas à preservação da biodiversidade e dos recursos hídricos da Mata Atlântica, educação ecológica, proteção cultural e turismo sustentável e ecológico de baixo impacto.

Art. XX. As Áreas de Preservação Natural são compreendidas por:

- I – A Unidade de Conservação de proteção integral “Parque Natural Municipal Xokleng”, definida pela Lei Municipal Ordinária nº 2.818, de 04 de setembro de 2020;
- II – A Unidade de Conservação de proteção integral “Reserva Biológica Estadual do Aguai”, definida pela Decreto Estadual nº 19.635, de 1º de julho de 1983; e
- III – Áreas com expressiva cobertura vegetal da Mata Atlântica, do tipo Floresta Ombrófila Densa, em estágios sucessionais variando de médio a avançado e, que apresentam alta importância ecológica e paisagística, compreendidas dentro da poligonal indicada no Anexo xx.

Art. XX. Dentro desse zoneamento, veda-se a supressão de vegetação nativa do tipo descrito no item III do Art. XX e serão permitidas apenas modificações de baixo impacto que exclusivamente auxiliem no atendimento aos objetivos dispostos no Art. XX., como criação de trilhas ecológicas, instalação de bancos, mirantes, cercas, pequenas pontes e outros equipamentos que causem baixo impacto ambiental, conforme avaliado pelo órgão ambiental competente;

§ 1º. Excetua-se do caput do artigo a Reserva Biológica Estadual do Aguai e o Parque Natural Municipal Xokleng, os quais deverão atender às regulamentações específicas estabelecidas pelos órgãos gestores dessas Unidades de Conservação.

§ 2º. Obras comprovadamente de utilidade pública, que necessitem de supressão de vegetação nativa da Mata Atlântica dentro dessa poligonal, excetuam-se da impossibilidade de supressão de vegetação nativa e poderão ser implementadas após avaliação e aprovação pelos órgãos ambientais competentes.

§ 3º. Áreas consolidadas e comerciais de silvicultura existentes dentro da poligonal de Áreas de Preservação Natural, compreendidas por plantios comerciais de árvores exóticas, como pinus e eucalipto, podem continuar a ser manejadas seguindo-se as boas práticas e normativas existentes na legislação ambiental em vigor.

CINCATARINA (17/04/2024): No que se refere ao acréscimo da redação “áreas não edificáveis” no caput do primeiro artigo, é função do CINCATARINA elucidar que essa decisão da Comissão impedirá a instalação de edificações turísticas de baixo impacto nestas áreas, como pequenos hotéis de ecovilas. Em relação às demais sugestões e de forma a adequar a redação à técnica jurídica, recomenda-se a retificação abaixo. Ressalta-se a manutenção da sugestão anterior da equipe técnica do CINCATARINA de exigir levantamento e documentação de responsabilidade técnica nos casos excepcionais de supressão da vegetação, considerando a relevância do tema. Ainda, conforme sugestão do setor jurídico, recomenda-se a alteração de “Áreas de Preservação Natural” para “Áreas de Interesse de Preservação Natural”, de forma a diferenciar ainda mais essa classificação das Áreas de Proteção Permanente, regidas pelo Código Florestal.

Art. XX. As Áreas de Interesse de Preservação Natural são áreas destinadas à preservação da biodiversidade e recursos hídricos da Mata Atlântica, educação ecológica, proteção cultural e turismo sustentável e ecológico de baixo impacto.

Art. XX. As Áreas de Interesse de Preservação Natural são compreendidas por:

I – A Unidade de Conservação de proteção integral “Parque Natural Municipal Xokleng”, definida pela Lei Ordinária nº 2.818, de 04 de setembro de 2020;

II – A Unidade de Conservação de proteção integral “Reserva Biológica Estadual do Aguai”, definida pela Decreto nº 19.635, de 1º de julho de 1983; e

III – áreas com expressiva cobertura vegetal da Mata Atlântica, do tipo Floresta Ombrófila Densa, em estágios sucessionais variando de médio a avançado, e que que apresentam alta importância ecológica e paisagística.

Art. XX. Nas Áreas de Interesse de Preservação Natural é vedada a supressão de vegetação nativa, exceto:

§ 1º Excetua-se do caput obras comprovadamente de utilidade pública, bem como modificações de baixo impacto que exclusivamente auxiliem no atendimento aos objetivos dispostos no Art. XX, como criação de trilhas ecológicas, instalações de bancos, mirantes, cercas, pequenas pontes e outros equipamentos semelhantes.

§ 2º Os casos excepcionais previstos no §1º serão avaliados e autorizados pelo órgão ambiental competente, devendo ser apresentados:

I – requerimento, contendo os objetivos da modificação, obra a ser realizada e equipamento a ser instalado;

II – levantamento vegetal da área contestada;

III – documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado, e;

IV – laudo técnico.

§ 3º Além de atender as disposições do §2º, as obras comprovadamente de utilidade pública previstas no § 1º devem também utilizar de mecanismos de tecnologia sustentável previstos no Art. XX. desta lei e dispor de tratamento de resíduos, quando aplicável.

§ 4º Excetua-se do caput do artigo a Reserva Biológica Estadual do Aguai e o Parque Natural Municipal Xokleng, os quais deverão atender às regulamentações específicas estabelecidas pelos órgãos gestores dessas Unidades de Conservação.

Art. XX. As áreas comerciais de silvicultura consolidadas anteriormente à vigência dessa lei e localizadas dentro das Áreas de Interesse de Preservação Natural, compreendidas por plantios comerciais de árvores exóticas, poderão continuar com sua atividade, desde que observadas as legislações ambientais em vigor e observadas as disposições do órgão ambiental competente.

Parágrafo Único. Excetua-se do caput do artigo a Reserva Biológica Estadual do Aguai e o Parque Natural Municipal Xokleng, os quais deverão atender às regulamentações específicas estabelecidas pelos órgãos gestores dessas Unidades de Conservação.

Art. XX. O proprietário de imóvel urbano impedido de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento básico, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos no Anexo V e parte integrante desta Lei, poderá utilizar do instrumento de Transferência do Direito de Construir, conforme esta Lei e Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

CINCATARINA: No Prognóstico, foi proposta a implantação de cortina arbórea nas zonas industriais, entretanto tal diretriz não foi incorporada na proposta de minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. Dessa forma, foi adicionada a observação “11” na tabela de parâmetros urbanísticos, a qual foi vinculada com a ZEI e ZAI e possui a seguinte definição:

(11) Toda atividade industrial que fizer divisa com outra classe de zoneamento, deverá implantar cortina arbórea, conforme regulamentação específica.

COMISSÃO (20/02/2024): A nova atividade a ser instalada (residencial, comercial etc.) terá obrigação de implementar a cortina arbórea caso faça contato com zona industrial. Revisar a redação da observação 11 do Anexo V.

CINCATARINA (20/02/2024): O objetivo da cortina arbórea é de mitigar os potenciais problemas que as indústrias podem ocasionar em atividades distintas à produção industrial como a emissão de odores e a poluição visual e sonora, por exemplo. Ainda, considerando o porte e aporte financeiro médio, um empreendimento industrial tem mais capacidade de implantar a cortina arbórea do que um residencial ou comercial. Dessa forma, propor a instalação de cortina arbórea em atividades não industriais confrontantes com alguma das zonas industriais do Município é uma proposta inadequada, visto que a premissa da cortina arbórea é de proteger outras atividades das indústrias, e não o cenário inverso.

COMISSÃO (17/04/2024): Proposta de Criação da Zona de Transição Industrial – Residencial - ZTIR

Art. XX. Zona de Transição Industrial – Residencial - ZTIR: constitui-se de áreas destinadas a localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais, industriais e agrícolas, que visam garantir a proteção das áreas circunvizinhas, admitindo-se os usos de comércio, de serviços, áreas verdes e institucionais de baixo a médio nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio potencial de incomodidade e às atividades não geradores de ruído noturno;

§ 1º A ZTIR serão zonas localizadas no entorno de todas as zonas industriais (ZAI), em perímetro urbano, em uma distância de 60/100 metros do limite da Zona Industrial estabelecida.

§ 2º Será permitido a continuidade de atividades já implantadas nas ZTIR, não contempladas no artigo XX, desde que implantadas anterior a data da criação e aprovação da respectiva ZTIR.

§ 3º Os parâmetros de ocupação da ZTIR será o os mesmos parâmetros das zonas mistas diversificadas – ZMD, para as respectivas atividades previstas no artigo XX.

§ 4º A supressão de vegetação na ZTIR, quando aprovado pelo órgão ambiental licenciador, atendendo os dispositivos estabelecidos na Lei Federal nº 12.651/2012, deverá, obrigatoriamente, manter a vegetação remanescente nativa do imóvel objeto de supressão na área confrontante com a Zona Industrial, de forma a manter corredores verdes de proteção entre a ZAI e ZTIR.

§ 5º Os empreendimentos de parcelamento de solo localizados nas ZTIR, deverá o, obrigatoriamente, prever a criação de áreas verdes localizadas na confrontação com as ZAI, visando a formação futura de corredores verdes de proteção entre a ZAI e ZTIR.

§ 6º As edificações que promoverem a utilização de técnicas sustentáveis poderá o receber incentivos de acréscimo da taxa de ocupação ou redução da taxa de permeabilidade, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V, parte integrante desta Lei.

CINCATARINA (17/04/2024): Analisando a solicitação encaminhada pela Comissão, entende-se que o objetivo da Zona de Transição Industrial – Residencial (ZTIR) é somente restringir a ocupação residencial na faixa compreendida por 60 metros da Zona de Apoio Indústria (ZAI). Além disso, destaca-se que o zoneamento proposto apresenta regulamentações de parâmetros construtivos e usos permitidos semelhantes a outros já previstos. Assim, entende-se que a criação de uma nova classe de zoneamento pode não ser a melhor ferramenta de planejamento urbano, uma vez que uma classe de zoneamento deve apresentar parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo diferenciados das demais classes. Portanto, propõe-se a criação de uma restrição ocupacional chamada de “Faixa de Transição Industrial – Residencial”, que restringiria novas ocupações residenciais, enquanto são mantidos os parâmetros urbanísticos e demais usos permitidos dos zoneamentos incidentes. A nova proposta consiste na seguinte redação:

Seção V

Faixa de Transição Industrial – Residencial

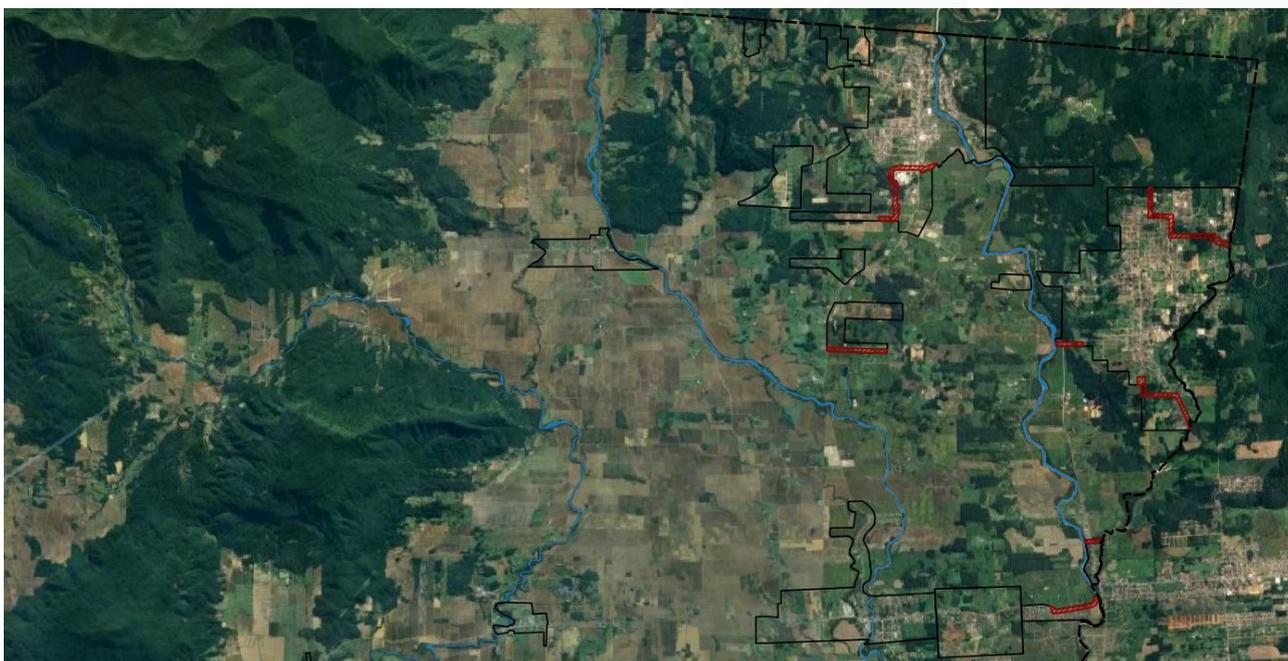
Art. XX. As Faixas de Transição Industrial – Residencial compreendem as áreas urbanas localizadas no entorno de 60,00 m (sessenta metros) da Zona de Apoio Indústria – ZAI e Zona de Expansão Industrial – ZEI, são destinadas à implantação de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais de baixo impacto.

§ 1º. Os parâmetros urbanísticos para a Faixa de Transição Industrial – Residencial serão os mesmos das zonas em que a restrição se sobrepõe.

§ 2º. As atividades permitidas para a Faixa de Transição Industrial – Residencial respeitarão as disposições da Tabela de Classificação do Uso do Solo, para o respectivo zoneamento em que a restrição se sobrepõe.

§ 3º. Excetua-se das disposições do § 2º, o uso residencial, o qual é vedado nos limites da Faixa de Transição Industrial – Residencial.

Art. XX. A supressão de vegetação na Faixa de Transição Industrial – Residencial, quando aprovada pelo órgão ambiental licenciador, deverá manter a vegetação remanescente nativa do imóvel objeto de supressão na área confrontante com a Zona de Apoio Industrial – ZAI e Zona de Expansão Industrial - ZEI, atendendo aos dispositivos estabelecidos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006 e na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.



CINCATARINA (17/04/2024): Como forma de garantir a continuidade das atividades já existentes e que estejam em desacordo com as disposições propostas, recomenda-se a adição da seguinte redação, no Capítulo IX – Das Disposições Finais e Transitórias:

Art. XX. Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta lei, desde que implantadas e estejam regulares na data de aprovação desta lei, até o vencimento de sua licença.

CINCATARINA (17/04/2024): Em relação à implantação de cortina arbórea nas novas atividades da Zona de Apoio Industrial – ZAI, sugere-se que a exigência seja vinculada ao porte da atividade e sua classificação na Tabela de Uso do Solo, de forma a não inviabilizar a instalação de atividades de pequeno porte e impacto. Ainda, sugere-se que, para conter possíveis conflitos no uso do solo, seja exigida a cortina arbórea nas atividades localizadas nas divisas entre a Zona de Expansão Industrial – ZEI e as zonas não industriais localizadas no perímetro urbano municipal.

[Seção VI – Da Zona de Expansão Industrial – ZEI]

Art. XX. As novas atividades industriais, com área útil superior à 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e previstas nas Seções “B” e “C” da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica, implantadas na Zona de Expansão Industrial — ZEI, localizadas na divisa com outro zoneamento não industrial, no perímetro urbano, deverão reservar uma faixa destinada à instalação de cortina arbórea.

Parágrafo único. A cortina arbórea disposta no caput deverá ser dimensionada para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

[Seção VII – Da Zona de Apoio Industrial – ZAI]

Art. XX. As novas atividades industriais, com área útil superior à 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e previstas nas Seções “B” e “C” da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica, implantadas na Zona de Apoio Industrial — ZAI, localizadas na divisa com outro zoneamento no perímetro urbano, deverão reservar uma faixa destinada à instalação de cortina arbórea.

Parágrafo único. A cortina arbórea disposta no caput deverá ser dimensionada para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

CINCATARINA: Em uma revisão no entendimento jurídico sobre o termo de alinhamento predial, recomendou-se a alteração do termo de “alinhamento predial” para “alinhamento frontal”, bem como a inclusão do conceito, da seguinte forma:

Art. XX. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

[...]

III – alinhamento frontal: linha que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;

Art. XX. Os parâmetros para a utilização de elementos de arquitetura típica deverão ser instituídos em regulamentação específica e constar no mínimo, independente do uso e finalidade da edificação:

I – telhado típico, com:

- a) no mínimo 02 (duas) águas;
- b) telha cerâmica;
- c) platibanda no alinhamento **frontal predial**, em alvenaria; e
- d) cornija e frisos salientes, em alvenaria.

II – fachada típica, com:

- a) simetria, no alinhamento **frontal predial**, ou seja, sem recuo frontal;
- b) batentes das esquadrias salientes, em alvenaria;
- c) parede em alvenaria; e
- d) utilização de cunhal.