MENSAGEM Nº 03/99

Senhor Presidente,

A Lei Municipal nº 65/98 autorizou o Executivo Municipal a adquirir da Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI-MG - áreas industriais do Distrito "Benjamim Ferreira Guimarães", neste Município, o que foi consolidado por instrumento contratual.

Tal procedimento legal visa, exclusivamente, a facilidade por parte do Município nas negociações das áreas industriais com as Empresas pretendentes, para objetivar o relevante interesse por parte do Município no que tange a implantação de indústrias em nosso Distrito Industrial para oferta de oportunidades de empregos e geração de impostos, o que possibilitará o desenvolvimento de uma política econômica-social.

Ao ensejo, com fundamento nos arts. 68, I, c/c art. 106 e, da Lei Orgânica Municipal envio a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores o Projeto de Lei anexo que estabelece e disciplina as normas técnicas para implantação do Distrito Industrial referido. No mencionado Projeto de Lei e com fundamento no disposto no art. 102, § 1º, do mesmo diploma legal, apresentamos proposta para que possa o Município fazer concessão de direito real de uso para Empresas, onerosa ou gratuita, com dispensa de licitação na presença justificável e relevante interesse público - Ac. TJMG, ap. 347966/3, publicado no DJ de 2.6.95, até porque, a aquisição foi feita por parte do Município com objetivo único de desenvolver a implantação do Distrito Industrial.

Conforme ensinamento do Mestre "Hely Lopes Meirelles", - "in" Direito Municipal Brasileiro, 8ª Ed. A "concessão de direito real de uso" "é o contrato pelo qual a Administração transfere a utilização remunerada ou gratuita, de terreno público ao particular, como direito real resolúvel, para fins específicos, dentre outros, de industrialização, conforme expressamente indica o art. 7º do Decreto-Lei 271, de 28.2.67, que a instituiu.

O imóvel reverterá à Administração Municipal concedente se o concessionário, seus adquirentes ou sucessores não derem o uso prometivo ou desviarem a sua finalidade contratual (art. 7º, § 4º).

Desse modo o Poder Público garante-se quanto à fiel execução da concessão do terreno, assegurando-lhe o uso a que é destinado e evitando prejudiciais especulações imobiliárias dos que adquirem imóveis públicos para aguardar valorização vegetativa, em detrimento da coletividade."

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Assim, justificados o motivos que levaram à iniciativa do Projeto de Lei anexo, solicito de V. Exª, com base no art. 47, da Lei Orgânica Municipal, que para sua apreciação, seja dado o regime de urgência.

Aproveito a oportunidade para renovar a V. Exª, e aos demais Pares dessa Egrégia Casa Legislativa, minhas mensagens de consideração e respeito.

Atenciosamente,

José Pedro Alves
Prefeito Municipal

Exmº Senhor Vereador
LUIZ GONZAGA BARBOSA AGUIAR
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
SARZEDO/MG

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 03/99

Autoriza Poder Executivo a fazer concessão de direito real de uso das áreas industriais, estabelece normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", e dá outras providências.

O Povo do Município de Sarzedo, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Para cumprir os objetivos constantes do instrumento de aquisição das áreas do Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", celebrado com a Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI/MG, fica o Poder Executivo autorizado a celebrar com Empresas, contratos de concessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita, observado, no que couber, o disposto no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1.967.

§ 1º - No caso de ser onerosa a concessão de direito real de uso, deverão ser observados os valores constantes da planta de valores elaborada pela comissão municipal de avaliação, aprovada por decreto do Executivo que regulamentará ainda, as condições e forma de pagamento.

§ 2º - O produto da arrecadação deverá ser aplicado a título de reposição pela liquidação dos pagamentos constantes do contrato celebrado com a CDI/MG, amparado pela Lei Municipal nº 65/98, e também na execução total das obras de infra-estrutura necessárias.

§ 3º - No caso de gratuidade a concessão de direito real de uso dependerá de lei específica.

§ 4º - Considerando o justificável interesse público, poderá o Executivo Municipal promover a concessão de direito real de uso com dispensa de licitação.

Art. 2º - Ficam estabelecidas as seguintes normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", neste Município:

I - a concessionária não poderá em qualquer hipótese, descaracterizar as suas funções do objetivo empresarial;

II - a concessionária se obrigará a, no prazo de seis (6) meses a contar do instrumento legal, a dar entrada na Prefeitura dos projetos relativos à sua instalação;

III - a concessionária deverá se obrigar a iniciar suas atividades no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da data da aprovação dos projetos;

IV - edificado o prédio projetado, e após decorridos 10 anos de pleno funcionamento das suas atividades, poderá a concessionária dispor e/ou transferir a terceiros os seus direitos, desde que não seja descaracterizado o objetivo empresarial;

V - análise do valor adicionado fiscal - VAF, nos últimos 2 anos, no caso de empresa já constituída;

VI - gerar, no prazo de 90 dias da data do seu funcionamento, no mínimo 20 empregos diretos ou recolher tributos aos cofres municipais superior a 17.000 ufir's mensais;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

VII - apresentação durante o processo de negociação da área, de um *"lay'out"* que especifique a real dimensão da mesma para instalação da empresa;

VIII - deverá a concessionária comprometer – se a cumprir o cronograma de investimentos que será apresentado no ato de abertura do processo administrativo;

IX - em caso de Empresa constituída a menos de 3 meses, a contar da data da abertura do processo administrativo, apresentar uma projeção de investimentos nos próximos 24 meses;

X - comprovação de capacidade técnica e idoneidade moral e fiscal da Empresa e/ou de seus sócios através de documentação hábil, que será exigida pelo Executivo Municipal.

Art. 3º - Desde a celebração do contrato de concessão de uso, a concessionária fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no instrumento contratual e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 1º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que a concessionária dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste que deverá constar do instrumento legal.

§ 2º - O imóvel reverterá à administração municipal concedente se porventura a concessionária, seus adquirentes ou sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Art. 4º - Em caso plenamente justificado poderá o prazo constante do inciso II, do art. 2º desta Lei, ser prorrogado por decisão do Executivo Municipal.

Art. 5º - O prazo estabelecido no inciso II do art. 2º desta Lei poderá ser prorrogado se o Poder concedente provocar uma situação que venha a comprometer o início das atividades da Empresa.

Art. 6º - Em caso fortuito ou na impossibilidade do não cumprimento relativo ao cronograma de obras do empreendimento, poderá a concessionária transferir os seus direitos para outra empresa que ficará subrogada de todas as obrigações contratuais, sendo necessária a anuência do Chefe do Executivo Municipal.

Parágrafo único - Competirá o Poder concedente estabelecer o prazo para efetivação da transferência e estipular no ajuste, cláusulas cominatórias em defesa dos interesses do Município.

Art. 7º - O prazo constante do inciso IV, do art. 2º desta Lei, poderá ser reduzido por motivo devidamente justificado e através de lei autorizativa.

Art. 8º - O Executivo Municipal disciplinará através de decreto, o uso e ocupação das áreas do Distrito Industrial, especialmente no que concerne ao meio ambiente, observadas as normas e determinações do CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL - COPAM - da, FUNDAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE - FEAM, do CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE - CODEMA - e a legislação municipal relativa a projetos e execução de obras.

Art. 9º - O padrão técnico das edificações no que se refere ao uso e ocupação, projetos, obras e operação deverão estar em conformidade com o manual de normas técnicas municipais - Anexo I, desta Lei.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o § 2º do Art. 1º da Lei nº 38, de 02fevereiro de 1.998.

Prefeitura Municipal de Sarzedo, 18 de Fevereiro de 1.999.

José Pedro Alves
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

CONJUNTO DE NORMAS TÉCNICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS NO DISTRITO INDUSTRIAL " BENJAMIM FERREIRA GUIMARÃES "

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO	APRESENTAÇÃO	PÁGINA
I	Disposições Preliminares	02
II	Uso e Ocupação do Solo	03
III	Projetos	05
IV	Obras	08
V	Operações	09
VI	Disposições Finais	10

ANEXOS

I - Glossário 11

II - Tabela de Limites de Ocupação, Aproveitamento do Solo, Afastamento e Áreas de Estacionamento...13

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

APRESENTAÇÃO

Estas normas estabelecidas pelas Secretarias de Planejamento, Obras e Meio Ambiente, têm por finalidade estabelecer critérios técnicos, segundo os quais as empresas deverão elaborar e apresentar seus projetos de engenharia e arquitetura; construir ou modificar suas instalações, bem como, operar suas unidades situadas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães'' de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO, sem prejuízo ao cumprimento das exigências de proteção ao Meio Ambiente e demais legislações pertinentes, nas esferas federal, estadual e municipal.

Os procedimentos técnicos ora estabelecidos visam também:

a) dar subsídios ao município no processo de implantação de suas atividades econômicas, bem como no exame e anuência prévios de seus projetos ;

b) garantir a qualidade do produto cedido aos empresários, buscando preservar padrões técnicos de ocupação e funcionamento do Distrito Industrial;

c) reduzir os conflitos de vizinhança tanto internos, quanto externos ao Distrito Industrial, através da seleção, direcionamento e arranjo físico das diversas atividades econômicas.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1° - Todas as empresas já instaladas ou a se instalarem na área do Distrito Industrial, estão sujeitas aos dispositivos destas normas.

Art. 2° - A localização de cada empresa no Distrito Industrial será definida por critério técnico pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO, respeitadas estas normas.

Art. 3° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo, através de seu corpo técnico , exercerá a fiscalização do cumprimento destas normas pelas empresas.

Art. 4 °- Os projetos e obras das edificações, deverão também observar, as posturas municipais de uso e ocupação do solo, a legislação de proteção ambiental, e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e as normas relativas as condições de

higiene e segurança dos locais de trabalho, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, dentre outras.

CAPÍTULO II

Uso e Ocupação do Solo

Art. 5 ° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo (PMS) providenciará e fornecerá à empresa os elementos técnicos que disponha e necessários à elaboração de seus projetos, tais como:

I - infra-estrutura pública de atendimento ao imóvel;
II - projetos do Distrito Industrial, que sejam necessários a elaboração dos projetos construtivos por parte da empresa.
III - será de responsabilidade da empresa a demarcação topográfica do terreno.

Art. 6° - A empresa deverá respeitar, rigorosamente, a demarcação dos limites de seu terreno , ficando sob sua responsabilidade as conseqüências advindas das obras de terraplanagem ou das construções executadas além desses limites.

Art. 7° - A taxa de ocupação dos terrenos não poderá ser inferior a 10%, na fase inicial de implantação da empresa. As taxas máximas de ocupação, variáveis de acordo com a área do terreno, que estão definidas no Quadro I.

§ 1° - As áreas destinadas a estacionamento e armazenamento ao ar livre não serão consideradas como edificadas, para fins de cálculos de ocupação .

§ 2° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo (PMS) a seu critério, poderá aceitar taxa de ocupação inferior à mínima estabelecida, mediante apresentação de justificativa mediante apresentação de justificativa técnica previamente formalizada.

Art. 8° - O afastamento ou recuo frontal mínimo das edificações em relação ao logradouro e as diversas laterais e de fundo obedecerão aos limites estabelecidos no Quadro I.

§ 1° - Os afastamentos de portões, guaritas e portarias deverão respeitar os limites do QUADRO I.

§ 2°- Os reservatórios elevados deverão também respeitar os mesmos afastamentos definidos para as edificações, conforme consta o anexo II.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3° - A subestação de energia elétrica poderá, excepcionalmente, localizar-se dentro da faixa de afastamento frontal, no caso de exigência técnica da concessionária

§ 4° - Não será permitido o uso da faixa de afastamento frontal dos terrenos, como local de armazenamento.

Art. 9° - Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de unificação ou subdivisão de lotes, o projeto das novas edificações para o lote resultante deverá respeitar os limites constantes no Quadro I.

Art. 10 - A empresa deverá prever, obrigatoriamente, dentro de seu terreno, espaço necessário ao estacionamento de veículos, leves e pesados, com dimensão compatível com suas atividades, de modo a evitar o estacionamento das vias públicas.

§1° - Será exigida uma área mínima de 25 m² de estacionamento para cada 200m² de área construída.

§ 2° - Empresas do tipo transportadoras, graneleira, concreteira, etc, que demandam tráfego pesado e descontínuo, com horários ou época de pico, deverão prever maior área de estacionamento, com entrada e saída independentes para seus veículos.

§ 3° - A abertura máxima, no alinhamento do terreno, permitida para acesso ao estacionamento, situado na faixa de afastamento frontal, obedecerá aos limites de 30% da testada do terreno, até o máximo de 15,00 m.

§ 4° - Para os terrenos de esquina, o estacionamento externo poderá situar-se nas duas testadas, desde que obedecidos os limites exigidos no parágrafo anterior.

§ 5° - Os acessos aos estacionamentos externos e aos terrenos de esquina não poderão situar-se ao longo da curva ou elementos de concordância dos alinhamentos.

Art. 11 – No Distrito Industrial, é vedada a construção ou uso de edificações para fins habitacionais.

Parágrafo Único – Excepcionalmente, será admitido alojamento, desde que caracterizado como de uso transitório, prévia e formalmente submetido à anuência da P.M.S.

CAPÍTULO III

Projeto

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 12 – Antes de iniciar qualquer obra, a empresa deverá apresentar à P.M.S. para exame e anuência, os projetos de engenharia e arquitetura de suas edificações e instalações, compostos de:

I. Projeto de Terraplanagem;
II. Projeto de Arquitetura;
III. Projeto de Água, Esgoto e Drenagem Pluvial.

Art. 13 - O projeto de Terraplanagem deverá conter os seguintes elementos técnicos:

I. cotas das plataformas em relação às vias públicas;
II. duas seções transversais e uma longitudinal, no mínimo, com indicação das cercas de diversas;
III. representação dos taludes, em relação às vias públicas, às divisas e off-set respectivo;
IV. dispositivos de drenagem pluvial rigorosamente contidos nos limites do terreno;
V. indicação dos locais de empréstimo, bota-fora e os respectivos volumes;
VI. escala sugerida para desenho, 1:250 ou 1:500.

Parágrafo Único – Para os terrenos com declividade média inferior a 5% e taludes com altura máxima de 1,00m, poderá ser dispensado o projeto de terraplanagem, a critério da (P.M.S.).

Art. 14 - O projeto de Arquitetura deverá conter os seguintes elementos técnicos:

I . A planta de sindicato indicado;
a. ocupação do terreno, suas dimensões e posição em relação aos logradouros públicos;
b. acessos viários;
c. edificações existentes e projetadas;
d. espaço reservado à expansão;
e. estacionamento;
f. áreas verdes;
g. tipo de fechamento do terreno no alinhamento e nas divisas;
h. orientação magnética;
i. lotes vizinhos;
j. passeios;

I – escala sugerida para desenhos, 1:250 ou 1:500.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

II – planta de cada pavimento da edificação contendo os seguintes elementos técnicos :

a. destinação de cada compartimento;
b. vãos de ventilação e iluminação;
c. cotas dos pisos;
d. dimensões parciais e totais;
e. escala sugerida para desenho, 1:50 ou 1:100.

III - seções transversal e longitudinal com indicação de pé-direito;
IV - fachada de edificação;
V - diagrama de cobertura;
VI - quadro sinótico de áreas e edificações projetadas e existentes, quando for o caso.

Parágrafo Único – Na elaboração dos projetos deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - cada compartimento deve ter vãos abertos para o exterior, com áreas suficientes para iluminação e renovação do ar, compatíveis com sua utilização;
II - nos casos especiais de iluminação e ventilação artificiais, deverão apenas ser indicadas as soluções adotadas;
III - os locais de trabalho deverão ter o pé-direito compatível com a utilização do compartimento , observadas as condições de ventilação e iluminação;
IV - o pé direito mínimo para os compartimentos de permanência prolongada será de 2,80 m, admitindo-se 2,50 m para permanência transitória.

Art. 15 – Os projetos de água, esgoto e drenagem pluvial deverão conter os seguintes elementos técnicos:

I – representação esquemática das redes:

a. de abastecimento d'água, a partir da rede pública até o reservatório da empresa;
b. de esgoto sanitário, industrial e de drenagem das águas pluviais, em seus trechos externos às edificações até seus lançamentos finais;

II – diâmetro das redes;
III – sentido de escoamento e declividades compatíveis com as redes públicas.
IV – escala sugerida para desenho, 1:250 ou 1:500.

§ 1° - A empresa deverá compatibilizar sua demanda de água potável com o sistema de abastecimento do Distrito Industrial, sendo obrigatória a construção de um reservatório

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

cuja capacidade não poderá ser inferior a sua demanda média diária, acrescida de uma reserva destinada ao combate a incêndios.

§ 2° - A emprese deverá construir caixa separadora de areia e óleo, quando sua atividade assim o exigir.

§ 3° - Os esgotos industriais e as águas residuárias, após seu tratamento, deverão conectar-se à rede de esgoto sanitário da empresa, antes de seu lançamento na rede pública.

§ 4° - A vazão máxima admitida para efluentes será de 1,5 vez a vazão média diária da empresa. No caso de descargas irregulares ou grandes vazões momentâneas, a empresa deverá construir tanque regulador de descarga.

Art. 16 – Todas as folhas de desenho técnico, além da obediência aos formatos da ABNT e das exigências municipais, deverão conter na sua legenda, as seguintes informações:

I – designação da empresa;
II – nome e assinatura de seu representante legal;
III – nome, título, número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – e assinatura do responsável Técnico pelo projeto;
IV – denominação do Distrito Industrial, números da quadra e do lote;
V – conteúdo do desenho;
VI – número do desenho e data;
VII – escala.

§ 1° - A apresentação dos projetos de engenharia e arquitetura da empresa, para exame da PMS deverá ser feita no mínimo, em duas cópias.

§ 2° - A PMS encaminhará à empresa o resultado da análise de seu projeto.

§ 3° - Aceito o projeto, uma cópia será devolvida à empresa, juntamente com o "Termo de Anuência", com indicação dos prazos para início e término de obras e observações julgadas necessárias.

Art. 17 – A PMS se isenta de qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções apresentadas ou participação na autoria dos projetos; a anuência concedia refere-se à aceitação dos projetos pela obediência destas normas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO IV

OBRAS

Art. 18 – A empresa deverá comunicar à PMS por escrito, as datas de início e término de suas obras, conforme prazos fixados contratualmente.

Art 19 – O início das obras será considerado efetivo:

I – após o término da terraplanagem, desde que a altura dos taludes seja superior a 1,00m;

II – após conclusão das fundações e início dos serviços de alvenaria ou de estrutura, nos demais casos.

Art. 20 – A empresa deverá executar o fechamento de seu terreno, logo após a demarcação.

§ 1° - O fechamento do terreno deverá ser feito com cerca viva, arame, tela ou malha:

I - no alinhamento, a vedação deverá ter altura mínima de 2,50m, utilizando-se mourão de concreto ponta virada e tela;

II – nas divisas laterais e de fundos, a vedação deverá ter altura mínima de 2,00m, utilizando-se mourão de concreto, padrão.

§ 2° - Outro tipo de vedação poderá ser utilizado, desde que previamente submetido à apreciação da PMS.

Art. 21 – Qualquer construção, demolição ou reforma de edificações, somente poderá ser iniciada após a anuência da PMS.

Art. 22 – Durante todo o período de construção deverá ser mantida na obra a placa referente ao apoio da PMS ao empreendimento, devendo ainda ser observada a legislação referente à colocação de placas com informações de natureza técnica e de responsabilidade.

Art. 23 – Todas as áreas não construídas e não pavimentadas dentro do terreno da empresa, deverão ser mantidas com a vegetação nativa, gramadas ou arborizadas, visando evitar erosão e preservar o meio ambiente.

Art. 24 – Ao término das obras, a empresa deverá também ter concluído:

I – passeio público correspondente ao alinhamento do terreno, conforme projeto urbanístico do Distrito Industrial;

II – plantio de uma árvore a cada 10,00m ao longo do passeio público;

III – pavimentação do acesso de veículos, compreendido entre o passeio e o portão de entrada da empresa.

Art.25 _ As instalações provisórias , inclusive o barracão de obras , deverão ser demolidas e removidas ao término das obras.

CAPÍTULO V

OPERAÇÃO

Art. 26 – A empresa deverá comunicar formalmente a PMS a data de início de suas atividades.

Art. 27 – As ligações de água potável, esgoto e águas pluviais às redes públicas, bem como as de energia elétrica, comunicação e telefonia deverão ser solicitadas pela empresa, diretamente ao município ou à concessionária local, ficando a seu cargo todos os ônus decorrentes.

Parágrafo único: Soluções alternativas de abastecimento de água, mesmo quando em terreno da empresa, deverão ser previamente examinadas pelo município ou concessionária, sem prejuízo da análise da PMS.

Art. 28 – Os danos causados pela empresa à infra-estrutura do Distrito Industrial ou aos vizinhos, durante e após sua implantação será de sua inteira responsabilidade.

Art. 29 – A coleta e disposição final do lixo industrial deverá ser objeto de contrato entre a empresa interessada e o Município ou a concessionária do serviço.

Art. 30 – É vedado o depósito de lixo ou resíduos sólidos dentro do terreno da empresa, bem como efetuar seu lançamento em áreas ou logradouros do Distrito Industrial.

Art. 31 – A colocação de placas, anúncios, sinalizações e congêneres deverá ter anuência prévia da PMS.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 – Compete ao município a aprovação dos projetos bem como, concessão de "Alvará de Construção", "Baixa de Construção" e "Habite-se".

Art. 33 – Para a outorga de escritura pública de compra e venda do terreno, no âmbito técnico, a empresa deverá:

I – Ter seus projetos atualizados e anuídos pela PMS
II – estar com suas construções concluídas conforme projetos anuídos pela PMS.
III – estar operando conforme atividade prevista no documento de negociação do terreno, com estrita observância da legislação ambiental vigente.

Art. 34 – Os casos omissos serão resolvidos em comum acordo entre a PMS e a Empresa.

JOSÉ PEDRO ALVES
PREFEITO MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

GLOSSÁRIO

. **Afastamento frontal** : menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida normalmente ao alinhamento.

. **Afastamento de fundo** : menor distância entre a edificação e a divisa do fundo do lote medida normalmente à divisa.

. **Afastamento lateral** : menor distância entre a edificação e as divisas laterais do lote, medida normalmente à divisa.

. **Alinhamento**: limite entre o lote e a via de circulação que lhe dá acesso.

. **Área total edificada** : soma das áreas de construção da edificação medidas externamente.

. **Coeficiente de aproveitamento**: coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote.

. **Edificação** : construção destinada a abrigar atividade da empresa.

. **Empresa :** define-se, para efeito destas Normas, como Empresa, a pessoa jurídica que adquiriu terreno em Áreas ou Distritos Industriais da CDI/MG.

. **Estacionamento** : Espaço, coberto ou não, destinado `a guarda de veículo.

. **Fachada** : face externa da edificação.

. **Frente ou testada do lote** : divisa do lote que coincide com o alinhamento.

. **Fundo do lote** : divisa constituída de uma ou mais faces em situação oposta ou não contígua à testada.

. **Logradouros** : espaços públicos de uso comum, tais como: vias, praças, jardins, parques, locais de reuniões coletivas.

. **lote** : porção de terreno com frente para a via de circulação pública destinada a receber edificação.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

. **Passeio** : parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestres.

. **Pavimento** : espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Não são considerados pavimentos: o subsolo, a sobreloja, o jiral e sótão.

. **Taxa de Ocupação**: relação entre a área da projeção horizontal da edificação e área do lote.

. **Terreno** : conjunto de um ou mais lotes.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

QUADRO I

ANEXO AO PROJETO DE LEI Nº ----- DE 18 DE FEVEREIRO DE 1.999

TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO DO SOLO, AFASTAMENTO E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

ÁREA DO TERRENO (M^2)		TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO)		COEF. APROVEITAMENTO	TESTADA DO LOTE (M)	AFASTAMENTO (M)			
						FRONTAL	LATERAL E DE FUNDOS	FRENTE P/ PORTARIA PORTÃO	ÁREA DE ESTACIONAMENTO
MIN	MAX	MIN.	MAX.	MÁXIMO	MÍNIMA	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMA
300	Até 2000	10	70	1,5 x Área do terreno	10	03	1,5	3,0	25,0 m^2 para cada 200 m^2 de área construída.
Acima de 2000	Até 5000	10	60	1,2 x Área do terreno	20	05	3,0	3,0	
Acima de 5000	------	10	60	0,8 x Área do terreno	30	10	5,0	5,0	

OBS. : VER ART. 4 º DAS NORMAS TÉCNICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS NO DISTRITO INDUSTRIAL.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Parecer sobre Projeto de Lei nº 003/99.

Comissão de Justiça, Legislação, Finanças, Orçamento e Tomada de Contas.

Relatório

O Projeto de Lei em análise de iniciativa do Poder Executivo "*Autoriza o Poder Executivo a fazer concessão de direito real de uso das áreas industriais, estabelece normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães" e dá outras providências.*"

Após recebido, o Projeto foi distribuído à Comissão de Justiça, Legislação, Finanças, Orçamento e Tomada de Contas para exame e parecer, na forma regimental.

Passa-se, pois, ao exame do supramencionado Projeto de Lei.

Fundamentação

O Projeto de Lei em análise disciplina as normas legais em que serão baseadas as negociações entre o Poder Executivo local e as empresas interessadas em instalarem seus parques industriais em nosso Município.

As áreas destinadas à implantação das indústrias no Distrito Industrial " Benjamim Ferreira Guimarães" foram adquiridas pelo Executivo, através de contrato de compra e venda, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 65/98.

E, nos termos do presente projeto seriam repassadas às empresas interessadas, através de contrato de concessão de direito real de uso, que seriam considerados rescindidos, caso a empresa concessionária não desse o uso prometido ou desviasse de sua finalidade contratual.

O processo de industrialização é de vital importância para o crescimento de Sarzedo, o que gerará incontáveis benefícios sociais para a nossa população.

Portanto, inquestionável a importância do presente projeto.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Todavia, a Lei nº 8.666/93 que disciplina as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes, inclusive, às alienações de bens dos Municípios, determina em seu artigo 2º que as alienações e concessões da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses da lei.

O artigo 17 do citado disciplinamento também determina que a alienação de bens à Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedido de avaliação e, quando imóveis, dependerá de autorização legislativa, avaliação prévia e licitação na modalidade concorrência, dispensada esta no caso de concessão de direito real de uso de bens imóveis construídos e destinados efetivamente no âmbito de programas habitacionais de interesse social por órgãos ou entidades da Administração Pública especificamente criados para esse fim ou quando o uso dos bens imóveis se destina a outro órgão ou entidade da Administração Pública.

Sendo assim, esta Comissão entende que os contratos de concessão de direito real de uso a serem celebrados com as empresas concessionárias, caso o presente projeto de lei seja aprovado, devam ser precedidos do competente procedimento licitatório, sendo este dispensado apenas e tão somente nos casos que a lei expressamente o dispensar, já que a competência para legislar sobre normas gerais de licitação compete à União, nos termos do artigo 22 da Constituição Federal.

Em anexo, seguem emendas aditivas a este projeto para que o mesmo se adeque ao retro mencionado entendiemnto.

Outrossim, o artigo 102 da Lei Orgânica Municipal determina que o Município deverá preferencialmente outorgar direito de concessão real de uso de seus bens, o que no caso presente, foi observado.

Ademais, a concessão real de uso é o instituto legal vigente que mais se adequa à questão, já que, caso a concessionária não cumpra a finalidade industrial prevista no contrato, o bem será revertido à Municipalidade, não causando maiores prejuízos à mesma.

O Mestre Hely Lopes Meirelles, em sua obra " Direito Administrativo Brasileiro", pág. 439, esclarece que " A concessão, assim concebida, substitui vantajosamente a maioria das alienações de terrenos públicos, razão pela qual deverá ser sempre preferida, principalmente nos casos de venda ou doação. A concessão de direito real de uso, tal como ocorre com a concessão comum, depende

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

de autorização legal e de concorrência prévia, admitindo-se a dispensa desta quando o beneficiário for concessionário de serviço público ou entidade assistencial ou, ainda, quando houver relevante interesse público."

Finalmente, o requisito legal da competência da iniciativa privativa do Poder Executivo foi obedecida, nos termos do artigo 106 da Lei Orgânica Municipal, o que garante o respeito ao princípio da independência e harmonia entre os poderes. (art. 2° da CF/88)

Deste modo, portanto, opinamos no sentido de que o presente projeto seja aprovado. No entanto, a Comissão entende que torna-se necessário a apresentação das emendas redigidas em anexo a este parecer.

Conclusão

Pelos motivos expostos, em preliminar, concluímos pela juridicidade, constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei e, quanto ao mérito, pela sua aprovação, bem como a aprovação das emendas apresentadas em anexo a este parecer.

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo ao Parecer sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Projeto de Emenda nº 01 sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Dá-se nova redação ao *caput* do artigo 1º :

" Artigo 1º -

Para cumprir os objetivos constantes do instrumento de aquisição das áreas do Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", celebrado com a Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais – CDI/MG, fica o Poder Executivo autorizado a celebrar com empresas, contratos de concessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita, observado, no que couber, o disposto no Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1.967 e a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993."

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

Justificação: (Emenda Aditiva) A Lei nº 8.666/93 é o disciplinamento legal vigente que disciplina os contratos administrativos de alienação dos bens públicos, notadamente àqueles de concessão de direito real de uso, devendo ser a mesma observada e obedecida nos contratos de que tratam o presente projeto de lei.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo ao Parecer sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Projeto de Emenda nº 02 sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Dá-se nova redação ao § 4º do artigo 1º :

" Artigo 1º -

§ 4º - Considerando o justificável interesse público, poderá o Executivo Municipal promover a concessão de direito real de uso, com dispensa de licitação, nos termos da Lei nº 8.666/93."

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

Justificação: (Emenda Aditiva) O procedimento da dispensa de licitação só poderá ser permitido nos termos da Lei nº 8.666/93 que é a norma legal vigente que disciplina as normas gerais de licitação em nosso país.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo ao Parecer sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Projeto de Emenda nº 03 sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Dá-se nova redação ao item II do artigo 2º :

" Artigo 2º -

II – a concessionária se obrigará a, no prazo de 03 (três) meses a contar do instrumento legal, a dar entrada na Prefeitura dos projetos relativos à sua instalação;"

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

Justificação: (Emenda restritiva) A Comissão entende que o prazo de três meses é suficiente para que a concessionária apresente os projetos relativos à sua instalação junto ao Poder Concedente.

MUNICIPAL DE SARZEDO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo ao Parecer sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Projeto de Emenda nº 04 sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Dá-se nova redação ao item III do artigo 2º :

" Artigo 2º -

III – a concessionária deverá se obrigar a iniciar suas atividades no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação dos projetos."

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

Justificação: (Emenda restritiva) A Comissão entende que o prazo de 18 meses para que a concessionária comece suas atividades industriais é muito longo e desnecessário, sendo que 12 meses seriam o suficiente, o que traria maiores benefícios ao nosso Município.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo ao Parecer sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Projeto de Emenda nº 05 sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Dá-se nova redação ao artigo 4° :

" Artigo 4° -

Em caso plenamente justificado, poderá o prazo constante do inciso II do art. 2° desta Lei ser prorrogado por decisão do Executivo Municipal e autorização expressa do Poder Legislativo."

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

Justificação: (Emenda aditiva) O Poder Legislativo deverá aprovar, também, a prorrogação de prazo a ser definida pelo Executivo para que a concessionária apresente seus projetos na Prefeitura, já que o é mesmo quem aprova a definição do prazo original de instalação nos termos deste projeto.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo ao Parecer sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Projeto de Emenda nº 06 sobre o Projeto de Lei nº 003/99

Dá-se nova redação ao artigo 6º :

" Artigo 6º -

Em caso fortuito ou na impossibilidade do não cumprimento relativo ao cronograma de obras do empreendimento, poderá a concessionária transferir os seus direitos para outra empresa que ficará subrogada de todas as obrigações contratuais, sendo necessária a anuência do Chefe do Poder Executivo Municipal e a autorização expressa do Poder Legislativo."

Sala das Comissões, 15 de março de 1999.

Vereadora Maria Aparecida Silveira

Vereadora Mércia Rodrigues da Silva

Vereador José Gonçalves de Oliveira

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Emenda Nº 08 ao Projeto de Lei nº 03/99

Acrescentar como inciso I do art. 2º do Projeto, renumerando-se os demais incisos.

".....A empresa interessada na instalação da unidade industrial no Distrito Industrial Benjamim Ferreira Guimarães, deverá apresentar ao Município de Sarzedo pedido motivado, instruido com documentos que comprovem a sua capacidade econômico-financeira, a capacidade de oferta de empregos à população local, as quantias de receitas tributárias que serão geradas pelas atividades da concessionária".

Sala das reuniões, 27 de fevereiro de 1999.

Werther Clayton de Rezende

Vereador- Werther Clayton de Rezende

JUSTIFICATIVA-

Para que possa ser avaliada a real condição da empresa que pretenda instalar-se no Distrito Industrial de Sarzedo, a mesma deve motivar o seu pedido formulado ao poder Executivo, comprovando a sua capacidade econômico-financeira para empreendimento , inclusive quantos empregos, de imediato, serão oferecidos à população de Sarzedo, assim como os impostos que serão recolhidos em razão das atividades desenvolvidas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

PROPOSIÇÃO DE LEI Nº05/99

Autoriza Poder Executivo a fazer concessão de direito real de uso das áreas industriais, estabelece normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Sarzedo, por seus representantes legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Para cumprir os objetivos constantes do instrumento de aquisição das áreas do Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", celebrado com a Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI/MG, fica o Poder Executivo autorizado a celebrar com Empresas, contratos de concessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita, observado, no que couber, o disposto no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1.967 e a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

§ 1º - No caso de ser onerosa a concessão de direito real de uso, deverão ser observados os valores constantes da planta de valores elaborada pela comissão municipal de avaliação, aprovada por decreto do Executivo que regulamentará ainda, as condições e forma de pagamento.

§ 2º - O produto da arrecadação deverá ser aplicado a título de reposição pela liquidação dos pagamentos constantes do contrato celebrado com a CDI/MG, amparado pela Lei Municipal nº 65/98, e também na execução total das obras de infra-estrutura necessárias.

§ 3º - No caso de gratuidade a concessão de direito real de uso dependerá de lei específica.

§ 4º - Considerando o justificável interesse público, poderá o Executivo Municipal promover a concessão de direito real de uso com dispensa de licitação, nos termos da Lei nº 8.666/93.

Art. 2º - Ficam estabelecidas as seguintes normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", neste Município:

I- A empresa interessada na instalação da unidade industrial do Distrito Industrial Benjamim Ferreira Guimarães, deverá apresentar ao Município de Sarzedo pedido motivado, instruído com documentos que comprovem a sua capacidade econômica-financeira, a capacidade de oferta de empregos à população local, as quantias de receitas tributárias que serão geradas pelas atividades da concessionária.

II - a concessionária não poderá em qualquer hipótese, descaracterizar as suas funções do objetivo empresarial;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

III - a concessionária se obrigará a, no prazo de três (3) meses a contar do instrumento legal, a dar entrada na Prefeitura dos projetos relativos à sua instalação;

IV - a concessionária deverá se obrigar a iniciar suas atividades no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação dos projetos;

V - edificado o prédio projeto, e após decorridos 10 anos de pleno funcionamento das suas atividades, poderá a concessionária dispor e/ou transferir a terceiros os seus direitos, desde que não seja descaracterizado o objetivo empresarial;

VI - análise do valor adicionado fiscal - VAF, nos últimos 2 anos, no caso de empresa já constituída;

VII - gerar, no prazo de 90 dias da data do seu funcionamento, no mínimo 20 empregos diretos ou recolher tributos aos cofres municipais superior a 17.000 ufir's mensais;

VIII - apresentação durante o processo de negociação da área, de um *"lay'out"* que especifique a real dimensão da mesma para instalação da empresa;

IX - deverá a concessionária a se comprometer a cumprir o cronograma de investimentos que será apresentado no ato de abertura do processo administrativo;

X - em caso de Empresa constituída a menos de 3 meses, a contar da data da abertura do processo administrativo, apresentar uma projeção de investimentos nos próximos 24 meses;

XI - comprovação de capacidade técnica e idoneidade fiscal da Empresa e/ou de seus sócios através de documentação hábil, que será exigida pelo Executivo Municipal.

Art. 3º - Desde a celebração do contrato de concessão de uso, a concessionária fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no instrumento contratual e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 1º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que a concessionária dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste que deverá constar do instrumento legal.

§ 2º - O imóvel reverterá à administração municipal concedente se porventura a concessionária, seus adquirentes ou sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Art. 4º - Em caso plenamente justificado, poderá o prazo constante do inciso II, do art. 2º desta Lei, ser prorrogado por decisão do Executivo Municipal e autorização expressa do Poder Legislativo..

Art. 5º - O prazo estabelecido no inciso II do art. 2º desta Lei poderá ser prorrogado se o Poder concedente provocar uma situação que venha a comprometer o início das atividades de Empresa.

Art. 6º - Em caso fortuito ou na impossibilidade do não cumprimento relativo ao cronograma de obras do empreendimento, poderá a concessionária transferir os seus direitos para outra empresa que ficará subrogada de todas as obrigações contratuais, sendo necessária a anuência do Chefe do Executivo Municipal e autorização expressa do Poder Legislativo. .

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único - Competirá o Poder concedente estabelecer o prazo para efetivação da transferência e estipular no ajuste, cláusulas cominatórias em defesa dos interesses do Município.

Art. 7º - O prazo constante do inciso IV, do art. 2º desta Lei, poderá ser reduzido por motivo devidamente justificado e através de lei autorizativa.

Art. 8º - O Executivo Municipal disciplinará através de decreto, o uso e ocupação das áreas do Distrito Industrial, especialmente no que concerne ao meio ambiente, observadas as normas e determinações do CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL - COPAM - da, FUNDAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE - FEAM, do CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE - CODEMA - e a legislação municipal relativa a projetos e execução de obras.

Art. 9º - O padrão técnico das edificações no que se refere ao uso e ocupação, projetos, obras e operação deverão estar em conformidade com o manual de normas técnicas municipais - Anexo I, desta Lei.

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o § 2º do Art. 1º da Lei nº 38, de 02 fevereiro de 1.998.

Câmara Municipal de Sarzedo, 31 de março de 1999.

LUIZ GONZAGA BARBOSA DE AGUIAR
Presidente da Câmara

EXPEDITO JOÃO BERNARDO
Vice - Presidente

JOSÉ JORGE DA SILVA
Secretário

GIH./

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

CONJUNTO DE NORMAS PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS NO DISTRITO INDUSTRIAL "BENJAMIM FERREIRA GUIMARÃES".

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO	APRESENTAÇÃO	PÁGINA
I	Disposições Preliminares	02
II	Uso e Ocupação do Solo	03
III	Projetos	05
IV	Obras	08
V	Operações	09
VI	Disposições Finais	10

ANEXO

I	- Glossário	11
II	- Tabela de Limites de Ocupação, Aproveitamento do Solo, Afastamento e Áreas de Estacionamento	13

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

APRESENTAÇÃO

Estas normas estabelecidas pelas Secretarias de Planejamento, Obras e Meio Ambiente, têm por finalidade estabelecer critérios técnicos, segundo os quais as empresas deverão elaborar e apresentar seus projetos de engenharia e arquitetura; construir ou modificar suas instalações , bem como , operar suas unidades situadas no Distrito Industrial Benjamim Ferreira Guimarães de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO, sem prejuízo ao cumprimento das exigências de proteção ao Meio Ambiente e demais legislações pertinentes, nas esferas federal, estadual e municipal.

Os procedimentos técnicos ora estabelecidos visam também:

a) dar subsídios ao município no processo de implantação de suas atividades econômicas , bem como no exame e anuência prévios de seus projetos ;

b) garantir a qualidade do produto cedido aos empresários, buscando preservar padrões técnicos de ocupação e funcionamento do Distrito Industrial;

c) reduzir os conflitos de vizinhança tanto internos quanto externos ao Distrito Industrial, através da seleção , direcionamento e arranjo físico das diversas atividades econômicas .

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1° - Todas as empresas já instaladas ou a se instalarem na área do Distrito Industrial , estão sujeitas aos dispositivos destas normas.

Art. 2° - A localização de cada empresa no Distrito Industrial será definida por critério técnico pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO, respeitadas estas normas.

Art. 3° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo, através de seu corpo técnico , exercerá a fiscalização do cumprimento destas normas pelas empresas.

CÂMARA MUNICIPAL ESTADO DE MINAS GERAIS SARZEDO

Art. 4 °- Os projetos e obras das edificações, deverão também observar , as posturas municipais de uso e ocupação do solo, a legislação de proteção ambiental, e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e as normas relativas as condições de higiene e segurança dos locais de trabalho, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, dentre outras.

CAPÍTULO II

Uso e Ocupação do Solo

Art. 5 ° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo (PMS) providenciará e fornecerá à empresa os elementos técnicos que disponha e necessários à elaboração de seus projetos, tais como:

I – infra-estrutura pública de atendimento ao imóvel;
II - projetos do Distrito Industrial, que sejam necessários a elaboração dos projetos construtivos por parte da empresa.
III - Será de responsabilidade da empresa a demarcação topográfica do terreno.

Art. 6° - A empresa deverá respeitar, rigorosamente, a demarcação dos limites de seu terreno , ficando sob sua responsabilidade as conseqüências advindas das obras de terraplanagem ou das construções executadas além desses limites.

Art. 7° - A taxa de ocupação dos terrenos não poderá ser inferior a 10%, na fase inicial de implantação da empresa. As taxas máximas de ocupação, variáveis de acordo com a área do terreno, que estão definidas no anexo II.

§ 1° - As áreas destinadas a estacionamento e armazenamento ao ar livre não serão consideradas como edificadas, para fins de cálculos de ocupação .

§ 2° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo (PMS) a seu critério, poderá aceitar taxa de ocupação inferior à mínima estabelecida, mediante apresentação de justificativa mediante apresentação de justificativa técnica previamente formalizada.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º - O afastamento ou recuo frontal mínimo das edificações em relação ao logradouro e as diversas laterais e de fundo obedecerão aos limites estabelecidos no anexo II.

§ 1º - Os afastamentos de portões, guaritas e portarias deverão respeitar os limites do anexo II.

§ 2º- Os reservatórios elevados deverão também respeitar os mesmos afastamentos definidos para as edificações, conforme consta o anexo II.

§ 3º - A subestação de energia elétrica poderá , excepcionalmente, localizar-se dentro da faixa de afastamento frontal , no caso de exigência técnica da concessionária

§ 4º - Não será permitido o uso da faixa de afastamento frontal dos terrenos, como local de armazenamento.

Art. 9º - Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de unificação ou subdivisão de lotes, o projeto das novas edificações para o lote resultante deverá respeitar os limites constantes no anexo II.

Art. 10 - A empresa deverá prever, obrigatoriamente, dentro de seu terreno, espaço necessário ao estacionamento de veículos, leves e pesados, com dimensão compatível com suas atividades, de modo a evitar o estacionamento das vias públicas.

§1º - Será exigida uma área mínima de 25 m2 de estacionamento para cada 200m2 de área construída.

§ 2º - Empresas do tipo transportadoras, graneleira, concreteira, etc, que demandam tráfego pesado e descontínuo, com horários ou época de pico, deverão prever maior área de estacionamento, com entrada e saída independentes para seus veículos.

§ 3º - A abertura máxima, no alinhamento do terreno, permitida para acesso ao estacionamento, situado na faixa de afastamento frontal, obedecerá aos limites de 30% da testada do terreno, até o máximo de 15,00 m.

§ 4º - Para os terrenos de esquina, o estacionamento externo poderá situar-se nas duas testadas, desde que obedecidos os limites exigidos no parágrafo anterior.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 5º - Os acessos aos estacionamentos externos e aos terrenos de esquina não poderão situar-se ao longo da curva ou elementos de concordância dos alinhamentos.

Art. 11 – No Distrito Industrial , é vedada a construção ou uso de edificações para fins habitacionais.

Parágrafo Único – Excepcionalmente, será admitido alojamento, desde que caracterizado como de uso transitório, prévia e formalmente submetido à anuência da P.M.S.

CAPÍTULO III

Projeto

Art. 12 – Antes de iniciar qualquer obra, a empresa deverá apresentar à P.M.S. para exame e anuência, os projetos de engenharia e arquitetura de suas edificações e instalações, compostos de:

I. Projeto de Terraplanagem;
II. Projeto de Arquitetura;
III. Projeto de Água, Esgoto e Drenagem Pluvial.

Art. 13 - O projeto de Terraplanagem deverá conter os seguintes elementos técnicos:

I. cotas das plataformas em relação às vias públicas;
II. duas seções transversais e uma longitudinal, no mínimo, com indicação das cercas de diversas;
III. representação dos taludes , em relação às vias públicas, às divisas e off-set respectivo;
IV. dispositivos de drenagem pluvial rigorosamente contidos nos limites do terreno;
V. indicação dos locais de empréstimo, bota-fora e os respectivos volumes;
VI. escala sugerida para desenho, 1:250 ou 1:500.

Parágrafo Único – Para os terrenos com declividade média inferior a 5% e taludes com altura máxima de 1,00m, poderá ser dispensado o projeto de terraplanagem, a critério da (P.M.S.).

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 14 - O projeto de Arquitetura deverá conter os seguintes elementos técnicos:

I . A planta de sindicato indicado ;

a. ocupação do terreno, suas dimensões e posição em relação aos logradouros públicos ;
b. acessos viários;
c. edificações existentes e projetadas;
d. espaço reservado à expansão;
e. estacionamento;
f. áreas verdes;
g. tipo de fechamento do terreno no alinhamento e nas divisas;
h. orientação magnética;
i. lotes vizinhos;
j. passeios;

I – escala sugerida para desenhos, 1:250 ou 1:500.

II – planta de cada pavimento da edificação contendo os seguintes elementos técnicos :

a. destinação de cada compartimento;
b. vãos de ventilação e iluminação;
c. cotas dos pisos;
d. dimensões parciais e totais;
e. escala sugerida para desenho, 1:50 ou 1:100.

III - seções transversal e longitudinal com indicação de pé-direito;

IV - fachada de edificação;

V - diagrama de cobertura;

VI - quadro sinótico de áreas e edificações projetadas e existentes, quando for o caso.

Parágrafo Único – Na elaboração dos projetos deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - cada compartimento deve ter vãos abertos para o exterior , com áreas suficientes para iluminação e renovação do ar, compatíveis com sua utilização;

II - nos casos especiais de iluminação e ventilação artificiais , deverão apenas ser indicadas as soluções adotadas;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO - ESTADO DE MINAS GERAIS

III - os locais de trabalho deverão Ter o pé-direito compatível com a utilização do compartimento , observadas as condições de ventilação e iluminação;

IV - o pé direito mínimo para os compartimentos de permanência prolongada será de 2,80 m, admitindo-se 2,50 m para permanência transitória.

Art. 15 – Os projetos de água, esgoto e drenagem pluvial deverão conter os seguintes elementos técnicos:

I – representação esquemática das redes:

a. de abastecimento d'água, a partir da rede pública até o reservatório da empresa;
b. de esgoto sanitário, industrial e de drenagem das águas pluviais, em seus trechos externos às edificações até seus lançamentos finais;

II – diâmetro das redes;
III – sentido de escoamento e declividades compatíveis com as redes públicas.
IV – escala sugerida para desenho, 1:250 ou 1:500.

§ 1° - A empresa deverá compatibilizar sua demanda de água potável com o sistema de abastecimento do Distrito Industrial, sendo obrigatória a construção de um reservatório cuja capacidade não poderá ser inferior a sua demanda média diária, acrescida de uma reserva destinada ao combate a incêndios.

§ 2° - A emprese deverá construir caixa separadora de areia e óleo, quando sua atividade assim o exigir.

§ 3° - Os esgotos industriais e as águas residuárias, após seu tratamento, deverão conectar-se à rede de esgoto sanitário da empresa, antes de seu lançamento na rede pública.

§ 4° - A vazão máxima admitida para efluentes será de 1,5 vez a vazão média diária da empresa. No caso de descargas irregulares ou grandes vazões momentâneas, a empresa deverá construir tanque regulador de descarga.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 16 – Todas as folhas de desenho técnico, além da obediência aos formatos da ABNT e das exigências municipais, deverão conter na sua legenda, as seguintes informações:

I –designação da empresa;
II – nome e assinatura de seu representante legal;
III – nome, título, número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – e assinatura do responsável Técnico pelo projeto;
IV – denominação do Distrito Industrial, números da quadra e do lote;
V – conteúdo do desenho;
VI – número do desenho e data;
VII – escala.

§ 1° - A apresentação dos projetos de engenharia e arquitetura da empresa, para exame da PMS deverá ser feita no mínimo, em duas cópias.

§ 2° - A PMS encaminhará à empresa o resultado da análise de seu projeto.

§ 3° - Aceito o projeto, uma cópia será devolvida à empresa, juntamente com o "Termo de Anuência", com indicação dos prazos para início e término de obras e observações julgadas necessárias.

Art. 17 – A PMS se isenta de qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções apresentadas ou participação na autoria dos projetos; a anuência concedia refere-se à aceitação dos projetos pela obediência destas normas.

CAPÍTULO IV

OBRAS

Art. 18 – A empresa deverá comunicar à PMS por escrito, as datas de início e término de suas obras, conforme prazos fixados contratualmente.

Art 19 – O início das obras será considerado efetivo:

I – após o término da terraplanagem, desde que a altura dos taludes seja superior a 1,00m;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

II – após conclusão das fundações e início dos serviços de alvenaria ou de estrutura, nos demais casos.

Art. 20 – A empresa deverá executar o fechamento de seu terreno, logo após a demarcação.

§ 1° - O fechamento do terreno deverá ser feito com cerca viva, arame, tela ou malha:

I no alinhamento, a vedação deverá ter altura mínima de 2,50m, utilizando-se mourão de concreto ponta virada e tela;

II – nas divisas laterais e de fundos, a vedação deverá ter altura mínima de 2,00m, utilizando-se mourão de concreto, padrão.

§ 2° - Outro tipo de vedação poderá ser utilizado, desde que previamente submetido à apreciação da PMS.

Art. 21 – Qualquer construção, demolição ou reforma de edificações, somente poderá ser iniciada após a anuência da PMS.

Art. 22 – Durante todo o período de construção deverá ser mantida na obra a placa referente ao apoio da PMS ao empreendimento, devendo ainda ser observada a legislação referente à colocação de placas com informações de natureza técnica e de responsabilidade.

Art. 23 – Todas as áreas não construídas e não pavimentadas dentro do terreno da empresa, deverão ser mantidas com a vegetação nativa, gramadas ou arborizadas, visando evitar erosão e preservar o meio ambiente.

Art. 24 – Ao término das obras, a empresa deverá também ter concluído:

I – passeio público correspondente ao alinhamento do terreno, conforme projeto urbanístico do Distrito Industrial;

II – plantio de uma árvore a cada 10,00m ao longo do passeio público;

III – pavimentação do acesso de veículos, compreendido entre o passeio e o portão de entrada da empresa.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art.25 _ As instalações provisórias , inclusive o barracão de obras , deverão ser demolidas e removidas ao término das obras.

CAPÍTULO V

OPERAÇÃO

Art. 26 – A empresa deverá comunicar formalmente a PMS a data de início de suas atividades.

Art. 27 – As ligações de água potável, esgoto e águas pluviais às redes públicas, bem como as de energia elétrica, comunicação e telefonia deverão ser solicitadas pela empresa, diretamente ao município ou à concessionária local, ficando a seu cargo todos os ônus decorrentes.

Parágrafo único: Soluções alternativas de abastecimento de água, mesmo quando em terreno da empresa, deverão ser previamente examinadas pelo município ou concessionária, sem prejuízo da análise da PMS.

Art. 28 – Os danos causados pela empresa à infra-estrutura do Distrito Industrial ou aos vizinhos, durante e após sua implantação será de sua inteira responsabilidade.

Art. 29 – A coleta e disposição final do lixo industrial deverá ser objeto de contrato entre a empresa interessada e o Município ou a concessionária do serviço.

Art. 30 – É vedado o depósito de lixo ou resíduos sólidos dentro do terreno da empresa, bem como efetuar seu lançamento em áreas ou logradouros do Distrito Industrial.

Art. 31 – A colocação de placas, anúncios, sinalizações e congêneres deverá ter prévia da PMS.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 – Compete ao município a aprovação dos projetos bem como, concessão de "Alvará de Construção", "Baixa de Construção"e "Habite-se".

Art. 33 – Para a outorga de escritura pública de compra e venda do terreno, no âmbito técnico, a empresa deverá:

I – Ter seus projetos atualizados e anuídos pela PMS

II – estar com suas construções concluídas conforme projetos anuídos pela PMS.

III – estar operando conforme atividade prevista no documento de negociação do terreno, com estrita observância da legislação ambiental vigente.

Art. 34 – Os casos omissos serão resolvidos em comum acordo entre a PMS e a Empresa.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

. **Afastamento frontal** : menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida normalmente ao alinhamento.
. **Afastamento de fundo** : menor distância entre a edificação e a divisa do fundo do lote medida normalmente à divisa.
. **Afastamento lateral** : menor distância entre a edificação e as divisas laterais do lote, medida normalmente à divisa.
. **Alinhamento**: limite entre o lote e a via de circulação que lhe dá acesso.
. **Área total edificada** : soma das áreas de construção da edificação medidas externamente.

CÂMARA MUNICIPAL ESTADO DE MINAS GERAIS SARZEDO

. **Coeficiente de aproveitamento**: coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote.
. **Edificação** : construção destinada a abrigar atividade da empresa.
. **Empresa :** define-se, para efeito destas Normas, como Empresa, a pessoa jurídica que adquiriu terreno em Áreas ou Distritos Industriais da CDI/MG.
. **Estacionamento** : Espaço, coberto ou não, destinado `a guarda de veículo.
. **Fachada** : face externa da edificação.
. **Frente ou testada do lote** : divisa do lote que coincide com o alinhamento.
. **Fundo do lote** : divisa constituída de uma ou mais faces em situação oposta ou não contígua à testada.
. **Logradouros** : espaços públicos de uso comum, tais como: vias, praças, jardins, parques, locais de reuniões coletivas.
. **lote** : porção de terreno com frente para a via de circulação pública destinada a receber edificação.
. **Passeio** : parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestres.
. **Pavimento** : espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Não são considerados pavimentos: o subsolo, a sobreloja, o jiral e sótão.
. **Taxa de Ocupação**: relação entre a área da projeção horizontal da edificação e área do lote.
. **Terreno :** conjunto de um ou mais lotes.

Sarzedo, 31 de março de 1999.

Luiz Gonzaga Barbosa de Aguiar

Presidente Luiz Gonzaga Barbosa de Aguiar

Vice - Presidente Expedito João Bernardo

Secretário José Jorge da Silva

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO – ESTADO DE MINAS GERAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

QUADRO I

ANEXO AO PROJETO DE LEI Nº ----- DE 18 DE FEVEREIRO DE 1.999

TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO DO SOLO, AFASTAMENTO E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

ÁREA DO TERRENO (M^2)		TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO)		COEF. APROVEITAMENTO	TESTADA DO LOTE (M)	AFASTAMENTO (M)			
						FRONTAL	LATERAL E DE FUNDOS	FRENTE P/ PORTARIA PORTÃO	ÁREA DE ESTACIONAMENTO
MIN	MAX	MIN.	MAX.	MÁXIMO	MÍNIMA	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMA
300	Até 2000	10	70	1,5 x Área do terreno	10	03	1,5	3,0	25,0 m^2 para cada 200 m^2 de área construída.
Acima de 2000	Até 5000	10	60	1,2 x Área do terreno	20	05	3,0	3,0	
Acima de 5000	------	10	60	0,8 x Área do terreno	30	10	5,0	5,0	

OBS. : VER ART. 4 º DAS NORMAS TÉCNICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS NO DISTRITO INDUSTRIAL.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 74/99

Autoriza o Poder Executivo a fazer concessão de direito real de uso das áreas industriais, estabelece normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", e dá outras providências.

O Povo do Município de Sarzedo, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Para cumprir os objetivos constantes do instrumento de aquisição das áreas do Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", celebrado com a Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI/MG, fica o Poder Executivo autorizado a celebrar com Empresas, contratos de concessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita, observado, no que couber, o disposto no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1.967 e a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

§ 1º - No caso de ser onerosa a concessão de direito real de uso, deverão ser observados os valores constantes da planta de valores elaborada pela comissão municipal de avaliação, aprovada por decreto do Executivo que regulamentará ainda, as condições e forma de pagamento.

§ 2º - O produto da arrecadação deverá ser aplicado a título de reposição pela liquidação dos pagamentos constantes do contrato celebrado com a CDI/MG, amparado pela Lei Municipal nº 65/98, e também na execução total das obras de infra-estrutura necessárias.

§ 3º - No caso de gratuidade a concessão de direito real de uso dependerá de lei específica.

§ 4º - Considerando o justificável interesse público, poderá o Executivo Municipal promover a concessão de direito real de uso com dispensa de licitação, nos termos da Lei nº 8.666/93.

Art. 2º - Ficam estabelecidas as seguintes normas para implantação de empresas no Distrito Industrial "Benjamim Ferreira Guimarães", neste Município:

I- A empresa interessada na instalção da unidade industrial do Distrito Industrial Beijamim Ferreira Guimarães, deverá apresentar ao Município de Sarzedo, pedido motivado instruído com documentos que comprovem a sua capacidade econômica – financeira, a capacidade de oferta de empregos à população local, as quantias de receitas tributárias, que serão geradas pelas atividades da concessionária.

II - a concessionária não poderá em qualquer hipótese, descaracterizar as suas funções do objetivo empresarial;

III - a concessionária se obrigará a, no prazo de seis (3) meses a contar do instrumento legal, a dar entrada na Prefeitura dos projetos relativos à sua instalação;

IV- a concessionária deverá se obrigar a iniciar suas atividades no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação dos projetos;

V - edificado o prédio projeto, e após decorridos 10 anos de pleno funcionamento das suas atividades, poderá a concessionária dispor e/ou transferir a terceiros os seus direitos, desde que não seja descaracterizado o objetivo empresarial;

VI - análise do valor adicionado fiscal - VAF, nos últimos 2 anos, no caso de empresa já constituída;

VII - gerar, no prazo de 90 dias da data do seu funcionamento, no mínimo 20 empregos diretos ou recolher tributos aos cofres municipais superior a 17.000 ufir's mensais;

VIII - apresentação durante o processo de negociação da área, de um *"lay'out"* que especifique a real dimensão da mesma para instalação da empresa;

IX - deverá a concessionária a se comprometer a cumprir o cronograma de investimentos que será apresentado no ato de abertura do processo administrativo;

X- em caso de Empresa constituída a menos de 3 meses, a contar da data da abertura do processo administrativo, apresentar uma projeção de investimentos nos próximos 24 meses;

XI - comprovação de capacidade técnica e idoneidade fiscal da Empresa e/ou de seus sócios através de documentação hábil, que será exigida pelo Executivo Municipal.

Art. 3° - Desde a celebração do contrato de concessão de uso, a concessionária fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no instrumento contratual e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 1° - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que a concessionária dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste que deverá constar do instrumento legal.

§ 2° - O imóvel reverterá à administração municipal concedente se porventura a concessionária, seus adquirentes ou sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Art. 4° - Em caso plenamente justificado poderá o prazo constante do inciso II, do art. 2° desta Lei, ser prorrogado por decisão do Executivo Municipal e autorização expressa do Poder Legislativo.

Art. 5° - O prazo estabelecido no inciso II do art. 2° desta Lei poderá ser prorrogado se o Poder concedente provocar uma situação que venha a comprometer o início das atividades de Empresa.

Art. 6° - Em caso fortuito ou na impossibilidade do não cumprimento relativo ao cronograma de obras do empreendimento, poderá a concessionária transferir os seus direitos para outra empresa que ficará subrogada de todas as obrigações contratuais, sendo necessária a anuência do Chefe do Executivo Municipal autorização expressa do Poder Legislativo.

Parágrafo único - Competirá o Poder concedente estabelecer o prazo para efetivação da transferência e estipular no ajuste, cláusulas cominatórias em defesa dos interesses do Município.

Art. 7° - O prazo constante do inciso IV, do art. 2° desta Lei, poderá ser reduzido por motivo devidamente justificado e através de lei autorizativa.

Art. 8° - O Executivo Municipal disciplinará através de decreto, o uso e ocupação das áreas do Distrito Industrial, especialmente no que concerne ao meio ambiente, observadas as normas e determinações do CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL - COPAM - da, FUNDAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE - FEAM, do CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE - CODEMA - e a legislação municipal relativa a projetos e execução de obras.

Art. 9° - O padrão técnico das edificações no que se refere ao uso e ocupação, projetos, obras e operação deverão estar em conformidade com o manual de normas técnicas municipais - Anexo I, desta Lei.

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o § 2° do Art. 1° da Lei n° 38, de 02fevereiro de 1.998.

Prefeitura Municipal de Sarzedo, 05 de abril de 1.999.

José Pedro Alves
Prefeito Municipal

ANEXO I

CONJUNTO DE NORMAS PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS NO DISTRITO INDUSTRIAL "BENJAMIM FERREIRA GUIMARÃES".

PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO
Minas Gerais

A P R E S E N T A Ç Ã O

Estas normas estabelecidas pelas Secretarias de Planejamento, Obras e Meio Ambiente, têm por finalidade estabelecer critérios técnicos, segundo os quais as empresas deverão elaborar e apresentar seus projetos de engenharia e arquitetura; construir ou modificar suas instalações , bem como , operar suas unidades situadas no Distrito Industrial Benjamim Ferreira Guimarães de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO, sem prejuízo ao cumprimento das exigências de proteção ao Meio Ambiente e demais legislações pertinentes, nas esferas federal, estadual e municipal.

Os procedimentos técnicos ora estabelecidos visam também:

a) dar subsídios ao município no processo de implantação de suas atividades econômicas , bem como no exame e anuência prévios de seus projetos ;

b) garantir a qualidade do produto cedido aos empresários, buscando preservar padrões técnicos de ocupação e funcionamento do Distrito Industrial;

c) reduzir os conflitos de vizinhança tanto internos quanto externos ao Distrito Industrial, através da seleção , direcionamento e arranjo físico das diversas atividades econômicas .

C A P Í T U L O I

Disposições Preliminares

Art. 1° - Todas as empresas já instaladas ou a se instalarem na área do Distrito Industrial , estão sujeitas aos dispositivos destas normas.

Art. 2° - A localização de cada empresa no Distrito Industrial será definida por critério técnico pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO, respeitadas estas normas.

Art. 3° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo, através de seu corpo técnico , exercerá a fiscalização do cumprimento destas normas pelas empresas.

Art. 4 °- Os projetos e obras das edificações, deverão também observar , as posturas municipais de uso e ocupação do solo, a legislação de proteção ambiental, e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e as normas relativas as condições de higiene e segurança dos locais de trabalho, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, dentre outras.

CAPÍTULO II

Uso e Ocupação do Solo

Art. 5 ° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo (PMS) providenciará e fornecerá à empresa os elementos técnicos que disponha e necessários à elaboração de seus projetos, tais como:

I – infra-estrutura pública de atendimento ao imóvel;
II - projetos do Distrito Industrial, que sejam necessários a elaboração dos projetos construtivos por parte da empresa.
III - Será de responsabilidade da empresa a demarcação topográfica do terreno.

Art. 6° - A empresa deverá respeitar, rigorosamente, a demarcação dos limites de seu terreno , ficando sob sua responsabilidade as conseqüências advindas das obras de terraplanagem ou das construções executadas além desses limites.

Art. 7° - A taxa de ocupação dos terrenos não poderá ser inferior a 10%, na fase inicial de implantação da empresa. As taxas máximas de ocupação, variáveis de acordo com a área do terreno, que estão definidas no anexo II.

§ 1° - As áreas destinadas a estacionamento e armazenamento ao ar livre não serão consideradas como edificadas, para fins de cálculos de ocupação .

§ 2° - A Prefeitura Municipal de Sarzedo (PMS) a seu critério, poderá aceitar taxa de ocupação inferior à mínima estabelecida, mediante apresentação de justificativa mediante apresentação de justificativa técnica previamente formalizada.

Art. 8º - O afastamento ou recuo frontal mínimo das edificações em relação ao logradouro e as diversas laterais e de fundo obedecerão aos limites estabelecidos no anexo II.

§ 1º - Os afastamentos de portões, guaritas e portarias deverão respeitar os limites do anexo II.

§ 2º- Os reservatórios elevados deverão também respeitar os mesmos afastamentos definidos para as edificações, conforme consta o anexo II.

§ 3º - A subestação de energia elétrica poderá , excepcionalmente, localizar-se dentro da faixa de afastamento frontal , no caso de exigência técnica da concessionária

§ 4º - Não será permitido o uso da faixa de afastamento frontal dos terrenos, como local de armazenamento.

Art. 9º - Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de unificação ou subdivisão de lotes, o projeto das novas edificações para o lote resultante deverá respeitar os limites constantes no anexo II.

Art. 10 - A empresa deverá prever, obrigatoriamente, dentro de seu terreno, espaço necessário ao estacionamento de veículos, leves e pesados, com dimensão compatível com suas atividades, de modo a evitar o estacionamento das vias públicas.

§1º - Será exigida uma área mínima de 25 m2 de estacionamento para cada 200m2 de área construída.

§ 2º - Empresas do tipo transportadoras, graneleira, concreteira, etc, que demandam tráfego pesado e descontínuo, com horários ou época de pico, deverão prever maior área de estacionamento, com entrada e saída independentes para seus veículos.

§ 3º - A abertura máxima, no alinhamento do terreno, permitida para acesso ao estacionamento, situado na faixa de afastamento frontal, obedecerá aos limites de 30% da testada do terreno, até o máximo de 15,00 m.

§ 4º - Para os terrenos de esquina, o estacionamento externo poderá situar-se nas duas testadas, desde que obedecidos os limites exigidos no parágrafo anterior.

§ 5º - Os acessos aos estacionamentos externos e aos terrenos de esquina não poderão situar-se ao longo da curva ou elementos de concordância dos alinhamentos.

Art. 11 – No Distrito Industrial , é vedada a construção ou uso de edificações para fins habitacionais.

Parágrafo Único – Excepcionalmente, será admitido alojamento, desde que caracterizado como de uso transitório, prévia e formalmente submetido à anuência da P.M.S.

CAPÍTULO III

Projeto

Art. 12 – Antes de iniciar qualquer obra, a empresa deverá apresentar à P.M.S. para exame e anuência, os projetos de engenharia e arquitetura de suas edificações e instalações, compostos de:

I. Projeto de Terraplanagem;
II. Projeto de Arquitetura;
III. Projeto de Água, Esgoto e Drenagem Pluvial.

Art. 13 - O projeto de Terraplanagem deverá conter os seguintes elementos técnicos:

I. cotas das plataformas em relação às vias públicas;
II. duas seções transversais e uma longitudinal, no mínimo, com indicação das cercas de diversas;
III. representação dos taludes , em relação às vias públicas, às divisas e off-set respectivo;
IV. dispositivos de drenagem pluvial rigorosamente contidos nos limites do terreno;
V. indicação dos locais de empréstimo, bota-fora e os respectivos volumes;
VI. escala sugerida para desenho, 1:250 ou 1:500.

Parágrafo Único – Para os terrenos com declividade média inferior a 5% e taludes com altura máxima de 1,00m, poderá ser dispensado o projeto de terraplanagem, a critério da (P.M.S.).

Art. 14 - O projeto de Arquitetura deverá conter os seguintes elementos técnicos:

I . A planta de sindicato indicado ;

a. ocupação do terreno, suas dimensões e posição em relação aos logradouros públicos ;
b. acessos viários;
c. edificações existentes e projetadas;
d. espaço reservado à expansão;
e. estacionamento;
f. áreas verdes;
g. tipo de fechamento do terreno no alinhamento e nas divisas;
h. orientação magnética;
i. lotes vizinhos;
j. passeios;

I – escala sugerida para desenhos, 1:250 ou 1:500.

II – planta de cada pavimento da edificação contendo os seguintes elementos técnicos :

a. destinação de cada compartimento;
b. vãos de ventilação e iluminação;
c. cotas dos pisos;
d. dimensões parciais e totais;
e. escala sugerida para desenho, 1:50 ou 1:100.

III - seções transversal e longitudinal com indicação de pé-direito;
IV - fachada de edificação;
V - diagrama de cobertura;
VI - quadro sinótico de áreas e edificações projetadas e existentes, quando for o caso.

Parágrafo Único – Na elaboração dos projetos deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - cada compartimento deve ter vãos abertos para o exterior , com áreas suficientes para iluminação e renovação do ar, compatíveis com sua utilização;

II - nos casos especiais de iluminação e ventilação artificiais , deverão apenas ser indicadas as soluções adotadas;

III - os locais de trabalho deverão Ter o pé-direito compatível com a utilização do compartimento , observadas as condições de ventilação e iluminação;

IV - o pé direito mínimo para os compartimentos de permanência prolongada será de 2,80 m, admitindo-se 2,50 m para permanência transitória.

Art. 15 – Os projetos de água, esgoto e drenagem pluvial deverão conter os seguintes elementos técnicos:

I – representação esquemática das redes:

a. de abastecimento d'água, a partir da rede pública até o reservatório da empresa;
b. de esgoto sanitário, industrial e de drenagem das águas pluviais, em seus trechos externos às edificações até seus lançamentos finais;

II – diâmetro das redes;
III – sentido de escoamento e declividades compatíveis com as redes públicas.
IV – escala sugerida para desenho, 1:250 ou 1:500.

§ 1º - A empresa deverá compatibilizar sua demanda de água potável com o sistema de abastecimento do Distrito Industrial, sendo obrigatória a construção de um reservatório cuja capacidade não poderá ser inferior a sua demanda média diária, acrescida de uma reserva destinada ao combate a incêndios.

§ 2º - A empresa deverá construir caixa separadora de areia e óleo, quando sua atividade assim o exigir.

§ 3° - Os esgotos industriais e as águas residuárias, após seu tratamento, deverão conectar-se à rede de esgoto sanitário da empresa, antes de seu lançamento na rede pública.

§ 4° - A vazão máxima admitida para efluentes será de 1,5 vez a vazão média diária da empresa. No caso de descargas irregulares ou grandes vazões momentâneas, a empresa deverá construir tanque regulador de descarga.

Art. 16 – Todas as folhas de desenho técnico, além da obediência aos formatos da ABNT e das exigências municipais, deverão conter na sua legenda, as seguintes informações:

I –designação da empresa;
II – nome e assinatura de seu representante legal;
III – nome, título, número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – e assinatura do responsável Técnico pelo projeto;
IV – denominação do Distrito Industrial, números da quadra e do lote;
V – conteúdo do desenho;
VI – número do desenho e data;
VII – escala.

§ 1° - A apresentação dos projetos de engenharia e arquitetura da empresa, para exame da PMS deverá ser feita no mínimo, em duas cópias.

§ 2° - A PMS encaminhará à empresa o resultado da análise de seu projeto.

§ 3° - Aceito o projeto, uma cópia será devolvida à empresa, juntamente com o "Termo de Anuência", com indicação dos prazos para início e término de obras e observações julgadas necessárias.

Art. 17 – A PMS se isenta de qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções apresentadas ou participação na autoria dos projetos; a anuência concedia refere-se à aceitação dos projetos pela obediência destas normas.