

CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS APONTAMENTOS REALIZADOS PELA COMISSÃO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE TREZE TÍLIAS SOBRE A PROPOSTA DA MINUTA DE LEI DO CÓDIGO DE OBRAS.

No dia 11 de setembro de 2023, foi encaminhado à equipe técnica do CINCATARINA um conjunto de apontamentos sobre a Proposta da Minuta de Lei do Código de Obras.

Considerando que o Código de Obras já havia sido aprovado anteriormente em reunião no dia 18 de novembro de 2022 e que as sugestões apresentadas pela Comissão não são substanciais, o CINCATARINA entende que a alteração da Minuta representa um retrocesso no processo de revisão, uma vez que a análise da minuta seguinte deve ser paralisada e compromete o andamento da revisão. Por isso, de forma geral, o CINCATARINA não recomenda que as alterações sugeridas sejam incorporadas.

No entanto, em respeito à metodologia do processo e como forma de subsidiar a decisão de alteração ou manutenção da Minuta já aprovada, foram elaboradas análises técnicas dos apontamentos enviados pela Comissão, que constam abaixo neste 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.

Seção IV Das Marquises e Saliências

COMISSÃO: Revogar a palavra “saliências” do título da Seção.

CINCATARINA: Considerando que o termo é previsto em outras partes da lei, recomenda-se que não seja retirado do título para evitar inconsistências no texto jurídico, mas incluído nas definições para melhor compreensão da seguinte forma:

Capítulo II – Das Definições

Art. 5º, Inciso LXXXI – **saliência: parte da edificação que sobressai da linha da fachada**

COMISSÃO: Adicionar “Art. 289. Marquises são estruturas em balanço formadas por vigas e lajes ou por apenas uma laje, com a função arquitetônica de cobertura e proteção.”

CINCATARINA: Não recomendamos a inserção do artigo, pois já consta na Lei a definição de marquise (no Capítulo II – Das Definições, Art. 5º, inciso LVII) que pode ser complementada de forma a incorporar a sugestão da Comissão, da seguinte forma:

LVII – marquise: **estrutura em balanço constituindo com a função arquitetônica de constituir** cobertura, localizada na fachada frontal da edificação, **desconsiderando-se o avanço do corpo da edificação**.

COMISSÃO: Art. 289 - Revogar “na fachada das edificações”.

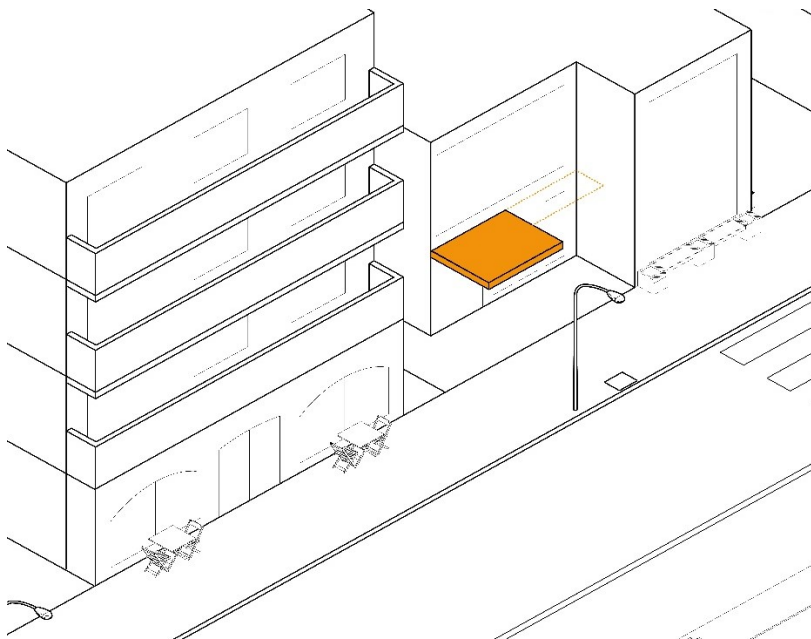
CINCATARINA: Orientamos manter a informação, pois é importante frisar que marquises devem estar na fachada frontal, uma vez que cumprem sua função de proteção do pedestre por fazerem frente com a calçada. Caso o motivo da sugestão seja algum tipo de falta de clareza, o artigo pode ser retificado da seguinte forma:

Art. 289. A construção de marquises na fachada **frontal** das edificações obedecerá às seguintes condições:

COMISSÃO: Art. 289 – Revogar inciso vigente “II – a face extrema do balanço deverá ficar afastada da prumada do meio-fio em 0,80 m (oitenta centímetros), excetuando-se os casos em que a faixa de serviço da calçada for maior que 0,70 m (setenta centímetros), onde está deverá ser salvaguardada;” e inserir inciso “I – A área coberta máxima não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da área do afastamento frontal;”.

CINCATARINA: Primeiramente, a sugestão de revogação do inciso vigente retira a obrigação de respeitar a faixa de serviço da calçada, onde devem ser instalados postes de energia e plantadas árvores. Isso pode gerar um conflito que inviabilize a implantação de tais elementos quando a marquise já estiver construída. Por isso, mesmo que a Comissão deseje estabelecer uma dimensão máxima para marquises, ainda é necessário que a faixa de serviço seja respeitada.

Em relação à sugestão de incluir uma área coberta máxima, entende-se que há a intenção de limitar a dimensão da marquise, mas houve uma confusão entre conceitos. A área do afastamento frontal é dada pela testada do lote e a distância do recuo frontal e, portanto, a sugestão da Comissão limita que a marquise deve ser construída apenas no interior do lote, descaracterizando a função da marquise de proteção do pedestre na calçada. Ainda, da forma como está redigido, o inciso permite a descontinuidade das marquises, criando áreas descobertas, como na seguinte situação:



Ainda, considerando as limitações estruturais de uma laje em balanço e exigência de respeitar a faixa de serviço, já restrições quanto ao dimensionamento máximo das marquises. No entanto, caso a Comissão ainda prefira dispor de uma dimensão máxima, recomenda-se a seguinte inclusão de inciso:

I – ter largura máxima de 2,00 m (dois metros);

COMISSÃO: Art. 289 – Revogar inciso vigente “III – ter altura mínima de 3,00 m (três metros) acima do nível da calçada, podendo a Municipalidade indicar a cota adequada, em função das marquises existentes na mesma face de quadra;” e inserir inciso “II – O pé direito mínimo deverá ser de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);”.

CINCATARINA: Recomenda-se a retificação da seguinte forma:

III - ter altura mínima de ~~3,00 m (três metros)~~ 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), ~~acima do~~ em relação ao nível da calçada, podendo a Municipalidade indicar a cota adequada, em função das marquises existentes na mesma face de quadra;

COMISSÃO: Art. 289 – Revogar inciso vigente “I – serem em balanço” e inserir “III – Ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio;”.

CINCATARINA: A sugestão da Comissão não apresenta alteração substancial da matéria, uma vez que uma estrutura em balanço necessariamente deve ser engastada na edificação e não possuir colunas de apoio. No entanto, considerando a alteração proposta para o conceito de marquise (no Capítulo II – Das Definições, Art. 5º, inciso LVII), o inciso pode ser revogado, uma vez que não é necessário repetir que a marquise é uma estrutura em balanço.

COMISSÃO: Art. 289 – Revogar inciso vigente “VII – serem impermeabilizadas;” e inserir “IV – Serem impermeabilizadas;”

CINCATARINA: A sugestão da Comissão não apresenta alteração substancial da matéria.

COMISSÃO: Art. 289 – Inserir “V – Não sendo permitido o seu uso como sacada.”

CINCATARINA: Texto adicionado, da seguinte forma:

[IX - não serem utilizadas como sacada.](#)

COMISSÃO: Art. 289 – Revogar incisos vigentes IV, V e VI (vigente).

CINCATARINA: As disposições são importantes para garantir a segurança e proteção dos pedestres, a adequada infiltração de água da chuva no solo, a disposição de espaços públicos para instalação de infraestrutura urbana. Portanto, recomenda-se a sua manutenção.

COMISSÃO: Art. 289 – Retirar Inciso VIII.

CINCATARINA: Levando em consideração a estética do estilo típico do Município, esse inciso foi mantido, uma vez que calha aparente não faz parte dessa tipologia.

COMISSÃO: Art. 289 - Revogar o parágrafo único.

CINCATARINA: Considerando a alteração proposta no conceito de marquise, o documento pode ser retificado incluindo a revogação do Parágrafo único.

COMISSÃO: Revogar o Art. 290 e seus incisos.

CINCATARINA: As marquises são elementos importantes para garantir a proteção do pedestre, estimulando a utilização de fachadas ativas mesmo em dias chuvosos. Considerando que o conflito entre a exigência de marquises na Zona Turística Central, recomenda-se a seguinte alteração:

Art. 290. Será obrigatória a construção de marquises em toda a fachada nos seguintes casos:

I - em qualquer edificação de mais de 1 (um) pavimento a ser construídas nos logradouros de uso predominante comercial, [conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo](#), quando no alinhamento ou dele recuado em até 2,00 m (dois metros);

II - nos edifícios de uso comercial e/ou mistos quando construídos no alinhamento em qualquer zona do perímetro urbano do Município;

III - nas ruas para pedestres as projeções máximas e mínimas poderão obedecer a outros parâmetros, de acordo com o critério a ser estabelecido pela Municipalidade.

[Parágrafo único. Exceção: as edificações construídas ou reformadas no estilo típico trezezeleense.](#)

COMISSÃO: Revogar o Art. 291 e seu parágrafo único.

CINCATARINA: Mesmo no caso da revogação do artigo anterior, a manutenção deste artigo é importante para o caso de construções já consolidadas e que podem eventualmente serem reformadas. Assim, recomenda-se a seguinte retificação:

Art. 291. As fachadas dos edifícios, quando ~~construídos~~ no alinhamento predial, poderão ter ~~sacadas~~, floreiras, caixas para ar-condicionado e brises, se: (...)

COMISSÃO: Revogar o Art. 292.

CINCATARINA: Não compreendemos o motivo da sugestão da revogação, uma vez que a adequação à concessionária de energia é essencial para o bom funcionamento e segurança da instalação.

Seção V Dos Toldos

COMISSÃO: Art. 293 - Revogar “em zonas onde é exigido o afastamento obrigatório, deverão satisfazer os seguintes requisitos:” e acrescentar novo artigo “Art. 294. Em zonas onde é exigido o recuo frontal e os afastamentos laterais e fundos, deverão satisfazer os seguintes requisitos:”

CINCATARINA: Considerando a redação do caput do artigo em questão e a ausência do conceito de toldos nas disposições iniciais, recomenda-se a inclusão de toldos no artigo no Art. 5 (no Capítulo II – Das Definições), da seguinte forma:

Art. 5, Inciso XCI – [toldos: coberturas leves removíveis, sem vedações laterais, ligando blocos ou prédios entre si ou cobrindo acesso entre o alinhamento e as entradas da edificação.](#)

Assim, recomenda-se que o caput seja redigido da seguinte forma:

Art. 293. A instalação de toldos deverá satisfazer os seguintes requisitos:

COMISSÃO: Art. 293, Inciso I – Alterar de 25% para 50%.

CINCATARINA: O texto foi retificado.

COMISSÃO: Art. 293, Inciso III – Alterar de 0,25 m para 25 cm.

CINCATARINA: A Lei utiliza todas as medidas em metros e recomendamos que seja mantido um padrão de unidade de medida. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação.

COMISSÃO: Art. 293 - Revogar o inciso V.

CINCATARINA: Da mesma forma que as marquises, é preciso prever que os toldos não sejam construídos sobre a faixa de serviço, evitado conflitos futuros para a instalação de postes e o plantio de árvores. Portanto, recomendamos a manutenção da redação.

COMISSÃO: Art. 293, Inciso VI – Alterar “da calçada” para “do piso acabado”.

CINCATARINA: Orientamos deixar enfatizado que se trata da calçada, visando a acessibilidade e a adequação de todos os termos utilizados ao longo da Lei.

COMISSÃO: Art. 293 - Revogar o inciso VII.

CINCATARINA: Não orientamos a revogação, pois é necessário dispor de condições que não afete o bem-estar público.

COMISSÃO: Revogar e complementar parcialmente o Art. 294, da seguinte forma:

Art. 295. ~~Em zonas onde são permitidas edificações no alinhamento predial,~~ Em edificações existentes no alinhamento predial, deverão satisfazer os seguintes requisitos: ~~os toldos poderão estender-se em toda a testada do lote.~~

I - Os toldos poderão estender-se em toda a testada da edificação;

II – a face extrema do balanço deverá ficar afastada da prumada do meio-fio no mínimo em ~~0,70 m~~ 70 cm (setenta centímetros);

III – o afastamento mínimo das divisas laterais será de ~~0,25 m~~ 25 cm (vinte e cinco centímetros);

IV – o pé direito mínimo deverá ser de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);

V – ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio;

VI – não possuir elementos abaixo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível da calçada;

VII – não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar placas de utilidade pública

CINCATARINA: Como forma de reduzir a extensão da Lei e a repetição de conteúdos, recomenda-se a retificação da seguinte forma:

~~Art. 294. Em zonas onde são permitidas~~ Parágrafo único. Quando as edificações forem construídas no alinhamento ~~predial~~ do lote e sem recuo frontal, os toldos poderão estender-se em toda a testada ~~do lote~~ da edificação.

COMISSÃO: Adicionar novo artigo:

Art. 296. Os toldos, em imóveis situados na zona turística central (ZTC), deverão seguir as seguintes diretrizes:

1 – Estar em conformidade com a paleta de cores, conforme anexo 01;

2 – Quando em vidros, na cor transparente, champanhe ou fumê;

3 – Poderão conter o nome do estabelecimento, seu respectivo símbolo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas, estampados na saia do toldo. Imagens não serão permitidas.

CINCATARINA: Considerando que a o Código de Obras segue o mesmo rito participativo do Plano Diretor para sua revisão e que pode perdurar por até 10 anos, orientamos que pormenores sobre toldos a serem cumpridos em determinada zona sejam dispostos em regulamentação específica, para que seja de fácil operacionalização em casos de alterações. Assim, recomenda-se a seguinte adição ao Código de Obras:

Art. XXX. Os toldos em edificações situadas na Zona Turística Central (ZTC), deverão seguir as diretrizes dispostas em regulamentação específica, além do disposto nesta Lei.

E, em relação à regulamentação específica, recomenda-se a seguinte redação:

Art. XX. Em fachadas comerciais na Zona Turística Central, a instalação de toldos deve seguir as seguintes exigências:

I – ser de cor neutra, tons terrosos, preto ou verde militar;

II – quando em vidros, na cor transparente, champanhe ou fumê;

III – conter apenas na saia do toldo o nome do estabelecimento, logotipo, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas;

IV – não conter imagens; e

IV – estar em composição harmoniosa com a fachada e com o conjunto arquitetônico do entorno.

Parágrafo Único. Os toldos não serão contabilizados como elementos livres a serem contabilizados na área da fachada.

Art. XX. Elementos de composição da fachada comercial turística não podem interferir fisicamente e visualmente nas sacadas e telhados do estilo típico trezetiliense.

CINCATARINA (20.10.2023): Como solicitado pela Comissão na Reunião do dia 18 de outubro de 2023, a redação será retificada da seguinte forma:

Art. XX. Em fachadas comerciais, a instalação de toldos deve seguir as seguintes exigências:

Art. XX. Elementos de composição da fachada comercial não podem interferir fisicamente e visualmente nas sacadas e telhados.

COMISSÃO: Revogar o Art. 295. (Não encontramos o conteúdo no Código de Posturas).

CINCATARINA: O artigo é da lei vigente, entretanto, não foi contemplado tal assunto no Código de Posturas, apenas no Capítulo IV – Das Definições (Art. 10, Inciso XIX), mencionando que o toldo é complemento do que é mobiliário urbano. Sendo assim, pode ser revogado.

Seção VIII Das Fachadas Comerciais

COMISSÃO: Adicionar a seguinte seção:

Art. XX. Visando o crescimento da cidade, a harmonia no ambiente urbano, o fortalecimento dos negócios e a preservação da cultura e arquitetura é importante a criação de diretrizes para que todas as fachadas dos estabelecimentos tenham importância e relevância na paisagem urbana, contribuindo para a preservação do estilo típico trezetiliense.

Art. XX. Em edificações com uso comercial situadas na zona turística central (ZTC), onde a arquitetura típica trezetiliense será obrigatória, as fachadas comerciais também deverão apresentar elementos que compõem esse estilo arquitetônico.

Art. XX. A obrigatoriedade desta seção se incluem para fachadas de novos comércios e/ou reformas de comércio existentes a partir da vigência desta lei.

Art. XX. Os parâmetros exigidos para as novas fachadas comerciais são:

I – A comunicação visual das fachadas comerciais poderá conter o nome do estabelecimento, seu respectivo símbolo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas;

II – Máximo de 10% da área quadrada de cada vista de fachada do comércio (largura do estabelecimento comercial x altura do pavimento) poderá conter elementos livres;

III – Mínimo de 90% da área quadrada de cada vista de fachada do comércio (largura do estabelecimento comercial x altura do pavimento) deverá conter os elementos padrões, conforme §º;

IV – A comunicação visual através de totem deverá conter estrutura em ferro forjado preto e/ou madeira, o fundo da placa deverá ser em ferro preto ou estar em conformidade com o §º e estar localizado dentro do limite do imóvel.

§º Os elementos padrões para as fachadas comerciais são:

1 – Cor do fundo da placa conforme paleta de cores especificadas no anexo 02*;

2 – Cor da parede conforme paleta de cores especificadas no anexo 02*;

3 – Revestimento em madeiras na cor natural;

4 – Revestimento em pedras naturais;

5 – Revestimentos que imitem: madeiras e pedras naturais;

6 – Vidros na cor transparente ou champanhe;

7 – O nome do estabelecimento, seu respectivo símbolo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas poderão ter cor livre;

Art. XX. Nenhum elemento que compõem a fachada de um comércio poderá ser colocado sobre as sacadas ou telhados existentes em uma edificação.

Art. XX. Os adesivos aplicados nos vidros e as imagens utilizadas nas fachadas comerciais serão contabilizados nos 10% de elementos livres.

Art. XX. Os toldos não serão contabilizados no cálculo das vistas de fachadas comerciais. Serão avaliados de forma individual, conforme Seção V, Dos Toldos, do Código de Obras.

Art. XX. Em casos excepcionais, não descritos nesta seção, o pedido de aprovação e avaliação da fachada comercial será encaminhada para o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Art. XX. Os comerciantes que desatenderem às disposições desta seção estarão sujeitos ao pagamento de multa de conforme seção “das penalidades” ? _____ VRFM’s.

Art. XX. Para fins de aprovação de alvará de licença*:

§º O pedido de licença deverá ser dirigido ao Órgão Municipal competente instruído com as especificações técnicas e mediante a apresentação dos seguintes documentos:

1 – Requerimento padrão de aprovação, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;

2 – Cadastro imobiliário do imóvel;

3 – Autorização do proprietário do imóvel, quando de terceiros;

4 – ART ou RRT do responsável técnico;

5 – Croqui da fachada comercial contendo:

a) Dimensões gerais do estabelecimento;

b) Dimensões e especificações dos materiais, revestimentos, placas e anúncios em geral;

c) Tabela com dimensões e cálculo de área das porcentagens exigidas (mínimo de 90% de elementos padrões e máximo de 10% de elementos livres), conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente.

Art. XX. Para fins de vistoria e liberação:

§º O pedido de vistoria e liberação deverá ser solicitado ao Órgão Municipal competente após a conclusão da execução da fachada comercial conforme croqui aprovado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

1 – Requerimento padrão, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;

2 – Fotos da fachada finalizada.

CINCATARINA: Como já mencionado, gostaríamos de frisar que o Código de Obras por se tratar de uma lei que necessita de um rito participativo para sua revisão, e que a mesma pode perdurar por até 10 anos, orientamos que detalhes de parâmetros, elementos, entre outros, sejam dispostos em regulamentação específica, ainda mais por se tratar de uma determinada região da Cidade e de tão valor para a população, pelos seguintes motivos: primeiro para que seja de fácil operacionalização técnica em casos de possíveis alterações do estilo típico trezetiliense, e também para que esta Lei não fique tão extensa, já que trata de outras diretrizes para todas as edificações que vierem a ser contempladas no Município.

Assim, foi elaborada a primeira versão da regulamentação específica, que incluiu o conteúdo de estilo típico trezetiliense, toldos e fachadas comerciais submetido ao CINCATARINA pela Comissão. O capítulo que diz respeito às fachadas comerciais se dá da seguinte forma:

CAPÍTULO II

DAS FACHADAS COMERCIAIS TURÍSTICAS

Art. XX. As fachadas comerciais turísticas devem obrigatoriamente conter os seguintes elementos:

I – parede em madeira e/ou pintura em cores neutras;

II – revestimentos em pedras naturais e/ou revestimentos que mimetizem pedras naturais e/ou madeira na cor natural;

III – vidros na cor transparente ou champanhe; e

IV – identificação do estabelecimento em uma placa de cor neutra, contendo o nome do estabelecimento, logotipo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas.

Art. XX. No máximo 10% (dez por cento) da área da fachada poderá conter elementos livres, desde que em composição harmoniosa com a fachada e o conjunto arquitetônico do entorno.

Parágrafo Único. Adesivos aplicados em vidros e imagens aplicadas em fachadas serão contabilizados como elementos livres.

Art. XX. É permitida a instalação de totens nas imediações das fachadas comerciais turísticas, desde que atendam as seguintes exigências:

- I – estrutura ferro forjado preto e/ou madeira;
- II - placa em ferro forjado preto e/ou em cor neutra; e
- III - estar localizado dentro do limite do imóvel.

Art. XX. Em fachadas comerciais turísticas, a instalação de toldos deve seguir as seguintes exigências:

- I – ser de cor neutra, tons terrosos, preto ou verde militar;
- II – quando em vidros, na cor transparente, champanhe ou fumê;
- III – conter apenas na saia do toldo o nome do estabelecimento, logotipo, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas;
- IV – não conter imagens; e
- IV – estar em composição harmoniosa com a fachada e com o conjunto arquitetônico do entorno.

Parágrafo Único. Os toldos não serão contabilizados como elementos livres a serem contabilizados na área da fachada.

Art. XX. Elementos de composição da fachada comercial turística não podem interferir fisicamente e visualmente nas sacadas e telhados do estilo típico trezetiliense.

Art. XX. Além dos documentos dispostos no Código de Obras, para emissão do alvará de construção o requerente deverá fornecer o projeto da fachada comercial turística, contendo:

- I – dimensões e especificações dos materiais, revestimentos, placas e anúncios em geral; e
- II - dimensionamento e cálculo dos elementos livres.

Art. XX. Em casos excepcionais não descritos nesta lei, a avaliação da fachada comercial será encaminhada ao Conselho Municipal de Política Cultural.

Art. XX. A vistoria da obra para liberação de habite-se inclui a verificação da execução da fachada comercial turística.

Ainda, recomenda-se a seguinte retificação na Minuta da Uso e Ocupação do Solo.

Art. 13. A Zona Turística Central – ZTC abrange a área central da cidade, provida de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, exemplares da arquitetura típica trezetiliense e atividades turísticas, tendo por objetivo o fomento das atividades turísticas e a manutenção da arquitetura típica trezetiliense.

~~Parágrafo único.~~ § 1º Todas as edificações residenciais com uso único ou misto, a serem construídas na ZTC, deverão obrigatoriamente adotar as características básicas da arquitetura típica trezetiliense definidas nesta Lei e em regulamentação específica.

§ 2º As edificações não residenciais, a serem construídas ou reformadas na ZTC, deverão adotar as exigências para a fachada comercial turística, conforme regulamentação específica, podendo sua exigência ser contestada em casos excepcionais.

§ 3º A exigência de fachadas comerciais turísticas a serem contestadas deverão ser analisadas e deliberadas pelo Conselho Municipal de Política Cultural.

CINCATARINA (20.10.2023): Como solicitado pela Comissão na Reunião do dia 18 de outubro de 2023, a redação será retificada da seguinte forma:

CAPÍTULO I

DAS FACHADAS COMERCIAIS

Art. XX. As fachadas comerciais devem obrigatoriamente conter os seguintes elementos:

- I – parede em madeira e/ou pintura em cores neutras;
- II – revestimentos em pedras naturais e/ou revestimentos que mimetizem pedras naturais e/ou madeira na cor natural;
- III – vidros na cor transparente ou champanhe; e
- IV – identificação do estabelecimento em uma placa de cor neutra, contendo o nome do estabelecimento, logotipo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas.

Art. XX. No máximo 10% (dez por cento) da área da fachada poderá conter elementos livres, desde que em composição harmoniosa com a fachada e o conjunto arquitetônico do entorno.

Parágrafo único. Adesivos aplicados em vidros e imagens aplicadas em fachadas serão contabilizados como elementos livres.

Art. XX. É permitida a instalação de totens nas imediações das fachadas comerciais, desde que atendam as seguintes exigências:

- I – estrutura ferro forjado preto e/ou madeira;
- II – placa em ferro forjado preto e/ou em cor neutra; e
- III – estar localizado dentro do limite do imóvel.

Art. XX. Em fachadas comerciais, a instalação de toldos deve seguir as seguintes exigências:

- I – ser de cor neutra, tons terrosos, preto ou verde militar;
- II – quando em vidros, na cor transparente, champanhe ou fumê;
- III – conter apenas na saia do toldo o nome do estabelecimento, logotipo, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas;
- IV – não conter imagens; e
- IV – estar em composição harmoniosa com a fachada e com o conjunto arquitetônico do entorno.

Parágrafo único. Os toldos não serão contabilizados como elementos livres a serem contabilizados na área da fachada.

Art. XX. Elementos de composição da fachada comercial não podem interferir fisicamente e visualmente nas sacadas e telhados.

Art. XX. Para fins de aprovação para emissão do alvará de licença, o pedido deverá ser dirigido ao Órgão Municipal competente instruído mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – requerimento padrão de aprovação, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;
- II – cadastro imobiliário do imóvel;
- III – autorização do proprietário do imóvel, quando de terceiros;
- IV – documento de responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- V – projeto da fachada comercial, contendo:
 - a) dimensões gerais do estabelecimento;
 - b) dimensões e especificações dos materiais, revestimentos, placas e anúncios em geral; e
 - c) dimensionamento e cálculo dos elementos livres.

Art. XX. Em casos excepcionais não descritos nesta Lei, a avaliação da fachada comercial será encaminhada ao Conselho Municipal de Política Cultural.

Art. XX. Para fins de vistoria e liberação, deverá ser solicitado ao Órgão Municipal competente após a conclusão da execução da fachada comercial, conforme projeto aprovado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - requerimento padrão, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;
- II – fotos da fachada finalizada.

Ainda, recomenda-se a seguinte retificação na Minuta da Uso e Ocupação do Solo.

Art. 13. A Zona Turística Central – ZTC abrange a área central da cidade, provida de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, exemplares da arquitetura típica trezetiliense e atividades turísticas, tendo por objetivo o fomento das atividades turísticas e a manutenção da arquitetura típica trezetiliense.

~~Parágrafo único.~~ § 1º Todas as edificações residenciais com uso único ou misto, a serem construídas na ZTC, deverão obrigatoriamente adotar as características básicas da arquitetura típica trezetiliense definidas nesta Lei.

§ 2º As edificações não residenciais, a serem construídas ou reformadas na ZTC, deverão adotar as exigências para a fachada comercial, conforme regulamentação específica, podendo sua exigência ser contestada em casos excepcionais.

§ 3º A exigência de fachadas comerciais a serem contestadas deverão ser analisadas e deliberadas pelo Conselho Municipal de Política Cultural.

Conforme questionado em reunião dia 18 de outubro de 2023, segue abaixo o comparativo entre o texto submetido pela Comissão e a proposta de regulamentação específica apresentada pelo CINCATARINA. Como mencionado na reunião, o texto enviado pela Comissão não seguia a técnica legislativa e, como de praxe e previsto na metodologia, a nova proposta do CINCATARINA incluía a adequação da proposta à técnica correta.

COMISSÃO: Art. Xx. Visando o crescimento da cidade, a harmonia no ambiente urbano, o fortalecimento dos negócios e a preservação da cultura e arquitetura é importante a criação de diretrizes para que todas as fachadas dos estabelecimentos tenham importância e relevância na paisagem urbana, contribuindo para a preservação do estilo típico trezetiliense.

CINCATARINA: O texto é uma introdução e justificativa, não disciplina ou dispõe de parâmetros. Assim, da forma como está redigido, não é matéria da lei.

COMISSÃO: Art. xx. Em edificações com uso comercial situadas na zona turística central (ZTC), onde a arquitetura típica trezetiliense será obrigatória, as fachadas comerciais também deverão apresentar elementos que compõem esse estilo arquitetônico.

CINCATARINA: A disposição deve ser prevista na Lei de Uso e Ocupação, como apresentado na reunião e sugerido acima, uma vez que a regulamentação específica deve disciplinar algo já previsto na lei complementar, ou seja, detalhar e ser mais restritiva e não criar novas disposições sobre temas escopo da lei complementar.

COMISSÃO: Art. xx. A obrigatoriedade desta seção se inclui para fachadas de novos comércios e/ou reformas de comércio existentes a partir da vigência desta lei.

CINCATARINA: É uma premissa jurídica de que a lei não se aplica de forma retroativa, ou seja, não se aplica a casos já consolidados. Ainda, todas as normas edilícias aplicam-se às obras, seja de reforma ou de construção. Portanto, o artigo não é necessário porque dispõe sobre uma questão já contemplada pela técnica e forma jurídica.

COMISSÃO: Art. Xx. Os parâmetros exigidos para as novas fachadas comerciais são:

CINCATARINA: Como forma de evitar que haja confusão entre as exigências para fachadas comerciais na Zona Turística Central e fachadas comerciais nas demais zonas, recomendamos a inclusão do termo “turísticas” para diferenciar as duas tipologias. Dessa forma, a redação do caput do artigo é a seguinte:

Art. XX. As fachadas comerciais turísticas devem obrigatoriamente conter os seguintes elementos:

CINCATARINA (20.10.2023): Como solicitado pela Comissão na Reunião do dia 18 de outubro de 2023, que mencionou que as fachadas serão atreladas ao zoneamento e não ao seu uso, redação foi retificada da seguinte forma:

Art. XX. As fachadas comerciais devem obrigatoriamente conter os seguintes elementos:

COMISSÃO: I – A comunicação visual das fachadas comerciais poderá conter o nome do estabelecimento, seu respectivo símbolo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas;

CINCATARINA: O termo “comunicação visual” é muito abrangente e inclui várias ferramentas de marketing. Da mesma forma, recomenda-se a alteração de “seu respectivo símbolo” para “logotipo”, de forma a evitar ambiguidades. Nossa sugestão de redação tem como objetivo maior padronização das fachadas e ser mais restritivo, de forma evitar a poluição visual e descaracterizar a predominância do estilo típico trezetiliense, previsto para essa zona. Assim, recomendou-se a seguinte redação:

IV – identificação do estabelecimento em uma placa de cor neutra, contendo o nome do estabelecimento, logotipo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas.

COMISSÃO: II – Máximo de 10% da área quadrada de cada vista de fachada do comércio (largura do estabelecimento comercial x altura do pavimento) poderá conter elementos livres;

CINCATARINA: O inciso trata de uma opção e não uma exigência, então a questão deve ser disposta em artigo, por não se tratar especificamente do caput. O entendimento de “vista de fachada” é notório e não necessita de explicação entre parênteses. Caso a Comissão entenda o contrário, a explicação deve ser

prevista nas disposições iniciais, em um artigo que disponha sobre definições. Ainda, foi adicionado “desde que em composição harmoniosa com a fachada e o conjunto arquitetônico do entorno” de forma a garantir que os elementos livres não comprometam o estilo típico trezetiliense do entorno. Assim, a redação recomendada é a seguinte:

Art. XX. No máximo 10% (dez por cento) da área da fachada poderá conter elementos livres, desde que em composição harmoniosa com a fachada e o conjunto arquitetônico do entorno.

COMISSÃO: III – Mínimo de 90% da área quadrada de cada vista de fachada do comércio (largura do estabelecimento comercial x altura do pavimento) deverá conter os elementos padrões, conforme §º;

CINCATARINA: Considerando que são dispostos os elementos padrões e uma vez delimitada a área máxima dos elementos livres, não é necessário prever um “mínimo de 90%”. As exigências do inciso proposto já estão contempladas pelas outras redações.

COMISSÃO: IV –A comunicação visual através de totem deverá conter estrutura em ferro forjado preto e/ou madeira, o fundo da placa deverá ser em ferro preto ou estar em conformidade com o §º e estar localizado dentro do limite do imóvel.

CINCATARINA: O inciso proposto disciplina mais de uma questão e por isso deve ser redigido em forma de artigo. Considerando que a proposta da Comissão utiliza frequentemente “ferro forjado preto”, recomenda-se a compatibilização das cores e termos, sendo recomendado da seguinte forma:

Art. XX. É permitida a instalação de totens nas imediações das fachadas comerciais, desde que atendam as seguintes exigências:

I – estrutura ferro forjado preto e/ou madeira;

II - placa em ferro forjado preto e/ou em cor neutra; e

III - estar localizado dentro do limite do imóvel.

COMISSÃO: §º Os elementos padrões para as fachadas comerciais são:

CINCATARINA: A redação disciplina um tema não tratado pelo caput e por isso recomenda-se que seja tratado em artigo, da seguinte forma:

Art. XX. As fachadas comerciais devem obrigatoriamente conter os seguintes elementos:

COMISSÃO: 1 – Cor do fundo da placa conforme paleta de cores especificadas no anexo 02*;

CINCATARINA: Considerando que o Anexo 02 serve apenas de referência, há certa incongruência na redação do inciso, que faz uma exigência. Ainda, recomenda-se a alteração para “cores neutras”, de forma a descomplicar o entendimento da redação da lei, uma vez que a paleta de cores é muito similar e que a escala Pantone não é a comercializada pela construção civil. Dessa forma, a redação recomendada é a seguinte:

IV – identificação do estabelecimento em uma placa de cor neutra, contendo o nome do estabelecimento, logotipo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas.

COMISSÃO: 2 – Cor da parede conforme paleta de cores especificadas no anexo 02*;

COMISSÃO: 3 – Revestimento em madeiras na cor natural;

CINCATARINA: As duas redações foram unificadas da seguinte forma:

I – parede em madeira e/ou pintura em cores neutras;

COMISSÃO: 4 – Revestimento em pedras naturais;

COMISSÃO: 5 – Revestimentos que imitem: madeiras e pedras naturais;

CINCATARINA: As duas redações foram unificadas da seguinte forma:

II – revestimentos em pedras naturais e/ou revestimentos que mimetizem pedras naturais e/ou madeira na cor natural;

COMISSÃO: 6 – Vidros na cor transparente ou champanhe;

CINCATARINA: III – vidros na cor transparente ou champanhe; e

COMISSÃO: 7 – O nome do estabelecimento, seu respectivo símbolo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas poderão ter cor livre;

CINCATARINA: A informação já estava contemplada no inciso que trata da comunicação visual:

IV – identificação do estabelecimento em uma placa de cor neutra, contendo o nome do estabelecimento, logotipo, telefone, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas.

COMISSÃO: Art. xx. Nenhum elemento que compõem a fachada de um comércio poderá ser colocado sobre as sacadas ou telhados existentes em uma edificação.

CINCATARINA: Entendemos que há possibilidades não previstas na redação submetidas, por isso recomendamos a inclusão de “podem interferir fisicamente e visualmente”, da seguinte forma:

Art. XX. Elementos de composição da fachada comercial não podem interferir fisicamente e visualmente nas sacadas e telhados.

COMISSÃO: Art. xx. Os adesivos aplicados nos vidros e as imagens utilizadas nas fachadas comerciais serão contabilizados nos 10% de elementos livres.

CINCATARINA: A questão diz respeito aos elementos livres e por isso devem ser dispostos na mesma redação. Como a disposição sobre a área máxima de elementos livres foi incluída em artigo, a contabilização dos adesivos deve ser um parágrafo único, da seguinte forma:

Parágrafo único. Adesivos aplicados em vidros e imagens aplicadas em fachadas serão contabilizados como elementos livres.

COMISSÃO: Art. xx. Os toldos não serão contabilizados no cálculo das vistas de fachadas comerciais. Serão avaliados de forma individual, conforme Seção V, Dos Toldos, do Código de Obras.

CINCATARINA: Entende-se que as disposições sugeridas sobre toldos deveriam ser aplicadas apenas na Zona Turística Central, uma vez que são muito restritivas para serem aplicadas no Município como um todo. Ainda, considerando essas muitas disposições, a avaliação de forma individual em toldos localizados na Zona Turística Central pode burocratizar a aprovação de projetos, além de possibilitar certa arbitrariedade. Assim, recomenda-se a seguinte redação:

Art. XX. Em fachadas comerciais turísticas, a instalação de toldos deve seguir as seguintes exigências:

I – ser de cor neutra, tons terrosos, preto ou verde militar;

II – quando em vidros, na cor transparente, champanhe ou fumê;

III – conter apenas na saia do toldo o nome do estabelecimento, logotipo, endereços eletrônicos, identificação de profissionais e empresas;

IV – não conter imagens; e

IV – estar em composição harmoniosa com a fachada e com o conjunto arquitetônico do entorno.

Parágrafo único. Os toldos não serão contabilizados como elementos livres a serem contabilizados na área da fachada.

CINCATARINA (20.10.2023): Como solicitado pela Comissão na Reunião do dia 18 de outubro de 2023, que mencionou que as fachadas serão atreladas ao zoneamento e não ao seu uso, redação foi retificada da seguinte forma:

Art. XX. Em fachadas comerciais, a instalação de toldos deve seguir as seguintes exigências:

COMISSÃO: Art. xx. Em casos excepcionais, não descritos nesta seção, o pedido de aprovação e avaliação da fachada comercial será encaminhada para o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

CINCATARINA: Considerando que as fachadas comerciais devem ornar com o estilo típico trezetiliense, entende-se que quem deveria analisar os casos excepcionais deveria ser o Conselho Municipal de Política Cultural.

Art. XX. Em casos excepcionais não descritos nesta lei, a avaliação da fachada comercial será encaminhada ao Conselho Municipal de Política Cultural.

COMISSÃO: Art. xx. Os comerciantes que desatenderem às disposições desta seção estarão sujeitos ao pagamento de multa de conforme seção “das penalidades” ? _____ VRFM’s.

CINCATARINA: Art. XX. As infrações a presente Lei estarão sujeitas ao pagamento multa de ____ VRF (Valor de Referência Fiscal), conforme Seção I do Capítulo Único “Das Penalidades” do Código de Edificações – Lei Nº ____/____.

COMISSÃO: Art. xx. Para fins de aprovação de alvará de licença*:

§º O pedido de licença deverá ser dirigido ao Órgão Municipal competente instruído com as especificações técnicas e mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- 1 – Requerimento padrão de aprovação, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;
- 2 – Cadastro imobiliário do imóvel;
- 3 – Autorização do proprietário do imóvel, quando de terceiros;
- 4 – ART ou RRT do responsável técnico;
- 5 – Croqui da fachada comercial contendo:
 - a) Dimensões gerais do estabelecimento;
 - b) Dimensões e especificações dos materiais, revestimentos, placas e anúncios em geral;
 - c) Tabela com dimensões e cálculo de área das porcentagens exigidas (mínimo de 90% de elementos padrões e máximo de 10% de elementos livres), conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente.

CINCATARINA: Todas as obras, inclusive de reforma, devem passar pelo processo de aprovação de projeto e licenciamento previsto no Código de Obras. Considerando que os documentos solicitados pela Comissão são os mesmos do Código de Obras, recomenda-se a seguinte redação:

Art. XX. Além dos documentos dispostos no Código de Obras, para emissão do alvará de construção o requerente deverá fornecer o projeto da fachada comercial turística, contendo:

- I – dimensões e especificações dos materiais, revestimentos, placas e anúncios em geral; e
- II - dimensionamento e cálculo dos elementos livres.

CINCATARINA (20.10.2023): Como solicitado pela Comissão na Reunião do dia 18 de outubro de 2023, redação foi retificada da seguinte forma:

Art. XX. Para fins de aprovação para emissão do alvará de licença, o pedido deverá ser dirigido ao Órgão Municipal competente instruído mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – requerimento padrão de aprovação, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;
- II – cadastro imobiliário do imóvel;
- III – autorização do proprietário do imóvel, quando de terceiros;
- IV – documento de responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- V – projeto da fachada comercial, contendo:
 - a) dimensões gerais do estabelecimento;
 - b) dimensões e especificações dos materiais, revestimentos, placas e anúncios em geral; e
 - c) dimensionamento e cálculo dos elementos livres.

COMISSÃO: Art. xx. Para fins de vistoria e liberação:

§º O pedido de vistoria e liberação deverá ser solicitado ao Órgão Municipal competente após a conclusão da execução da fachada comercial conforme croqui aprovado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- 1 – Requerimento padrão, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;
- 2 – Fotos da fachada finalizada.

CINCATARINA: Da mesma forma que a questão anterior, a vistoria das fachadas deve seguir as mesmas disposições do Código de Obras por tratar-se de uma obra. Assim, basta incluir esta etapa na vistoria já prevista no Código, da seguinte forma:

Art. XX. A vistoria da obra para liberação de habite-se inclui a verificação da execução da fachada comercial turística.

CINCATARINA (20.10.2023): Como solicitado pela Comissão na Reunião do dia 18 de outubro de 2023, redação foi retificada da seguinte forma:

Art. XX. Para fins de vistoria e liberação, deverá ser solicitado ao Órgão Municipal competente após a conclusão da execução da fachada comercial, conforme projeto aprovado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - requerimento padrão, conforme modelo disponibilizado pelo Órgão Municipal competente;
- II – fotos da fachada finalizada.