LEI MUNICIPAL Nº1.211 de 13 de julho de 1.995.

"CRIA, INSTITUI E REGULAMENTA O DISTRITO INDUSTRIAL DE SANTO AUGUSTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. "

ALVORINDO POLO, Prefeito Municipal de Santo Augusto, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me são conferidas pela Lei Orgânica, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. - Fica criado, por esta Lei, o Distrito Industrial de Santo Augusto, área de terras com a finalidade de promover a instalação de empresas do ramo industrial e de prestação de serviços entre outras, e que se regerá pelas normas instituídas por esta Lei e outras complementares ou regulamentares.

I - Uma fração de terras, sem benfeitorias, com a área superficial de 140.000,00 m2 (cento e quarenta mil metros quadrados), situada no Município de Santo Augusto, registrada no CRI sob nº. 13.542, fls. 001, do livro nº. 02, com as seguintes confrontações:

a. ao Norte, com terras do Sr. Carlos Antonio Ivanovitch Depiere, numa linha de 216 metros;

b. ao Sul, com terras de propriedade da Agropecuária Zamboni Ltda, numa linha de 216 metros:

c. ao Leste, com terras do Sr. Carlos Antonio Ivanovitch Depiere, numa linha de 700 metros;

d. ao Oeste, com a antiga faixa do DAER, que liga Santo Augusto a Ijuí, numa linha de 602,10 metros, e com terras de Carlos Antonio Ivanovitch Depiere, numa linha de 104,50 metros.

Art. 2º. - A Administração do Distrito Industrial compete ao Município de Santo Augusto, através da Prefeitura Municipal por intermédio da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico e com a participação do Conselho Municipal de Indústria, Agroindústria, Ciência e Tecnologia (CMIACT).

Art. 3º. - A qualquer pessoa jurídica de direito privado ou de economia mista é facultado habilitar-se a se instalar no Distrito Industrial de Santo Augusto, mediante a aquisição de lote do Plano Diretor, observado o disposto na presente Lei e complementares ou regulamentares.

Art. 4º. - Fica o Poder Executivo autorizado a vender os lotes do Distrito Industrial, conforme a previsão do Plano Diretor.

CAPÍTULO II - DO PLANO DIRETOR

Art. 5º. - O Plano Diretor do Distrito Industrial de Santo Augusto, possui as seguintes diretrizes básicas:
I - a orientação e organização do seu espaço físico, visando a plena realização das funções previstas;
II - a sujeição de todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada às diretrizes deste plano e desta Lei;
III - a necessidade de aprovação pela Prefeitura Municipal e pelo CMIACT para a implantação e o desenvolvimento de obras e serviços, arruamentos e edificações;
IV - toda e qualquer modificação do Plano Diretor do Distrito Industrial de Santo Augusto será de competência do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º. - O Plano Diretor é constituído pela planta do loteamento básico com zoneamento, parcelamento do solo, sistema viário e secção transversal das vias, conforme projeto técnico efetuado pela Companhia de Desenvolvimento Industrial e Comercial do Rio Grande do Sul - CEDIC, a pedido da municipalidade e por esta aprovado.
Parágrafo Único : Também integram o Plano Diretor, as normas de uso do solo e as normas relativas a obras e posturas.

Art. 7º. - A observância do que prescreve o Plano Diretor é parte integrante do procedimento de aprovação do processo de habilitação das pessoas jurídicas ao lotes do Distrito Industrial.

Art. 8º. - É vedado o uso residencial em toda a área do Distrito Industrial de Santo Augusto.
Parágrafo Único : É permitido, todavia, às empresas instaladas, manter edificações objetivando aspectos de manutenção, vigilância e segurança dos prédios.

CAPÍTULO III - DAS NORMAS DE USO DO SOLO

Art. 9º. - A utilização do solo do Plano Diretor do Distrito Industrial de Santo Augusto observará as regras aqui estabelecidas, sendo que as modificações somente terão eficácia se aprovadas pela Câmara Municipal de Vereadores.

Art. 10. - As empresas que tiverem aprovado seu projeto de instalação no Distrito Industrial, e ao firmarem o documento de aquisição de lote, deverão estar cientes e comprometer-se a observar a cláusula da perfeita ocupação do solo, conforme disposição nesta Lei.

Art. 11. - Para efeito do disposto neste capítulo, são utilizadas as seguintes definições:
a. **ALINHAMENTO** - a linha legal que serve de limite entre o lote e o logradouro para o qual faz frente;
b. **ALTURA** - distância medida do nível do piso inferior até o nível inferior da cobertura;
c. **ÁREA EDIFICADA (AE)** - superfície do lote ocupada pela projeção da área global edificada;

d. ÁREA EDIFICADA INICIAL (AEI) - área edificada pela empresa na sua primeira etapa de implantação;
e. ÁREA GLOBAL EDIFICADA (AGE) - soma das áreas de todos os pavimentos das edificações;
f. ÁREA OCUPADA (AO) - superfície do lote ocupada por prédios, sistema viário interno, passeio de pedestres, estacionamentos e pátios de armazenagem;
g. ÁREA OCUPADA INICIAL (AOI) - área ocupada pela empresa na sua primeira etapa de implantação;
h. ÁREA VERDE (AV) - toda área com cobertura vegetal e ou de uso recreativo;
i. RECUOS - distâncias mínimas medidas perpendicularmente da construção à linha de divisa do lote. Podem ser: frontal, lateral, e de fundos, relacionados às respectivas divisas do lote;
j. TAXA DE ÁREA VERDE (TAV) - relação entre a área verde obrigatória e a área de lote;
l. TAXA DE EDIFICAÇÃO (TE) - relação entre a área edificada e a área do lote;
m. TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) - relação entre a área ocupada e a área do lote.

Art. 12. - O Distrito Industrial de Santo Augusto, divide-se em lotes variáveis para uso de empresas do ramo industrial e de prestação de serviços entre outras.
Parágrafo Único : Também constituem a área do Distrito Industrial, no uso do solo, o sistema viário, a reserva técnica, a área institucional e a área verde de preservação.

Art. 13. - Compete à Administração do Distrito Industrial e ao CMIACT, a análise e a avaliação da viabilidade de implantação de qualquer empreendimento na sua área, bem como a micro-localização das empresas, observadas as relações de vizinhança industrial do zoneamento proposto.

Art. 14. - As taxas de edificação, de ocupação, de área verde e recuos estão regulamentadas de acordo com o constante no Anexo I desta Lei.

Art. 15. - A localização de portões de entrada e saída de veículos deverá respeitar ao recuo de frente.

Art. 16. - As cercas devem ser recuadas junto aos portões, até que seja atingido o recuo mínimo específico.

Art. 17. - Todos os prédios com altura superior a sete (07) metros deverão manter um recuo, em relação às divisas laterais e de fundos do lote, equivalente a um terço da altura do prédio, adicionado ao mínimo do que foi regulamentado no art. 14°.

Art. 18. - Todos os lotes que se enquadram na definição do Art. 4°., inciso III da Lei Federal n°.6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão conter um recuo de quinze (15) metros, além dos recuos estabelecidos no art. 14°. desta Lei.

Art. 19. - Os casos omissos a este capítulo serão apreciados pelo CMIACT, com base nos dispositivos cabíveis.

Art. 20. - No caso de modificação, alteração ou supressão das normas de ocupação do solo, as empresas instaladas no Distrito Industrial deverão ser notificadas pela Prefeitura Municipal de Santo Augusto.

CAPÍTULO IV - DA VENDA DOS LOTES

Art. 21. - Os lotes do Distrito Industrial de Santo Augusto, serão vendidos pela Prefeitura Municipal às pessoas jurídicas de direito privado ou de economia mista, após concluído o processo de habilitação dos mesmos.

Art. 22. - O processo de habilitaçào deverá se constituir em processo administrativo regular, e instruido pelos seguintes documentos:

a. termo de pré-reserva de lote;
b. carta de intenção em formulário pré-impresso fornecido pela Prefeitura Municipal;
c. ficha de cadastro de pessoa jurídica;
d. ficha de cadastro de pessoa física dos diretores, sócios e acionistas da empresa;
e. atestado de idoneidade de três empresas, da qual uma seja de instituição financeira;
f. cópia dos atos constitutivos da empresa e suas alterações;
g. cópia da ficha de Inscrição no CGC/MF;
h. cópia da ficha de Inscrição Estadual CGC/ICMS;
i. cópia da ficha de Inscriçào Municipal;
j. cópia dos últimos três balanços para empresas já constituídas, exceto quando se tratar de microempresas, ou empresas que estejam iniciando atividades;
l. declaração de responsabilidade pela veracidade das informações prestadas na proposta apresentada, sob as penalidades legais cabíveis;
m. certidão de negativa de débito com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
n. proposta contendo, entre outras informações, o projeto de empreendimento, com exploração do processo produtivo, projeto arquitetônico das construções a serem feitas e número de empregos previstos;
o. prévio licenciamento pelos órgãos Estaduais, com atribuições, nas áreas de saúde pública e proteção ambiental, os quais estabelecerão as condições, a serem observadas na implantação do empreendimento que se enquadre na tipologia de indústria admissível para a área do Distrito Industrial.

Parágrafo único : Aos documentos, estudos e projetos das empresas que estejam se habilitando a aquisição de lotes do Distrito Industrial de Santo Augusto, será atribuído o grau de sigilo confidencial, nos termos do Decreto Federal nº. 79.099, de 06 de novembro de 1977.

Art. 23. - Uma vez habilitada, a empresa adquirirá o lote que pretende por processo licitatório do qual poderão participar outras empresas que venham a se habilitar.

Parágrafo Único : Anualmente ou quando for conveniente serão abertos editais de venda de lotes, cujas propostas serão mensalmente apreciadas pelo CMIACT conforme dispuser na legislação.

Art. 24. - A empresa vencedora da licitação, após cientificada pelo Poder Executivo, terá prazo de 30 (trinta) dias para firmar a pertinente escritura pública do lote adquirido, que deverá ser gravada com os seguintes termos:

I - É vedado à empresa vencedora desviar a atividade principal de indústria, sem prévia autorização do Poder Executivo;

II - É vedado à empresa beneficiada com os incentivos e estímulos concedidos por esta Lei, e a Lei que cria o Programa de Expanção ao Desenvolvimento Econômico e Industrial do Município, vender, hipotecar, oferecer à penhora, ou gravar de qualquer outro ônus, pelo prazo de 05 (cinco) anos, a partir da firmatura da Escritura Pública;

III - Extinguindo-se a empresa antes de 05 (cinco) anos a contar da data da Escritura Pública, o lote e edificações adquiridas pelo processo licitatório retornarão ao município, tendo direito a empresa ao ressarcimento dos valores pagos pela aquisição, indenizando-se as ampliações e melhorias necessárias, nos termos do art. 25 desta Lei ou outra legislação específica.

Parágrafo Único : Decorrido o prazo estipulado no "caput" deste artigo sem a formalização da escritura pública pela empresa vencedora, perderá esta o direito sobre o lote industrial pretendido, devendo ser cientificada por escrito pelo Poder Executivo a respeito do fato, devendo ser cientificada outra empresa regularmente habilitada que tenha participado do processo licitatório, ficando com a proposta imediatamente inferior à vencedora pela ordem decrescente, observando o "Caput" deste artigo.

Art. 25. - Será facultado o pagamento a vista ou a prazo mediante a fixação das parcelas na respectiva escritura pública, devendo ser corrigidas por um indexador oficial do Município.

Art. 26. - Os preços básicos mínimos para as licitações serão fixados sempre pelo CMIACT e formalizados por Decreto do Executivo.

Art. 27. - As empresas interessadas em adquirir lote no Distrito Industrial, deverão faze-lo observando o loteamento já existente nos limites de área ali fixado e conforme projeto técnico apresentado.

Art. 28. - O Município, através dos órgãos respectivos, não homologará a habilitação de pessoas jurídicas que não estejam com a documentação completa.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. - A área do Distrito Industrial poderá ser ampliada, levando em consideração o interesse para o desenvolvimento e a expansão industrial, econômica e social do Município de Santo Augusto.

Art. 30. - Compete a Prefeitura Municipal de Santo Augusto e ao CMIACT, mediante ação conjunta, a fiscalização e a supervisão dos atos e projetos desenvolvidos pelas empresas situadas no Distrito Industrial de Santo Augusto.

Art. 31.- Os casos omissos na presente Lei serão decididos pelo Poder Executivo Municipal de Santo Augusto.

Art. 32.- Revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nºs 1.033, de 15 de Setembro de 1.992, 1.049, de 13 de Novembro de 1.992. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santo Augusto, 13 de julho de 1.995.

ALVORINDO POLO
PREFEITO

Registre-se e Publique-se.

JOSÉ AUGUSTO FONTOURA
Secretário de Administração

EUGÊNIO PRIZZO
Secretário de Sup. e Planejamento

CARLOS BAHRY
Secretário de Finanças

HEDIO ANTONIO WEBER
Secretário do Des. Econômico

ANEXO I

DISTRITO INDUSTRIAL DE SANTO AUGUSTO RS

TAXA DE EDIFICAÇÃO, RECUO E TAXA DE ÁREA VERDE.

TAXA DE EDIFICAÇÃO		RECÚO MÍNIMO DAS DIVISAS			TAXA DE ÁREA VERDE
MÍNIMA	MÁXIMA	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS	MÍNIMA
10%	60%	5,00m	2,50m	2,50m	15%