



***CODIN***

# Regulamento Interno dos Distritos Industriais

## **REGULAMENTO INTERNO DOS DISTRITOS INDUSTRIAIS**

### **1. APRESENTAÇÃO**

**Art. 1º** - Para as finalidades deste Regulamento, entende-se por uso do solo a utilização racional, para fins industriais, comerciais e de serviços, dos terrenos dos Distritos Industriais, visando:

- a) assegurar o espaço adequado para cada tipo de atividade;
- b) impedir o desvirtuamento da área para fins não autorizados e
- c) prevenir a poluição do ambiente, bem como dos recursos naturais existentes.

**Art. 2º** - As normas técnicas deste Regulamento têm os seguintes objetivos:

- I. Fixar a divisão territorial e o zoneamento, de forma a possibilitar o planejamento e a implantação dos equipamentos urbanos, necessários ao correto funcionamento das unidades fabris a serem instaladas;
- II. Salvar os interesses da administração pública, estadual e municipal e do adquirente do lote industrial;
- III. Preservar o sistema viário e o equipamento de infraestrutura;
- IV. Garantir, aos usuários, áreas verdes de proteção, levando em conta as peculiaridades locais, visando o bem-estar da comunidade e a rentabilidade econômica dos equipamentos públicos e privados a serem implantados.

**Art. 3º** - Para os fins deste Regulamento e para sua aplicação ficam estabelecidas as seguintes definições básicas:

- I. *Taxa de Ocupação*: é a porcentagem obtida pela relação entre a projeção no plano horizontal da área edificada e a área total do lote;
- II. *Despejo industrial*: são as águas residuais provenientes de processo industrial ou de prestação de serviços diversos;

- III. *Lote industrial*: é a menor parcela de terreno destinada à edificação industrial ou estabelecimento similar;
- IV. *Quadra*: área de terreno delimitada, total ou parcialmente, por logradouros, podendo ser ou não subdividida em lotes;
- V. *Alinhamento*: é a linha imaginária que separa o lote industrial do logradouro público;
- VI. *Afastamento*: é a menor distância entre as edificações e as divisas frontais, laterais e de fundos dos lotes, medida perpendicularmente a estas;
- VII. *Centro de serviços*: área reservada para fins específicos de utilidade pública, tais como: administração, saúde, educação, comércio, estacionamento, telecomunicação e segurança.

## **2. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 4º** - A numeração das quadras e lotes será designada pela CODIN.

**Art. 5º** - O regulamento das edificações adotado será o mesmo vigente para a região em que o Distrito Industrial estiver localizado, complementado pelas normas contidas neste Regulamento.

**Parágrafo Único** – As posturas municipais serão sempre soberanas às deste regulamento.

**Art. 6º** - Área do Distrito Industrial, para fins de ordenamento e disciplinamento de uso e de ocupação do solo, em obediência às proposições do Projeto Urbanístico para efeito de zoneamento, fica basicamente dividida em:

- I. Área industrial;
- II. Área comercial;
- III. Área de serviços e
- IV. Áreas verdes.

**Art. 7º** - Na área do Distrito Industrial não será permitida a construção de edificações para usos não elencados no artigo 6º.

**Art. 8º** - O desmembramento de lote inserido em Distrito Industrial dependerá de prévio consentimento da CODIN.

**Art. 9º** – Não é permitido, em nenhuma hipótese, estacionamento de veículos sobre as vias de uso comum.

**Art. 10** – É de responsabilidade dos proprietários a manutenção das construções, áreas verdes e terrenos de sua propriedade sempre tratados e protegidos, de acordo com a boa técnica e o cumprimento dos dispositivos legais de limpeza e higiene.

**Art. 11** – Não será permitida a perfuração de poços de água, salvo com prévia autorização da INEA (Instituto Estadual do Ambiente).

**Art. 12** – A colocação de placas, anúncios e congêneres nos terrenos de uso comum deverá ser submetida à aprovação da CODIN.

**Art. 13** - É obrigatória a colocação de placa da CODIN na testada do terreno, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura da escritura de promessa de compra e venda, de acordo com o modelo (anexo 1).

**Parágrafo Único** - A placa a que se refere o caput deste artigo deverá permanecer na testada de terreno até a data da assinatura da escritura definitiva de compra e venda.

**Art. 14** – É obrigatória a colocação de cerca nas divisas frontal, lateral e de fundos dos lotes, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura da escritura de promessa de compra e venda, de acordo com o art. 25 deste Regulamento.

**Art. 15** – A CODIN analisará os casos não previstos neste Regulamento e estabelecerá o procedimento a ser obedecido em cada caso.

**Art. 16** – As disposições deste Regulamento deverão ser observadas, obrigatoriamente, na aprovação do projeto e na execução de qualquer obra pública ou particular a ser realizada no Distrito Industrial e obedecerão, igualmente, no que couber, às demais disposições legais emanadas da União, do Estado e do Município.

### **3. PROJETO**

**Art. 17** – Deverá ser apresentado, junto com a carta-consulta, um “layout” do projeto a ser implantado com as seguintes especificações: edificações, acessos, área de estacionamento e área verde, com quadro de áreas e taxas de ocupação, bem como cotas de todos os afastamentos em relação às divisas do lote.

§1º - O “layout” deverá ser substituído pelo projeto de arquitetura aprovado junto aos órgãos municipais competentes, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da assinatura da escritura de promessa de compra e venda, onde deverão constar:

- planta de situação;
- planta baixa;
- cortes e,
- fachadas.

§2º - Deverá também ser apresentado o cronograma físico de obras, com todas as etapas do projeto e construção, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da assinatura da escritura de promessa de compra e venda.

§3º - Os projetos industriais deverão ser elaborados de acordo com as normas e regulamentos da Comissão Estadual de Meio Ambiente – CECA e do Instituto Estadual do Ambiente - INEA, ou ainda das Secretarias de Meio Ambiente dos municípios que tenham convênio celebrado com o Governo do Estado do Rio de Janeiro, à luz do Decreto n.º 40.793 de 05 de junho de 2007, que disciplina o procedimento de descentralização da fiscalização e do licenciamento ambiental, no que diz respeito ao controle da poluição ambiental: despejo industrial, poluição atmosférica, sonora, etc. e submetidos à aprovação dos órgãos competentes.

§4º - Os projetos deverão ser elaborados de acordo com as normas e regulamentos da Concessionária responsável pelo serviço de esgotamento sanitário do município onde se localiza o Distrito Industrial, quanto ao lançamento de seus efluentes em rede coletoras de esgotos.

§5º - Os projetos deverão ser elaborados dentro das Normas relativas à “Higiene e Segurança do Trabalho” da Consolidação das Leis do Trabalho, e não poderão, em nenhuma hipótese, contrariá-las.

§6º - O interessado poderá submeter o anteprojeto de suas obras à CODIN, para uma análise preliminar, servindo esta como orientação para elaboração do projeto industrial definitivo.

§7º - Para quaisquer esclarecimentos com relação aos sistemas de infraestrutura das áreas dos Distritos Industriais, a empresa interessada deverá consultar à CODIN, por escrito.

**Art. 18**– As taxas de ocupação mínima e máxima dos lotes são específicas para cada Distrito Industrial, de acordo com a Tabela de Condições de Uso do Solo, à página 11 (onze) deste Regulamento.

**Art. 19** – No cálculo dos índices da taxa de ocupação, só deverá ser computada a ocupação efetiva das áreas operacionalmente indispensáveis à empresa, inclusive depósitos de produtos ao ar livre, previstos em projeto e de necessidade comprovada.

**Parágrafo Único** – Das áreas de depósito ao ar livre, será computada, no máximo, para cálculo da taxa de ocupação, uma área igual a 25% da área total construída.

**Art. 20**– Não serão computadas como áreas construídas, para fins de determinação da taxa de ocupação:

- I. área de estacionamento;
- II. vias internas;
- III. pérgulas;
- IV. varanda (sem cobertura);
- V. áreas ocupadas por *play-grounds*;
- VI. ajardinados;
- VII. áreas destinadas à recreação ou à prática de esportes.

**Art. 21**– As áreas destinadas à estação de tratamento de despejos industriais, reservatórios de acumulação de água, estação elevatória e outros equipamentos, caso seja necessário, serão computadas como área construída para efeito de cálculo de taxa de ocupação.

**Parágrafo Único** – Não será permitida a construção da Estação de Tratamento de Esgotos do tipo “Lagoa de Estabilização” nos lotes industriais, sem prévio e expresse consentimento da CODIN e do INEA e/ou Secretarias Municipais de Meio Ambiente.

**Art. 22**– Deverá ser implantada uma área verde correspondente a 15% da área total do lote.

**§1º** - A área verde deverá obedecer às seguintes características:

- I. no mínimo, metade da área (50% da área verde ou 7,5% do lote) deverá conter bosques ou maciços arbóreos, esclarecido que a quantidade de árvores desta parte da área deverá ser tal que haja uma ou mais árvores para cada 10 metros quadrados;
- II. na parte restante, no máximo metade da área verde, deverão ser implantados jardins e/ou gramados com árvores esparsas, isto é, contendo 1 (uma) ou mais árvores para cada 50 metros quadrados.

**§2º** - Sempre que possível, deverão ser aproveitados, para integrar a área verde, bosques ou outras formações arbóreas existentes no lote;

**§3º** - Não serão considerados como áreas verdes para cálculo de ocupação mínima:

- a) pequenos jardins, assim considerados, a exclusivo critério da CODIN;
- b) extensões apenas gramadas; e
- c) áreas de estacionamento com árvores para sombreamento.

**Art. 23**– As indústrias deverão prever, dentro de seus lotes, os espaços necessários ao estacionamento e evolução de veículos, sejam de carga ou de passageiros.

**Art. 24** – Os afastamentos, relativamente às divisas, obedecerão aos critérios estabelecidos para cada Distrito Industrial, de acordo com a tabela à página 11 (onze) deste regulamento.

**Parágrafo Único** – No caso de prédios com corpos salientes, o mais avançado é o que deverá guardar a distância mínima, em projeção estabelecida para o afastamento.

**Art. 25** – As divisas frontal, lateral e de fundos dos lotes industriais deverão ter seus limites fisicamente representados, no mínimo, por cercas de arame farpados e por moirões de concreto armado, devidamente caiados, de 3,20m de altura conforme modelo (Anexo 2).

**Art. 26** – A confluência das entradas com alinhamento da via pública deverá possibilitar ampla visibilidade à locomoção de veículos.

§1º - Os portões de entrada para as indústrias não poderão abrir para o lado do logradouro público;

§2º - O acesso aos lotes que tenham testadas para duas ou mais vias deverá ser feito sempre pela via de menor importância, segundo a classificação das vias no projeto Urbanístico e/ou a critério da CODIN;

§3º - As entradas de veículos deverão estar recuadas em 5 metros, no mínimo, em relação ao alinhamento do lote, para permitir ampla visibilidade.

**Art. 27** – As instalações hidráulico-sanitárias dos estabelecimentos industriais serão independentes, de modo a impossibilitar a mistura dos resíduos líquidos. Deverão ser instaladas, independentes entre si, as seguintes instalações prediais:

- I. esgotos sanitários;
- II. despejos industriais e
- III. esgotos pluviais.

**Parágrafo Único** – Os efluentes gerais das instalações prediais do esgoto sanitário e de despejo industrial poderão conectar-se, após o tratamento deste, quando necessário, de acordo com as Normas e Regulamentos do INEA e/ou Secretarias Municipais de Meio Ambiente, para efeito de lançamento na rede coletora de esgotos do Distrito Industrial.

#### **4. CONSTRUÇÃO**

**Art. 28** – A empresa deverá construir, efetivamente implantar e por em funcionamento, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura da escritura de promessa de compra e venda, a sua unidade industrial.

**Art. 29** – Qualquer construção, demolição, reforma ou modificação de prédio localizado nos Distritos Industriais da CODIN dependerá de prévia aprovação dos respectivos projetos pelas Prefeituras Municipais correspondentes, observadas as disposições destas normas.

**Art. 30** – A taxa de ocupação mínima, quando for o caso, deverá ser atingida dentro do prazo estipulado na escritura de promessa de compra e venda, para a efetiva implantação do projeto aprovado pela CODIN.

**Art. 31** – As obras não autorizadas ou executadas em desacordo com o projeto aprovado estarão sujeitas a embargo e demolição, solicitado ao órgão municipal competente pela CODIN, sem prejuízo de outros procedimentos administrativos e judiciais.

**Art. 32** – Será solicitado o embargo da obra:

- I. se for desrespeitado o respectivo projeto;
- II. se não forem respeitadas as notas de alinhamento;
- III. se estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para as pessoas que a constroem.

**Art. 33** – A demolição, total ou parcial, poderá ser solicitada nos seguintes casos:

- I. construção clandestina, entendendo-se por tal a que for feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de construção;

- II. construção feita sem observância do alinhamento fornecido, ou sem as respectivas notas ou com desrespeito do projeto aprovado;
- III. obra julgada em risco, quando o adquirente não quiser tomar providências que a CODIN sugerir para sua segurança.
- IV. construção que tenha estabilidade comprometida e que o adquirente não queira demolir ou não possa reparar, por falta de recursos ou por disposição regulamentar.

**Art. 34** – A CODIN poderá exigir a modificação ou conserto das instalações que não estiverem de acordo com as disposições deste Regulamento.

**Art. 35** – O responsável pelo estabelecimento será obrigado a permitir que técnicos da CODIN possam fiscalizar a execução das obras, acompanhar-lhes o cronograma, bem como o funcionamento da empresa.

**Art. 36** – A construção e manutenção dos passeios fronteiros aos lotes serão de responsabilidade das empresas e obedecerão aos padrões e medidas fixados no projeto urbanístico de cada Distrito Industrial.

**Art. 37** – As construções temporárias, indispensáveis à guarda de materiais e vigilância do terreno, deverão ser demolidas por ocasião do término das construções definitivas.

### CONDIÇÕES DE USO DO SOLO NOS DISTRITOS INDUSTRIAIS

DISTRITOS INDUSTRIAIS	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS			TAXA DE OCUPAÇÃO	
	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS	MÍNIMO	MÁXIMO
Duque de Caxias (1)	5m	-	2,5m	-	80%
Campo Grande	3m	3m	3m	20%	70%
Campos dos Goytacazes	4m	3m	3m	20%	70%
Fazenda Botafogo	3m	1,5m	1,5m	20%	70%
Macaé	4m	3m	3m	20%	70%
Palmares	3m	3m	3m	20%	70%
Paciência	3m	3m	3m	20%	70%
Queimados: - ZI 1 (2)	6m	1,5m	-	-	(3) 70%
- ZI 2 (2)	10m	3m	-	-	(3) 70%
Santa Cruz	20m	4m	4m	20%	70%
Três Rios (4)	4m	2m	2m	20%	60%

(1) Os afastamento e taxas seguem o Decreto n.º 4.590/2005, da Secretaria Municipal de Obras de Duque de Caxias.

OBS: Revisão dos afastamentos em virtude da modificação do Quadro de Zoneamento e Uso da Terra do município de Duque de Caxias.

(2) Classificação dada pelo Anexo III da Lei Complementar Nº 007/99, de 01/07/99 que instituiu o Código de Obras do Município de Queimados, sendo:

- ZI-1: pequenas indústrias; e
- ZI-2: médias e grandes indústrias.

OBS: Revisão dos afastamentos, em jan/08, em virtude da modificação do Quadro de Zoneamento e Uso da Terra do Município de Queimados, SEMURMA, E-11/30.006/1993.

(3) Conforme Lei Complementar nº 042/09, de 11 de setembro de 2009.

(4) Os afastamentos e taxas seguem, por orientação da Prefeitura, as posturas referentes aos Eixos de Comércio e Serviços 2 (ECS) descritas no Plano Diretor do Município de Três Rios (dez/2008).

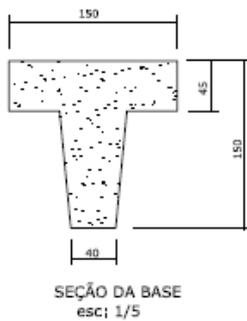
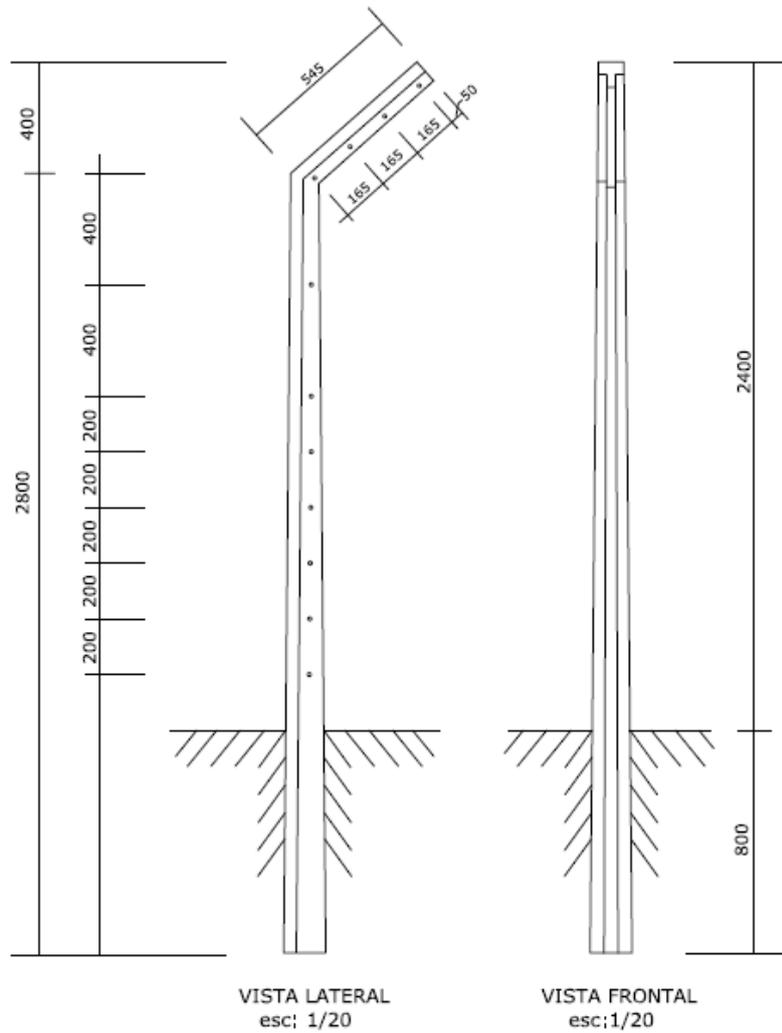
### ANEXO 1



**OBSERVAÇÕES:**

- Todas as medidas estão em centímetros;
- O diâmetro maior do logo da Codin tem 30 cm;
- FONTES: utilizada na frase "O RIO DE JANEIRO APOIA..." é a Tw Cen MT Condensed Extra Bold e todas as demais são Verdana

**ANEXO 2**



É recomendável enterrar sempre 1/4 da altura do moirão, salvo se o mesmo for calçado convenientemente no solo com concreto magro e pedra de mão.

OBS: Todas as medidas são indicadas em mm.