

NORMAS TÉCNICAS

**Para implantação de empresas em
Áreas e Distritos Industriais da CODEMIG**

SUMÁRIO

CAPÍTULO	APRESENTAÇÃO	PÁGINA
I	Disposições Preliminares	02
II	Uso e Ocupação do Solo	03
III	Projetos	05
III	Obras	08
V	Operação	09
VI	Disposições Finais	10
ANEXO		
I	- Glossário	11
II	- Manual de Arborização Urbana	13
III	- Tabela de Limites de Ocupação, Aproveitamento do Solo, Afastamento e Áreas de Estacionamento	14

APRESENTAÇÃO

Estas Normas, aprovadas nas reuniões da Diretoria e do Conselho de Administração da CDI/MG, realizadas respectivamente em 14/03/94 e 25/04/94, 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 nas áreas e Distritos Industriais da Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - CODEMIG, incorporadora da extinta CDI/MG, nos termos da Lei Estadual nº 14.892 de 17/12/2003 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 aos municípios conveniados com a CODEMIG 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. 1º - Todas as empresas já instaladas ou a se instalarem nas áreas e Distritos Industriais da CODEMIG, estão sujeitas aos dispositivos destas normas.
- Art. 2º - A localização de cada empresa no Distrito Industrial será definida por critério técnico pela CODEMIG, respeitadas estas normas.
- Art. 3º - A CODEMIG, através de seu corpo técnico, exercerá a fiscalização do cumprimento destas normas pelas empresas.
- Art. 4º - Os projetos e obras das edificações, deverão também observar, as posturas municipais de uso e ocupação do solo, a legislação de proteção ambiental, 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. 5º- A CODEMIG 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. demarcação topográfica do terreno.

§ 1º - Será de responsabilidade da empresa a preservação dos marcos das divisas do terreno.

§ 2º - Havendo necessidade de nova demarcação, a empresa deverá assumir todos os encargos e ônus decorrentes.

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

Art. 7º - 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, estão definidas no Anexo II.

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

§ 2º - A CODEMIG, a seu critério, poderá aceitar taxa de ocupação inferior à mínima estabelecida, mediante apresentação de justificativa técnica previamente formalizada.

Art. 8º - O afastamento ou recuo frontal mínimo das edificações em relação ao logradouro e às divisas 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 no 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. 10º - 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 nas vias públicas.

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

§ 2º - Empresas do tipo transportadora, 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 externo, 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.

§ 6º - Deverá ser mantido, na área externa, um percentual de área permeável a critério da legislação municipal local.

Art. 11º. - Nos Distritos Industriais, 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 CODEMIG.

CAPÍTULO III

Projetos

Art. 12º - Antes de iniciar qualquer obra, a empresa deverá apresentar à CODEMIG, para exame e anuência, os projetos de engenharia e arquitetura de suas edificações e instalações, compostos de :

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

Art. 13º - O Projeto de Terraplenagem 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 divisas;
- 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 terraplenagem, a critério da CODEMIG.

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

- I. planta de situação indicando;
 - 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;
 - k. locação de árvores a serem plantadas na calçada (Veja Manual de Arborização Urbana – **Anexo II**).
- II. escala sugerida para desenhos, 1:250 ou 1:500.
- III. 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
- IV. seções transversal e longitudinal com indicação de pé-direito;
- V. fachada da edificação;
- VI. diagrama de cobertura;
- VII. quadro sinótico de áreas das 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 os de permanência transitória.

Art. 15º - 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 incêndio.

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

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

§ 4º - A vazão máxima admitida para os 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. 16º - 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.

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

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

§ 3º - 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. 17º - A CODEMIG se isenta de qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções apresentadas ou participação na autoria dos projetos; a anuência concedida refere-se à aceitação dos projetos pela obediência destas normas.

CAPÍTULO IV

Obras

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

Art. 19º - O início das obras será considerado efetivo:

- I. após o término da terraplenagem, 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. 20º - A empresa deverá executar o fechamento de seu terreno, logo após a demarcação.

§ 1º - O fechamento do terreno deverá ser feito com cerca viva, arame, tela ou malha: I. no alinhamento, a vedação deverá ter altura mínima de 2,50 m, utilizando-se mourão de concreto ponta virada e tela;

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

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

- Art. 21º - Qualquer construção, demolição ou reforma de edificações, somente poderá ser iniciada após a anuência da CODEMIG.
- Art. 22º - Durante todo o período de construção deverá ser mantida na obra a placa referente ao apoio da CODEMIG ao empreendimento, devendo ainda ser observada a legislação referente à colocação de placas com informações de natureza técnica e de responsabilidade.
- Art. 23º - 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. 24º - 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 10,00 m, ao longo do passeio público (ver Manual de Arborização Urbana – **Anexo II**);
 - III. pavimentação do acesso de veículos, compreendido entre o passeio e o portão de entrada da empresa.
- Art. 25º - As instalações provisórias, inclusive o barracão de obras, deverão ser demolidas e removidas ao término das obras.

CAPÍTULO V

Operação

- Art. 26º - A empresa deverá comunicar formalmente à CODEMIG a data de início de suas atividades.
- Art. 27º - 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 CODEMIG.
- Art. 28º - 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. 29º - 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. 30º - 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. 31º - A colocação de placas, anúncios, sinalizações e congêneres deverá ter prévia autorização da CODEMIG e do município.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Art. 32º - Compete ao município a aprovação dos projetos já anuídos pela CODEMIG, bem como, concessão de "Alvará de Construção", "Baixa de Construção" e "Habite-se".

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

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

Art. 34º - Os casos omissos serão resolvidos em comum acordo entre a CODEMIG, município e a empresa.

A N E X O I

G L O S S Á R I O

. **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 CODEMIG.

- . **Estacionamento** : espaço, coberto ou não, destinado à guarda de veículo.

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

- . **Frente ou testada do lote** :divisa do lote que coincide com 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 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 jirau e o sótão.

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

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

A N E X O II

MANUAL DE ARBORIZAÇÃO URBANA

1. Deverá ser plantada de uma árvore a cada 10,0m, ao longo do passeio público, salvo se as condições locais disponíveis não permitirem (entradas de veículos, etc.);
2. Na elaboração do projeto arquitetônico deverão ser selecionadas espécies nativas adequadas para plantio em passeio (raízes pivotantes, médio porte e isentas de risco) através de recomendações feitas por profissionais especializados.
3. Condições de plantio: o plantio das mudas deverá seguir recomendações técnicas que possibilitem a maior taxa possível de sobrevivência de mudas, como o combate às formigas, adubação e cercamento com grades metálicas pintadas com tinta protetora, chumbadas na calçada.
4. Deverão também ser tomadas providências adequadas para a sobrevivência das mudas, como a rega, as podas e a adubação posterior.
5. As mudas que não sobreviverem deverão ser substituídas até que atinjam a maturidade. A empresa deverá zelar pela conservação das árvores plantadas.

ANEXO III

TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO DO SOLO, AFASTAMENTO E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO									
ÁREA DO TERRENO (M ²)		TAXA DE OCUPAÇÃO (% do terreno)		COEFIC. DE APROVEITAMENTO	TESTADA OU FRENTE DO LOTE(m)	AFASTAMENTO(m)			
						FRONTAL	LATERAL E DE FUNDOS	FRONTAL P/ PORTÃO, GUARITA E PORTARIA	ÁREA DE ESTACIONAMENTO
MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	MÁXIMO	MÍNIMA	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMA
300	Até 2000	10	70	1,5 x Área do Terreno	10	3	1,5	3	25 m ² para cada 200 m ² de área construída.
Acima de 2000	Até 5000	10	70	1,5 x Área do Terreno	20	5	3	3	
Acima de 5000	-	10	60	0.8 x Área do Terreno	30	10	5	5	

OBSERVAÇÃO: Ver Artigo 4º das Normas Técnicas para Implantação de Empresas em áreas e Distritos Industriais