



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. Salvaguardar 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).

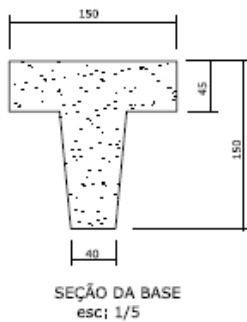
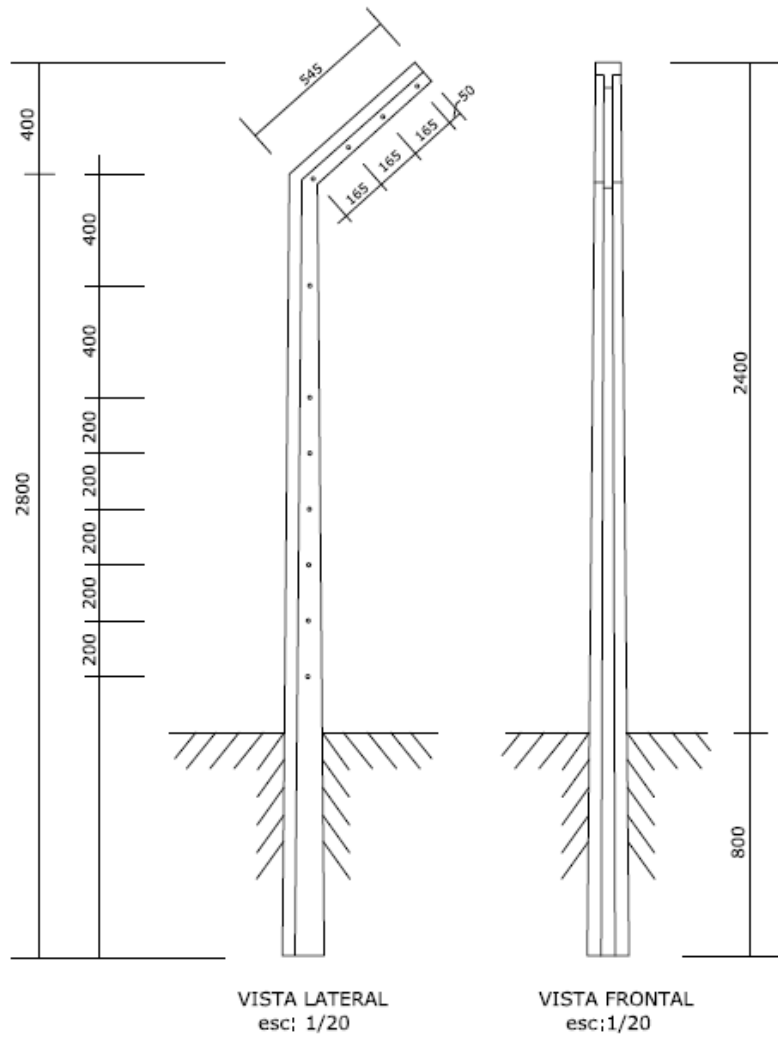
ANEXO 1



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 molirão, salvo se o mesmo for calçado convenientemente no solo com concreto magro e pedra de mão.

OBS: Todas as medidas são indicadas em mm.