

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL DE PIRAÍ - CONDIP -

APROVADO PELO DECRETO Nº 1.694, DE 24 DE AGOSTO DE 1998.

CAPÍTULO I

DA APRESENTAÇÃO

Art. 1º - Para as finalidades deste Regulamento, entende-se por uso do solo a utilização racional, para fins industriais, comerciais, habitacionais e de serviços, dos terrenos do Condomínio Industrial de Piraí, doravante denominado CONDIP, visando: assegurar o espaço adequado para cada tipo de atividade, impedir o desvirtuamento da área para fins não autorizados e prevenir a poluição do ambiente, bem como dos recursos naturais existentes.

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

I - Fixar a divisão territorial e o zoneamento, de forma a possibilitar o planejamento e a implantação dos equipamentos urbanos, necessários ao correto funcionamento das unidades fabris a serem instaladas;

II - Salvar os interesses da administração pública, estadual e municipal e do concessionário/adquirente do lote industrial;

III - Preservar o sistema viário e o equipamento de infra-estrutura;

IV - Garantir aos usuários áreas verdes de proteção, levando em conta as peculiaridades locais e visando o bem-estar da comunidade e a rentabilidade econômica dos equipamentos públicos e privados a serem implantados.

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

I - Taxa de Ocupação: é a porcentagem obtida pela relação entre a projeção no plano horizontal da área edificada e a área total do lote;

II - Despejo industrial: são as águas residuárias provenientes de processo industrial ou de prestação de serviços diversos;

III - Lote industrial: é a menor parcela de terreno destinada à edificação industrial ou estabelecimento similar;

IV - Quadra: área de terreno delimitada, total ou parcialmente, por logradouros, podendo ser ou não subdividida em lotes;

V - Alinhamento: é a linha imaginária que separa o lote industrial do logradouro público;

VI - Afastamento: é a menor distância entre as edificações e as divisas frontais, laterais e de fundos dos lotes, medidas perpendicularmente a estas;

VII - Centro de serviços: área reservada para fins específicos de utilidade pública, tais como: administração, saúde, educação, comércio, estacionamento, telecomunicação e segurança.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º - Cada empresa poderá tornar-se concessionária, observada a disponibilidade, a critério da Prefeitura Municipal de Piraí, doravante denominada P.M.P., de tantos lotes quantos forem necessários para alcançar o pleno funcionamento da unidade fabril.

Parágrafo Único: Para aquisição/concessão de lote, a empresa interessada deverá apresentar, a critério da P.M.P., informações sobre a caracterização jurídica da sociedade, sobre a viabilidade econômica e financeira do empreendimento e sobre o projeto técnico de sua implantação, os quais servirão de base para que a P.M.P. decida sobre a sua concessão, não cabendo qualquer recurso à decisão adotada.

Art. 5º - A numeração das quadras e lotes será designada pela P.M.P.

Art. 6º - O regulamento das edificações adotado será o mesmo vigente para a região em que o CONDIP estiver localizado, complementado pelas normas contidas neste Regulamento.

Art. 7º - A área do Condomínio Industrial, para fins de ordenamento e disciplinamento de uso e de ocupação do solo, e em obediência às proposições do Projeto Urbanístico para efeito de zoneamento, fica basicamente dividida em:

I - Área Industrial;

II - Área de comércio/serviços;

III - Área Habitacional.

IV - Áreas Verdes.

Art. 8º - Na área do Condomínio Industrial não será permitida a construção de edificações para usos distintos daqueles previstos no Projeto Urbanístico.

Art. 9º - O desmembramento de lote inserido no Condomínio Industrial dependerá de prévio consentimento da P.M.P.

Art. 10 - Não é permitido, em nenhuma hipótese, estacionamento de veículos sobre as vias de uso comum.

Art. 11 - Caberá aos proprietários a responsabilidade de manutenção das construções, áreas verdes e terrenos de sua propriedade sempre tratados e protegidos, de acordo com a boa técnica e o cumprimento dos dispositivos legais de limpeza e higiene.

Art. 12 - Não será permitida a perfuração de poços de água, salvo com prévia autorização da P.M.P.

Art. 13 - A colocação de placas, anúncios e congêneres nos terrenos de uso comum, bem como nos lotes particulares, deverá ser submetida à aprovação da P.M.P.

§ 1º - É obrigatória a colocação de placa da P.M.P./CONDIP, na testada do terreno, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato.

§ 2º - A placa a que se refere o § 1º deste artigo deverá permanecer na testada de terreno até a data da efetiva entrada em funcionamento da empresa.

Art. 14 - A P.M.P. analisará os casos não previstos neste Regulamento e estabelecerá o procedimento a ser obedecido para cada caso.

Art. 15 – A P.M.P. se obriga a notificar a indústria sobre qualquer modificação que venha ser feita neste Regulamento, a qualquer tempo, e que passará dele a fazer parte integrante para todos os fins de direito.

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

CAPÍTULO III

DO PROJETO

Art. 17 - Competirá à P.M.P. o exame, análise e aprovação dos projetos técnicos referentes aos serviços de engenharia a serem executados nas áreas sob sua administração podendo, ainda, paralelamente às posturas e regulamentos estabelecidos pela legislação municipal, estadual e federal, fixar exigências próprias relativas a serviços de terraplenagem, urbanização, arquitetura, paisagismo, segurança e estética, não lhe cabendo, entretanto, qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções sugeridas, aprovadas e/ou participação na autoria dos trabalhos.

§ 1º - Os projetos deverão ser elaborados dentro das Normas relativas à "Higiene e Segurança do Trabalho" da Consolidação das Leis do Trabalho, e não poderão, em nenhuma hipótese, contrariá-las.

§ 2º - Os projetos industriais deverão ser elaborados de acordo com o SISTEMA DE LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES POLUIDORAS da Fundação Estadual de Engenharia de Meio Ambiente-FEEMA, no que diz respeito ao controle da poluição ambiental: despejo industrial, poluição atmosférica, sonora, etc. Os projetos serão encaminhados à FEEMA, para análise.

§ 3º - Os projetos deverão ser elaborados dentro das Normas e Regulamentos da CEDAE, quanto ao lançamento de seus efluentes em rede coletoras de esgotos.

§ 4º - O interessado deverá submeter o anteprojeto de suas obras à P.M.P., para uma análise preliminar, servindo esta como orientação para a elaboração do projeto industrial definitivo.

§ 5º - Para quaisquer esclarecimentos com relação aos sistemas de infra-estrutura das áreas do Condomínio Industrial, a empresa interessada deverá consultar à P.M.P. (Secretaria Municipal de Planejamento), por escrito.

Art. 18 - A aprovação, pela P.M.P., dos projetos de construção não significa reconhecimento de legitimidade dos direitos de domínio ou quaisquer outros direitos sobre o terreno.

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

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

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

I - área de estacionamento;

II - vias internas;

III - pérgulas;

IV - varanda (sem cobertura);

V - áreas ocupadas por play-grounds;

VI - ajardinados;

VII - áreas destinadas à recreação ou à prática de esportes.

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

Parágrafo Único: Não será permitida a construção da Estação de Tratamento de Esgotos do tipo Lagoa de Estabilização, nos lotes industriais, sem prévio e expresse consentimento da P.M.P. e da FEEMA.

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

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

I - no mínimo, metade da área (50% da área verde ou 7,5% do lote) deverá conter bosques ou maciços arbóreos, esclarecido que a quantidade de árvores desta parte da área deverá ser tal que haja uma ou mais árvores para cada 10 metros quadrados;

II - na parte restante, no máximo metade da área verde, deverão ser implantados jardins e/ou gramados com árvores esparsas, isto é, contendo 1(uma) ou mais árvores para cada 50 metros quadrados.

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

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

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

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

Art. 24 - Os afastamentos, relativamente às divisas, obedecerão aos critérios estabelecidos pela P.M.P., por ocasião da análise do anteprojeto referido no art. 17 § 4º.

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

Art. 25 - As divisas frontal, lateral e de fundos dos lotes industriais deverão ter seus limites fisicamente representados por cercas/alambrados e por moirões de concreto armado, devidamente caiados, conforme modelo fornecido pela P.M.P.

Art. 26 - A vedação da divisa frontal, quando executada com materiais opacos, tais como alvenaria de tijolos ou de pedras, não poderão ter altura superior a 1,00m, devendo o restante ser complementado com material que permite visibilidade.

Art. 27 - A confluência das entradas com alinhamento da via pública deverá possibilitar ampla visibilidade à locomoção de veículos.

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

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

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

Art. 28 - Somente profissionais habilitados poderão assinar, como responsáveis, qualquer projeto, especificação ou cálculo a serem submetidos, à P.M.P., ou executar obras no Condomínio Industrial, devendo constar nas plantas do projeto o número de registro no CREA.

Art. 29 - Caberá à P.M.P. o direito de recusar o projeto que for tido como inadequado e inconveniente, no que se referir à segurança, higiene, salubridade, estética da construção e outros aspectos.

Art. 30 - Será devolvido ao interessado, devidamente justificado, todo projeto que contiver erros de qualquer espécie, ou não satisfizer às exigências regulamentares.

Art. 31 - A P.M.P. poderá, a qualquer momento, convocar os responsáveis pelos projetos em análise para prestar esclarecimentos.

Art. 32 - O interessado deverá apresentar projetos complementares devidamente justificados, quando houver alteração dos projetos originais.

Art. 33 - Os projetos de engenharia, arquitetura e os elementos técnicos encaminhados à P.M.P. para exame, em sua representação gráfica, deverão atender às prescrições da NB-8 da ABNT. As pranchas em cópias heliográficas não poderão exceder ao formato "A0" da ABNT e serão apresentadas em 2 (duas) vias.

Parágrafo Único: Os projetos de engenharia e arquitetura, basicamente, constituir-se-ão dos seguintes elementos:

I - Distribuição das instalações (layout);

II - fluxograma de produção;

III - cronograma de execução das obras e de implantação da indústria ou do empreendimento;

IV - memorial descritivo (acompanhamento dos diagramas explicativos necessários) dos seguintes projetos complementares:

IV.1 - Sistemas de controle da poluição ambiental, esclarecendo o processamento básico da produção e os sistemas de controle e tratamento de resíduos.

Art. 34 - O projeto de arquitetura deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos técnicos, nas escalas mínimas indicadas:

I - Planta de situação cotada, na escala 1:500, contendo as construções existentes e as projetadas, em relação às divisas do lote, seus afastamentos, áreas e orientação.

Determinação dos níveis dos platôs, taludes e pisos das edificações, em relação às vias públicas, com desenvolvimento do levantamento topográfico das áreas remanescentes do lote.

Planta indicativa do paisagismo do lote e sistema de vias internas, acessos, locais de estacionamento e outros elementos específicos de cada tipo de indústria. Especificação do tipo de fechamento do terreno na testada e divisas.

II - Planta baixa de cada pavimento, ou pavimentos-tipo, de cada prédio e de todas as suas dependências, com indicação do destino de cada compartimento, layout da área de produção, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto - escala 1:100;

III - seções transversais e longitudinais de prédio, suas dependências e anexos, em número mínimo de duas, com indicação do pé direito de cada pavimento, altura do prédio, altura dos vãos de iluminação e ventilação, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto - escala 1:100;

IV - fachadas, em número variável, tendo como mínimo obrigatório a apresentação das fachadas voltadas para logradouros públicos - escala 1:100;

V - diagrama de cobertura - escala 1:100;

VI - especificações sumárias de acabamentos que poderão ser indicadas nas plantas, cortes e fachadas, a critério do projetista.

Parágrafo Único: As plantas, seções e elevações de prédios de grandes dimensões, cujos desenhos tenham dimensões superiores à do formato "A0", poderão ser apresentadas em escalas inferiores às indicadas, contanto que sejam acompanhadas dos detalhes essenciais em escala maior, bem como legendas explicativas para conhecimento precioso do projeto e características do terreno.

Art. 35 - As instalações hidráulico-sanitárias dos estabelecimentos industriais serão independentes, de modo a impossibilitar a mistura dos resíduos líquidos. Deverão ser instaladas, independentes entre si, as seguintes instalações prediais:

I - esgotos sanitários;

II - despejos industriais; e

III - esgotos pluviais.

Parágrafo Único: Os efluentes gerais das instalações prediais do esgoto sanitário e de despejo industrial poderão conectar-se, após o tratamento deste, quando necessário, de acordo com as Normas e Regulamentos da FEEMA para efeito de lançamento na rede coletora de esgotos do Condomínio Industrial.

Art. 36 - O regime de coleta de lixo exigirá o cumprimento dos seguintes quesitos:

I - Coleta de lixo, através de tubos de queda ou outro tipo de coletor, até depósito apropriado, impermeável e de fácil acesso ou manuseio, possuindo equipamento industrial que deverá evitar a emissão de odores;

II - quaisquer equipamentos de eliminação de lixo não poderão lançar substâncias nocivas na rede coletora de esgotos ou em cursos d'água;

III - aos resíduos industriais não poderão ser adicionados lixo ou outros detritos, que terão sistema próprio de coleta;

IV - qualquer tipo de coleta de lixo deverá ter o seu projeto submetido à aprovação do órgão competente do município.

CAPÍTULO IV
DA CONSTRUÇÃO

Art. 37 - Qualquer construção, demolição, reforma ou modificação de prédio localizado no CONDIP somente poderá ser executada, com prévia aprovação dos respectivos projetos observadas as disposições destas normas.

Art. 38 - Aprovado o projeto, um exemplar será arquivado na P.M.P., e o outro será entregue ao concessionário/adquirente do terreno, que deverá mantê-lo na obra, juntamente com a licença, à disposição da Fiscalização.

Parágrafo Único: O interessado deverá comunicar à P.M.P. o início das obras.

Art. 39 - O prazo o início das obras será aquele ajustado no Contrato de Concessão, bem como o prazo previsto para sua conclusão.

Art. 40 - A taxa de ocupação mínima deverá ser atingida dentro do prazo estipulado pelo Contrato de Concessão para a efetiva implantação do projeto aprovado pela P.M.P..

Art. 41 - Para início de construção em terreno no qual ainda não se edificou, é necessário que o adquirente do terreno esteja de posse das notas de alinhamento fornecidas pela P.M.P..

§ 1º - A manutenção dos marcos de alinhamento será de responsabilidade do adquirente do terreno.

§ 2º - Responderá o adquirente do terreno, pelos danos resultantes da inobservância das notas de alinhamento.

Art. 42 - As obras não autorizadas ou executadas em desacordos com o projeto aprovado estarão sujeitas a embargo e demolição, solicitado ao órgão municipal competente pela P.M.P., sem prejuízo de outros procedimentos administrativos e judiciais.

Art. 43 - Será solicitado o embargo da obra:

I - Se for desrespeitado o respectivo projeto;

II - Se não forem respeitadas as notas de alinhamento;

III - Se estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a constrói.

Art. 44 - A demolição, total ou parcial, poderá ser solicitada nos seguintes casos:

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

II - construção feita sem observância do alinhamento fornecido, ou sem as respectivas notas ou com desrespeito do projeto aprovado;

III - obra julgada em risco, quando o adquirente não quiser tomar providências que a P.M.P. sugerir para sua segurança;

IV - construção que tenha estabilidade comprometida e que o adquirente não queira demolir ou não possa reparar, por falta de recursos ou por disposição regulamentar.

Art. 45 - A P.M.P. poderá exigir a modificação ou conserto das instalações que não estiverem de acordo com as disposições deste Regulamento.

Art. 46 - O responsável pelo estabelecimento será obrigado a permitir que técnicos da P.M.P. possam fiscalizar a execução das obras, acompanhar-lhes o cronograma, bem como o funcionamento da empresa.

Art. 47 - A construção e manutenção dos passeios fronteiros aos lotes serão de responsabilidade das empresas e obedecerão aos padrões e medidas fixados no projeto urbanístico do Condomínio Industrial.

Art. 48 - As construções temporárias, indispensáveis à guarda de materiais e vigilância do terreno, deverão ser demolidas por ocasião do término das construções definitivas.

..*.*.*.*.*.*.*.*