

Regulamentação Específica

Zona 10.a da LC nº 072/2009

Regime urbanístico e disposições
para obras e edificações para o
Distrito Industrial de Santa Maria/RS

Outubro/2010

Sumário

CAPÍTULO I - Disposições Gerais.....	3
CAPÍTULO II - Zoneamento de Uso.....	4
CAPÍTULO III - Regime Urbanístico.....	4
CAPÍTULO IV - Ocupação e acesso dos lotes.....	4
CAPÍTULO V – Projetos.....	6
Secção I - Projetos dos Platôs.....	6
Secção II - Projetos de Drenagem dos Platôs.....	7
Secção III - Projeto Arquitetônico.....	7
Secção IV - Demais Projetos.....	8
CAPÍTULO VI – Dos Prédios.....	8
CAPÍTULO VIII - Disposições Finais.....	10

Regulamentação Específica

Considerando que as regras de uso e ocupação do solo e construção do Distrito Industrial eram definidas pelo Estado do Rio Grande do Sul – SEDAI e, portanto, a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município remete a esta.

Considerando a necessidade de uma discussão ampla para determinação de um novo regime urbanístico e zoneamento do Distrito Industrial que no momento encontra-se em fase inicial.

Considerando a necessidade de desenvolvimento sócio-econômico do município através da instalação de novas indústrias.

Considerando as regras existentes da SEDAI, o disposto no Código de Obras e Edificações, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Procedimentos Fiscais do município de Santa Maria.

Considerando a Lei nº 4875 de 22 de dezembro de 2005, o Escritório da Cidade define esta Regulamentação Específica.

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Art. 1º- A observância desta regulamentação específica é parte integrante dos procedimentos necessários à Cessão de Lotes no Distrito Industrial, zona 10.a.

Art. 2º- Esta regulamentação baseou-se na norma básica e na Norma Específica da Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais – SEDAI e na legislação municipal.

Art. 3º- Esta regulamentação define o regime urbanístico da zona 10.a da Lei Complementar nº 072/2010, e disposições para obras e edificações para o Distrito Industrial de Santa Maria/RS.

Art. 4º- O Escritório da Cidade poderá estabelecer condições distintas das fixadas nesta regulamentação, sempre que critérios técnicos não previstos, ou o interesse coletivo, assim o exigirem, ouvido o Grupo Trabalho Integrado - GTI e o Fórum Técnico.

Art. 5º- As edificações novas, ampliações e reformas a serem executadas no Distrito Industrial primeiramente se subordinarão ao disposto nesta regulamentação, e complementarmente ao disposto na Lei Complementar nº 070/2010 (Código de Obras e Edificações - COE), Lei Complementar nº 071/2010 (Procedimentos Fiscais), Lei Complementar nº 072/2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS) e às que vierem regulamentá-las e/ou substituí-las.

CAPÍTULO II - Zoneamento de Uso

Art. 6º- O Distrito Industrial, situado na Zona 10.a, compreende de lotes industriais, arruamento, área institucional e área verde.

Parágrafo único – O município, através do Escritório da Cidade, poderá definir um zoneamento de usos visando a compatibilidade entre as atividades instaladas e a serem instaladas.

CAPÍTULO III - Regime Urbanístico

Art. 7º- O regime urbanístico está especificado no Quadro 1 – Regime urbanístico da Zona 10.a.

Quadro 1: Regime urbanístico da Zona 10.a

ZONA 10.a		
Índices	Índice de aproveitamento - IA (máx.)	1,00
	Índice de ocupação mínimo - IO (mín.)	0,10
	Índice de ocupação máximo - IO (máx.)	0,50
	Índice verde - IV (mín.)	0,18
	Índice de aproveitamento a agregar - IA a agregar (máx.)	0,50
Recuo mínimo de frente (m)		10,00
Afastamento mínimo de divisa, segundo a altura da edificação (H), em metros	Até 7m	5,00
	Acima de 7m	5,00 + H/3
	Altura máxima da edificação (H)	---
Superfície mínima dos lotes (m ²)		3000,00
Testada mínima do lote de meio de quadra (m)		30,00
Relação máxima testada/comprimento		1/4

CAPÍTULO IV - Ocupação e acesso dos lotes

Art. 8º- Os usos e atividades permitidos para os lotes industriais são àqueles referentes à atividade industrial.

Art. 9º - É permitido construir nos lotes industriais, além do prédio industrial propriamente dito, a instalação de serviços complementares à empresa tais como: refeitórios, escritórios, vestiários, bibliotecas, serviço médico e ambulatorial, auditórios e outros, desde que para uso privativo dos dirigentes, empregados e visitantes oficiais.

Parágrafo único- É vedada a construção de habitações nos lotes industriais, exceto as destinadas à zeladoria e/ou segurança.

Art. 10º- As empresas deverão prever, dentro de seus lotes, os espaços necessários ao estacionamento e à evolução de veículos, sejam de carga ou de passageiros, não sendo permitido estacionamento de veículos sobre as vias de uso comum.

Art. 11º- Todas as áreas dos lotes não construídas, não pavimentadas ou reservadas à expansão, deverão ser mantidas gramadas e/ou arborizadas.

Art. 12º- A localização dos portões de entrada e saída de veículos deverá respeitar o recuo de frente.

Art. 13º- As cercas serão recuadas junto aos referidos portões, até que seja atingido o recuo mínimo especificado.

Art. 14º - Nenhum projeto, e sua conseqüente implantação, poderão alterar as condições físicas dos lotes vizinhos.

Art. 15º- O padrão mínimo de exigência da cerca, conforme modelo apresentado no anexo, apresenta moirões de concreto e tela amarrada ou soldada, com altura mínima de 2,30m.

Parágrafo único - As empresas poderão apresentar solução diversa do padrão anexo, desde que sejam atendidas as condições mínimas de segurança.

Art. 16º- A execução e/ou manutenção dos passeios fronteiros aos lotes será de responsabilidade das empresas, conservando as especificações do pavimento existente. Quando não existente, deverão ser executados de acordo com as especificações do município.

Art. 17º- Sempre que necessário, pelas condições de projeto e/ou implantação, as redes de água, esgoto ou energia elétrica poderão cruzar os lotes, desde que nas faixas de recuo de frente ou afastamento das divisas.

Art. 18º- O acesso aos lotes de esquina deverá distar, no mínimo, 15,00 m do alinhamento do lote da referida esquina.

Art. 19º- Não será permitida a localização provisória do acesso e a localização do acesso em pontos onde existam ou estejam previstos postes, torres, caixas de passagem, poços de visita de redes coletoras de esgotos cloacais e pluviais, hidrantes, registros, etc.

Art. 20º - Para a proteção das redes de esgoto cloacal e pluvial e da rede de distribuição de água, existentes sob o passeio, deverá ser executada, no acesso, uma laje de concreto armado, com dimensões iguais à largura do passeio e ao gabarito da pista de acesso, com espessura calculada para suportar o tráfego estimado para a indústria.

§ 1º - Quando não existirem redes de esgoto ou de distribuição de água em frente ao lote, não será necessário a construção da laje no acesso.

§ 2º - Quando as redes não estiverem implantadas, mas estiverem previstas em projeto, a laje será executada quando da implantação das redes.

§ 3º - Quando não for executada a laje do acesso, casos previstos nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, o mesmo deverá ser constituído, se retirado o pavimento existente do passeio, em material que não desprenda partículas que possam ser levadas para o sistema viário.

Art. 21º - A empresa será responsável direta por quaisquer danos ocasionados aos passeios, ao sistema viário e às redes de água, de energia elétrica, de telefone e de esgoto pluvial, cloacal e industrial existentes, sejam eles causados por pessoas ou veículos pertencentes à própria empresa, ou que a ela estejam eventualmente prestando serviços, devendo a recomposição do dano, ser feita às expensas da mesma.

CAPÍTULO V – Projetos

Secção I - Projetos dos Platôs

Art. 22º - Antes de iniciar a terraplenagem do terreno natural para a execução do platô, para a implantação de prédios e/ou obras complementares, a empresa responsável pelo projeto/execução deverá consultar o município quanto à Referência de Nível - RN em que o platô deverá ser executado, visando a acessibilidade à via pública existente ou projetada.

Parágrafo único - Deverá ser apresentado para a obtenção da RN, o levantamento planialtimétrico georreferenciado do terreno, no seu estado natural, com curvas de nível de metro em metro.

Art. 23º - O projeto dos platôs consiste na apresentação do nível de terraplenagem do lote, obedecidas a RN, as cotas do sistema viário e redes coletoras de águas pluviais, esgoto cloacal, etc. fornecidos pelo município.

Art. 24º - O projeto deverá ser elaborado dentro das Normas Técnicas usuais para este tipo de serviço e ser apresentado em escala compatível com as dimensões do terreno.

Art. 25º - No projeto deverão ser apresentados os volumes de corte e/ou aterro, a origem e o destino dos materiais usados e/ou desprezados.

§ 1º - Sob hipótese alguma, a terraplenagem poderá ultrapassar os limites do lote, nem interferir os lotes lindeiros. Todo corte ou aterro executado nos limites do lote vizinho deverá ser estabilizado pela empresa responsável pela terraplenagem.

§ 2º - Sob hipótese alguma, a terraplenagem do lote poderá dirigir as águas superficiais para os lotes vizinhos.

§ 3º - As águas superficiais deverão ser dirigidas para a rede coletora existente no local, quer seja frontal, lateral ou de fundos, ou ainda, quando da inexistência de redes coletoras, para os cursos naturais.

Art. 26º - Quando a implantação dos platôs for prevista por etapas, o projeto deverá ser desmembrado nessas etapas, devendo seguir o disposto nos artigos anteriores desta Secção.

Parágrafo único - O projeto apresentado deverá abranger todas as etapas.

Secção II - Projetos de Drenagem dos Platôs

Art. 27º- As águas de drenagem dos platôs deverão ser coletadas e dirigidas para pontos de concentração natural ou coletores implantados pelo município, sem causar problemas aos lotes vizinhos ou ao sistema viário.

Parágrafo único - Na apresentação desse projeto deverão ficar definidos os pontos de lançamento final das águas de drenagem, que deverão ser aqueles fornecidos pelo município.

Art. 28º- Aos lotes ou platôs com declives acentuados, sujeitos à ação erosiva das águas das chuvas, que por sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas e aos lotes vizinhos, bem como à limpeza e ao livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas de proteção segundo os processos usuais de conservação dos solos.

Art. 29º- As valas coletoras de água de drenagem devem captar todas as águas pluviais e dirigi-las, sempre que possível, aos locais onde se possa encaminhá-las aos pontos devidamente projetados e previstos para recebê-las ou aos escoadouros naturais.

§ 1º- Sempre que forem executados taludes, deverá haver coleta das águas pluviais no topo, através de valas coletoras longitudinais, ligadas por meio de rápidos reservados até as valas de pé de taludes.

§ 2º- Junto aos pés de taludes deverão existir valas coletoras para receber as águas de infiltração destes ou dos rápidos, ligados à rede existente ou aos escoadouros naturais

Art. 30º- O lançamento das águas pluviais na Rede Pública deverá ser efetivado pela passagem em caixas de areia devidamente projetadas para tal.

Secção III - Projeto Arquitetônico

Art. 31º- O Projeto Arquitetônico deverá conter, além do disposto no Código de Obras e Edificações, as seguintes indicações na Planta de Localização:

- I. Fechamento do terreno no alinhamento e nas divisas, com indicativo da cerca e do(s) portão (ões);
- II. Prédios a serem implantados em 1ª etapa e ampliações com demonstração do diagrama de cobertura;
- III. Vias de tráfego interno;
- IV. Circulação de pedestres;
- V. Locais de estacionamento;

- VI. Pátios de armazenagem;
- VII. Áreas verdes;
- VIII. Orientação magnética ou geográfica;
- IX. Planilhas de áreas e percentuais correspondentes às etapas previstas.

Secção IV - Demais Projetos

Art.32º- A empresa é responsável pela execução e aprovação dos demais projetos não exigidos pela presente Regulamentação, tais como Estrutural, Elétrico, Comunicação, Proteção e Segurança Industrial, Tratamento dos Despejos Industriais e Controle da Poluição, Proteção contra Incêndios necessários à perfeita execução da obra com atendimento à Legislação pertinente.

Parágrafo único – A empresa deverá apresentar ao município o licenciamento ambiental ou a sua isenção expedida pelo órgão competente da seguinte forma:

- I. *Licença Prévia* (LP): concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos na próxima fase de sua implantação;
- II. *Licença de Instalação* (LI): autoriza a instalação do empreendimento com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo medidas de controle ambiental, análise de riscos e demais condicionantes da qual constituem motivo determinante;
- III. *Licença de Operação* (LO): autoriza a operação da atividade, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.
- IV. *Declaração de Isenção* (DL): isenta o Licenciamento Ambiental em função da atividade desenvolvida pela empresa.

CAPÍTULO VI – Dos Prédios

Art. 33º - A edificação destinada às indústrias (espaços destinados à linha de produção), nesta zona deverá:

- I. ser construída em material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou de outro material combustível, apenas nas esquadrias e nas estruturas de cobertura;
- II. ter pé-direito mínimo compatível com a função a que o prédio se destinar, atendendo o mínimo estabelecido no COE;
- III. ter, nos locais de trabalho, vãos de iluminação e ventilação natural com área não inferior a 1/10 (um décimo) da superfície do piso, admitindo-se para esse efeito a iluminação zenital;
- IV. ter instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso (e mictório quando masculino), lavatório e local para chuveiro para

- cada 450,00 m² ou fração de área construída, com ventilação e iluminação não inferior a 1/12 (um doze avos) da área do piso;
- V. ter vestiários separados por sexo.

Art. 34º - As fábricas de produtos alimentícios e de medicamentos, além das demais exigências do presente capítulo, que lhes forem aplicáveis, e respeitando a legislação estadual e federal pertinentes, deverão:

- I. ter, nos recintos de fabricação, as paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura mínima de 2,00 m (dois metros);
- II. ter piso revestido com material liso, resistente, lavável e impermeável, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;
- III. ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;
- IV. ter os vãos de iluminação e ventilação dotados de telas milimétricas.

Parágrafo único – As edificações e instalações de que trata este artigo deverão também obedecer ao conjunto de regras expedidas pelas entidades públicas, da administração direta ou indireta, atribuídas legalmente para este fim.

Art. 35º- Os fornos, máquinas, estufas, fogões do tipo industrial, além de forjas ou quaisquer outros aparelhos, onde se produza ou concentre calor, deverão ser dotados de isolamento térmico e obedecer ao seguinte:

- I. distar, no mínimo, 1,00m (hum metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;
- II. distar no mínimo 1,00m (hum metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas
- III. ter tratamento acústico no ambiente, de acordo com a legislação municipal específica
- IV. ter os vãos de iluminação e ventilação dotados de tela milimétrica.

Parágrafo único – Os aparelhos de que trata este artigo deverão também obedecer ao conjunto de regras expedidas pelas entidades públicas, da administração direta ou indireta, atribuídas legalmente para este fim.

Art. 36º- A instalação de serviços complementares à empresa tais como: refeitórios, escritórios, vestiários, bibliotecas, serviço médico e ambulatorial, auditórios e outros, desde que para uso privativo dos dirigentes, empregados e visitantes oficiais; deverão atender o disposto no Código de Obras e Edificações, de acordo com a atividade correspondente.

CAPÍTULO VIII - Disposições Finais

Art. 37º- Os casos omissos nesta regulamentação serão apreciados pela Equipe Técnica do Escritório da Cidade, com base nos dispositivos cabíveis da legislação municipal.

Art. 38º- As resoluções e prescrições da ABNT suplementarão esta regulamentação.

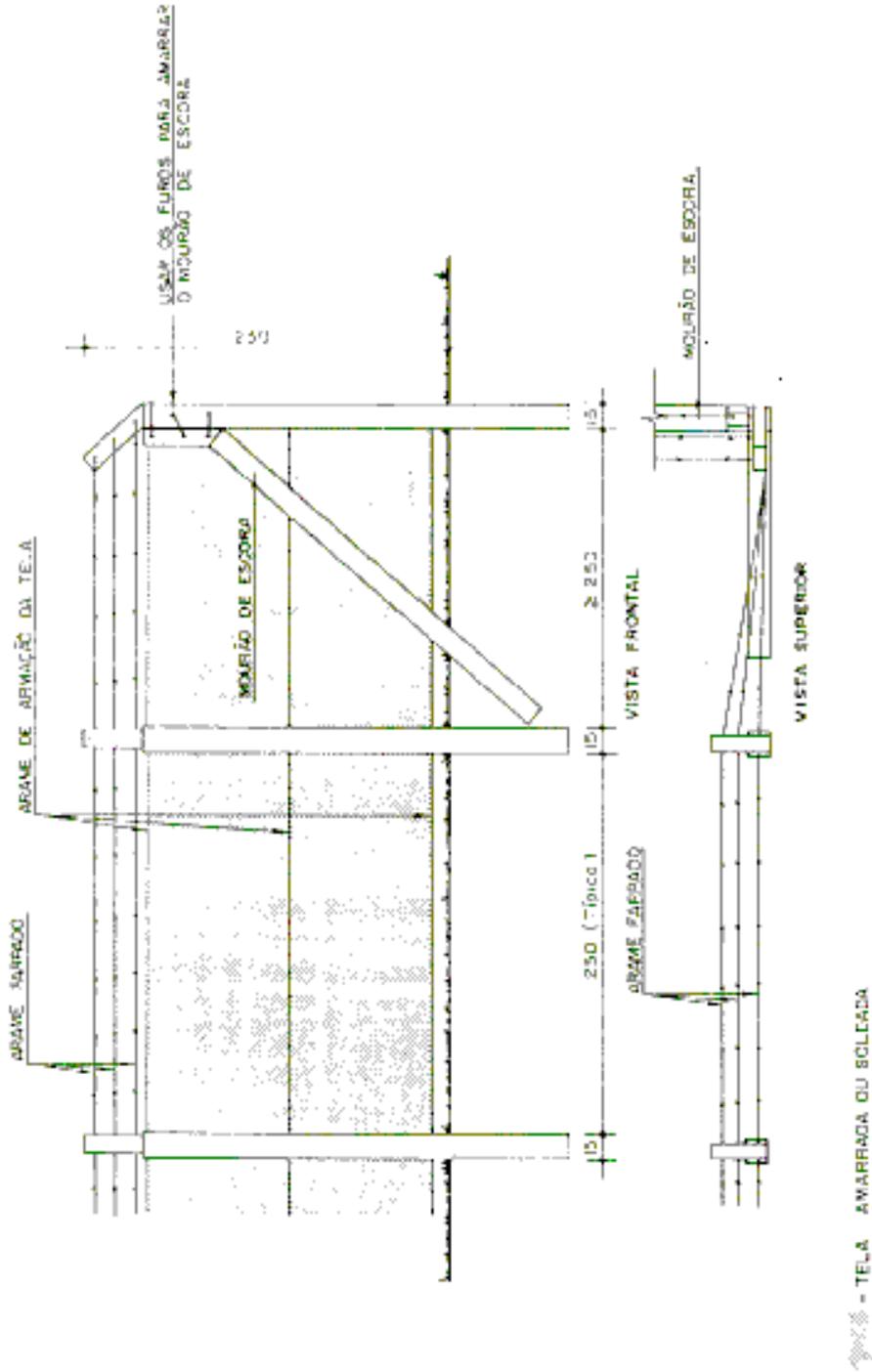
Escritório da Cidade, 20 de outubro de 2010.

Arq. e Urb. Fábio Müller
Vice-Presidente

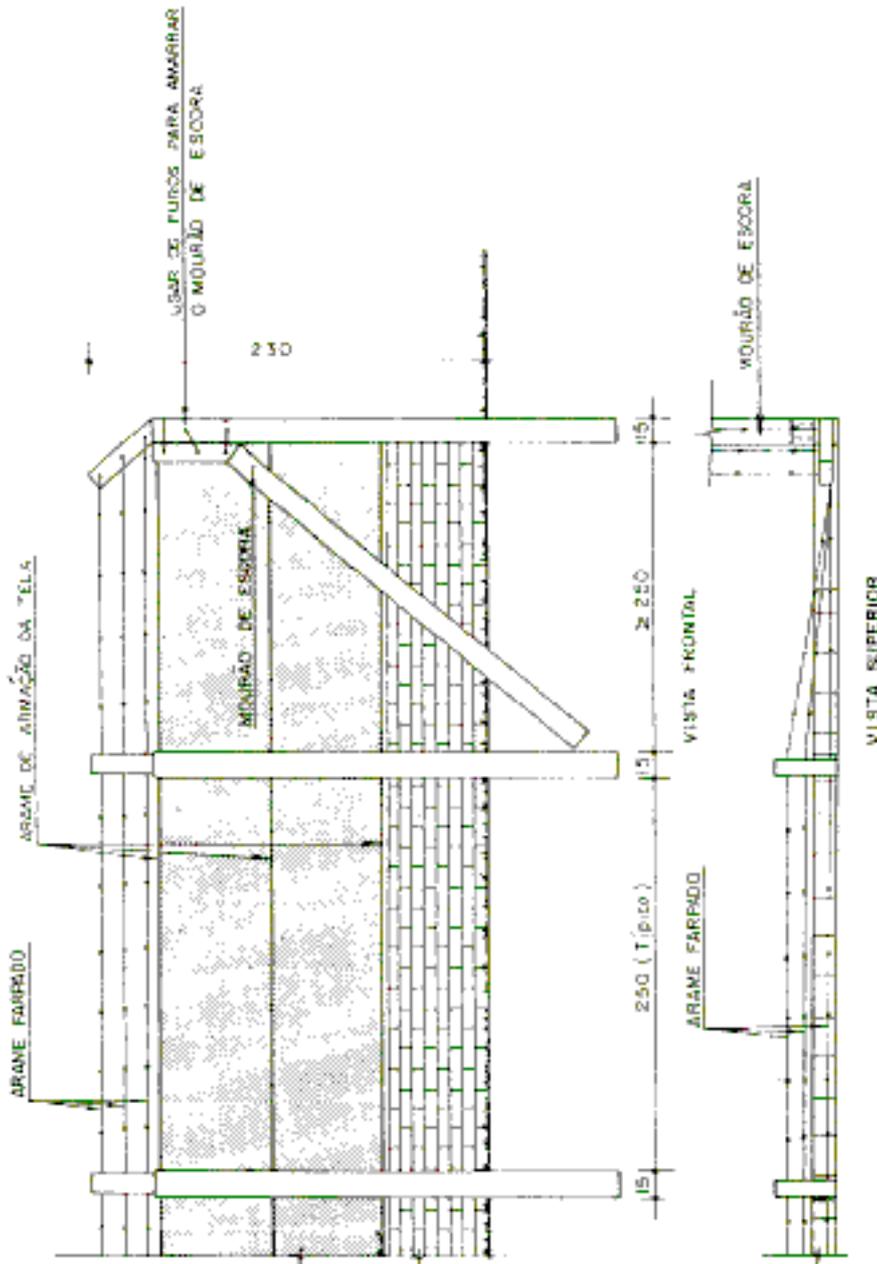
Eng. Civil Julio Rasquin
Presidente

Arq. e Urb. Sheila Comiran
Mat. PMSM 13.227 CREA RS 124.504
Diretora de Planejamento

ANEXO 1- CERCA PADRÃO Modelo – A



ANEXO 2 - CERCA PADRÃO Modelo – B



☐ - TELA AMARRADA OU SOLDADA