

LEI Nº 5.995, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2003.

Institui o Plano Diretor para o Distrito Industrial Iron Albuquerque.

ALEXANDRE A. GOELLNER, PREFEITO MUNICIPAL DE CARAZINHO, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor para o Distrito Industrial Iron Albuquerque.

I – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 2º O sistema viário do Distrito Industrial é estabelecido na planta que constitui o Anexo I desta Lei.

Parágrafo Único. A Rua de acesso ao Distrito Industrial, denominada “Rua Sebastião Olegário Haeffner”, terá a largura de 30m, sendo que os demais logradouros terão a largura de 24m, todos com passeios de 3m de cada lado.

Art. 3º A pavimentação dos logradouros será de responsabilidade dos futuros proprietários de áreas.

Parágrafo Único. Quando os terrenos dos dois lados dos logradouros, em um mesmo quarteirão, estiverem escriturados, os respectivos proprietários poderão efetuar a pavimentação do trecho, correndo as despesas por sua conta, cabendo ao Município apenas coordenar os serviços, levantar e definir topograficamente o trecho e efetuar a terraplanagem.

Art. 4º Os passeios serão executados em concreto ou outro material não derrapante, pelos proprietários dos terrenos, que terão o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias para sua realização, a partir da conclusão da pavimentação dos logradouros.

§ 1º Na execução dos passeios, serão destinados espaços para o plantio de árvores, cujas dimensões e distância-padrão serão determinadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Agricultura, Indústria e Comércio, em função das espécies a serem plantadas.

§ 2º Para cada terreno poderão haver uma ou mais entradas, nas quais a arborização será eliminada.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não pode importar na eliminação total da arborização do passeio fronteiro a cada terreno.

II – DAS ÁREAS

LEI Nº 5.995

Art. 5º A gleba total do Distrito Industrial é de 446.100m² (quatrocentos e quarenta e seis mil e cem metros quadrados), localizada no entroncamento da BR-285 com BR-386, conforme matrícula nº 15.323, Livro nº 2 RG do Registro de Imóveis de Carazinho.

Parágrafo único. O parcelamento do solo incidente na área do Distrito Industrial será executado sob a forma de quarteirões, em conformidade com o traçado viário estabelecido.

Art. 6º A divisão dos quarteirões será feita por desmembramento, segundo os seguintes

critérios:

§ 1º As empresas, quando da apresentação dos projetos, por informação própria da Unidade Sanitária local e da Secretaria Municipal da Saúde e do Meio Ambiente, deverão apresentar documento, onde conste ser ela “perigosa e/ou nociva” ou “não perigosa e/ou não nociva”.

§ 2º Em qualquer situação, as empresas deverão obedecer ao disposto nas NRs – Normas Regulamentadoras – nº 13, nº 16 e nº 20, da Portaria nº 3.214/1978, do Ministério do Trabalho e Emprego.

§ 3º A área de cada empresa será dimensionada em função da proposta de necessidade de espaço físico para instalação e funcionamento, considerados, inclusive, o pessoal a ser empregado e a potência a ser instalada.

§ 4º As áreas atribuídas a cada empresa serão objeto de doação, mediante prévia autorização legislativa.

Art. 7º Ficam vedadas as instalações, no Distrito Industrial Iron Albuquerque, de empresas que:

- a) produzam fogos de artifícios e munições para armas de fogo;
- b) em atendimento ao disposto no artigo 6º da presente Lei, tenham sido consideradas como “perigosas e/ou nocivas”;

Art. 8º As áreas destinadas para arruamento, áreas verdes, áreas de serviços, para instalação de infra-estrutura, são inalienáveis.

Art. 9º No Distrito Industrial Iron Albuquerque somente será permitida a instalação de empresas dedicadas à produção industrial.

III – DA INFRA-ESTRUTURA DAS ÁREAS

Art. 10. As empresas, após receberem a escritura do lote, deverão montar sobre a área recebida, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, uma infra-estrutura mínima, que constará do seguinte:

- I – Cercamento da área, com posteamento em concreto ou alvenaria, e fechamento em alvenaria ou tela;
- II – Colocação de portões de ferro nas entradas.

LEI Nº 5.995

Art. 11. As empresas deverão conduzir o esgoto sanitário para poços sumidouros, passando por fossa séptica ou outro tratamento similar, sendo os poços dimensionados de modo a atender às demandas dos respectivos esgotos, observadas as exigências da Secretaria Municipal da Saúde e do Meio Ambiente, e o estabelecido na NBR nº 7229, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 1º As águas pluviais deverão ser controladas através de canais de escoamento superficial, para evitar os processos erosivos superficiais, principalmente ao longo das linhas de drenagem, causados pelo aumento do volume de água a ser escoada, devido à redução da área de infiltração causada pelas edificações e pela impermeabilização das áreas de trânsito de veículos.

§ 2º As empresas deverão atender as normas da ABNT, em relação às emissões atmosféricas e aos ruídos.

§ 3º As empresas que gerarem efluentes líquidos deverão obedecer os padrões contidos na licença de operação emitida pela FEPAM;

§ 4º Os resíduos sólidos gerados, as embalagens contaminadas, etc, deverão ser armazenados adequadamente, conforme NBR nº 12.235, aguardando destino final adequado, sem colocar em risco a qualidade ambiental da área e do seu entorno.

§ 5º Obras de captação de águas subterrâneas (poços tubulares), deverão ser adequadamente projetados e executados de modo a garantir uma captação segura, obtendo o máximo de eficiência do aquífero, sem colocar em risco a qualidade e a quantidade de água extraída, devendo, portanto, obedecer à legislação vigente (outorga) e critérios técnicos estabelecidos pela ABNT.

IV – DA INFRA-ESTRUTURA DA ÁREA GLOBAL

Art. 12. Na área constante como reservada para o Município, serão construídos poços artesianos e respectivas caixas d'água, com capacidade de, no mínimo, para 25.000 (vinte e cinco mil) litros, e rede de distribuição com medidores.

§ 1º O abastecimento de água potável será de responsabilidade da Companhia Riograndense de Saneamento - CORSAN, pelo sistema convencional de redes e ramais com medidores.

§ 2º Na eventualidade da CORSAN não viabilizar o abastecimento, poderá o Município assumir esse encargo.

Art. 13. Será construída rede hidráulica e rede de energia elétrica, para atender toda a área, e colocadas lâmpadas para iluminação pública em todas as vias de circulação.

§ 1º Os custos destas obras, inicialmente a cargo do Município, serão rateados entre os proprietários de áreas, sendo o custo dividido proporcionalmente, em função da área de cada empresa.

LEI Nº 5.995

§ 2º Os proprietários assumirão o compromisso de pagar o valor corrigido do que lhe couber pelo rateio, pagável em 4 (quatro) vezes, sendo os vencimentos de seis em seis meses, a partir da data de início de funcionamento das empresas.

§ 3º O não pagamento das parcelas acarretará o lançamento em dívida ativa.

§ 4º A despesa de iluminação pública será paga pelos proprietários de áreas, de conformidade com o estabelecido na Lei Municipal nº 5.796, de 27/12/2002.

Art. 14. O Município poderá, a seu critério, efetuar a coleta do lixo de característica domiciliar, mediante o pagamento da taxa respectiva, pelos proprietários dos imóveis.

Parágrafo Único. É de responsabilidade de cada empresa ou do seu conjunto, a coleta, transporte e depósito final dos resíduos sólidos provenientes das atividades industriais.

Art. 15. As despesas de conservação e manutenção dos poços artesianos, caixas, medidores, bombas d'água e redes, serão rateadas entre as empresas instaladas, sempre usando o critério de proporcionalidade de áreas.

Art. 16. O consumo de água será controlado por medidor, com a cobrança da tarifa pela Concessionária ou Município.

Art. 17. As despesas de conservação de calçamento nos logradouros, serão rateadas proporcionalmente às áreas de cada proprietários.

V – DAS CONSTRUÇÕES

Art. 18. As empresas terão o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da emissão da escritura pública, para iniciar as obras de construção, conforme projeto apresentado ao Conselho do Plano Diretor do Distrito Industrial.

§ 1º A área construída não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área recebida em doação, salvo no caso de empresas que utilizarem depósito a céu aberto quando, então, poderá ser construída apenas 20% (vinte por cento) da área recebida.

§ 2º Após o início das obras, as empresas terão o prazo máximo de 1 (um) ano para a conclusão das obras, podendo ser prorrogado, pelo mesmo prazo, desde que presentes motivos relevantes aceitos pelo Município.

§ 3º A colocação da pedra fundamental não será considerada início de construção.

Art. 19. As construções destinadas aos serviços deverão ser de alvenaria.

Parágrafo Único. Serão toleradas áreas cobertas para serviços, desde que os pilares de sustentação sejam de alvenaria, de concreto ou metálico.

LEI Nº 5.995

Art. 20. As empresas poderão erguer residências unifamiliares com destinação exclusiva para zelador das mesmas, com área entre 48 (quarenta e oito) e 80 (oitenta) metros quadrados, em alvenaria.

Parágrafo Único. Poderá ser erguida somente uma residência para zelador, em cada área.

Art. 21. As construções deverão obedecer recuos de alinhamento da rua, das laterais e dos fundos, de no mínimo 5m, 1,5m e 1,5m, respectivamente.

Parágrafo Único. Os recuos do alinhamento da rua poderão ser usados como estacionamento.

Art. 22. A taxa de ocupação, relação entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação e a área total doada, será de, no máximo, 0,5.

VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23. Em caso de descumprimento dos prazos estipulados para a apresentação dos projetos e do início e conclusão das construções, o Município fará uma comunicação por escrito aos proprietários e, decorridos 30 (trinta) dias da comunicação, não havendo solução de parte destes, a área reverterá, automaticamente, ao Município, com as respectivas benfeitorias.

Parágrafo Único. As escrituras de transmissão de áreas, previstas na presente Lei, consignarão, sob pena de nulidade, o direito de reversão do bem alienado ao patrimônio do Município, com as respectivas benfeitorias, nos casos de descumprimento das obrigações previstas neste diploma legal.

Art. 24. O proprietário de área, cujas edificações exigidas por lei ainda não foram concluídas, terá direito de requerer a liberação de parcela do terreno, correspondente ao dobro da metragem das obras já edificadas, para fins de constituição de garantia real em empréstimos financeiros, assegurada a hipoteca de 2º grau em favor do Município, conforme art. 17, § 5º, da Lei Federal nº 8666/93).

§ 1º Os valores alcançados através de empréstimos financeiros serão, obrigatoriamente, empregados em obras de infra-estrutura do terreno ou na construção de benfeitorias que lhe afetem.

§ 2º A liberação independe de Lei Ordinária, ficando o Poder Executivo, porém, obrigado a verificar as construções existentes, sob inspeção de Engenheiro da Prefeitura, que assinará competente laudo, para fins de liberar a área que couber.

Art. 25. Em caso de venda judicial do terreno e suas respectivas benfeitorias, pagos os credores habilitados na forma da Lei, se houver saldo, este caberá ao Município, a título de ressarcimento do terreno.

LEI Nº 5.995

§ 1º Na hipótese de transferência do estabelecimento, por ato judicial ou extrajudicial, fica obrigado o adquirente:

a) a continuar a exploração do mesmo ramo de seu antecessor, dependendo eventual alteração da atividade ser submetida à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor do Distrito Industrial, que proporá ao Executivo Municipal, se for o caso, a expedição de Projeto de Lei para a finalidade requerida.

b) ao cumprimento das obrigações estipuladas na presente Lei.

§ 2º Na hipótese de troca de atividades da empresa, o adquirente fica obrigado a submeter as alterações de atividades à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor do Distrito Industrial, que proporá ao Poder Executivo, a expedição de Projeto de Lei para a finalidade requerida.

§ 3º Na hipótese de transferência da empresa para outro Município, a mesma deverá comunicar o fato ao Conselho Municipal do Plano Diretor do Distrito Industrial, e restituir a área ao Município.

Parágrafo Único. As escrituras de doações, bem como posteriores para quaisquer retificações ou alterações, conterão sempre cláusulas e condições assecuratórias de cumprimento da presente Lei.

Art. 26. O Conselho Municipal do Plano Diretor do Distrito Industrial Iron Albuquerque, órgão consultivo do Executivo, será composto dos seguintes membros:

- Diretor do Departamento de Indústria e Comércio (Presidente);
- Vice-Prefeito Municipal;
- Secretário Municipal de Obras, Viação e Serviços Urbanos;
- Consultor Jurídico do Município;
- Engenheiro ou Arquiteto do Município;
- Presidente do Clube de Diretores Lojistas – CDL – de Carazinho;
- Presidente da Associação Comercial e Industrial de Carazinho – ACIC;
- Presidente do Sindicato do Comércio Varejista de Carazinho;
- Presidente da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Carazinho.

Art. 27. Os critérios de enquadramento das empresas e os termos de doações das áreas serão estabelecidos através de regulamento a ser baixado pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor do Distrito.

Parágrafo Único. As empresas interessadas em áreas, ao encaminharem proposta, além dos documentos de praxe, serão obrigadas a apresentar croqui das construções.

Art. 28. As despesas decorrentes da execução das obras de infra-estrutura de que trata a presente Lei, serão consignadas em Orçamento do Município.

Art. 29. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Carazinho, 23 de dezembro de 2003.

ALEXANDRE A. GOELLNER
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se o Painel de
Publicações da Prefeitura Municipal:

EVALDO F. DIOGO
Sec. Mun. da Administração

SMDAIC/imd