

NORMAS TÉCNICAS

**Para implantação de empresas em áreas
e Distritos Industriais da CODMGE**

SUMÁRIO

CAPÍTULO	APRESENTAÇÃO	PÁGINA
I.	DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
II.	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	4
III.	PROJETOS	5
IV.	OBRAS	8
V.	OPERAÇÃO	9
VI.	DISPOSIÇÕES FINAIS	10
 ANEXOS		
I.	MANUAL DE ARBORIZAÇÃO URBANA	10
II.	GLOSSÁRIO	11
III.	TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO DO SOLO, AFASTAMENTO E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	12

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 - CODEMGE, 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 CODEMGE 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

Art1º Todas as empresas já instaladas ou a se instalarem nas áreas e Distritos Industriais da CODEMGE, estão sujeitas aos dispositivos destas normas.

Art. 2º A localização de cada empresa no Distrito Industrial será definida por critério técnico pela CODEMGE, respeitadas estas normas.

Art. 3º A CODEMGE, 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 às 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 CODEMGE providenciará e fornecerá à empresa os elementos técnicos que disponha e necessários à elaboração de seus projetos, tais como:

I. infraestrutura 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 III.

§ 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 CODEMGE, 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 III.

§ 1º - Os afastamentos de portões, guaritas e portarias deverão respeitar os limites do Anexo III.

§ 2º - Os reservatórios elevados deverão também respeitar os mesmos afastamentos definidos para as edificações, conforme consta no Anexo III.

§ 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 III.

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 25 m² de estacionamento para cada 200 m² 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 CODEMGE.

Capítulo III - PROJETOS

Art. 12º Antes de iniciar qualquer obra, a empresa deverá apresentar à CODEMGE, 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 offset 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 1,00 m, poderá ser dispensado o projeto de terraplenagem, a critério da CODEMGE.

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 I).
- 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 CODEMGE, deverá ser feita no mínimo, em duas cópias.

§ 2º - A CODEMGE 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 CODEMGE 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 CODEMGE, 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;

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

§ 3º - Outro tipo de vedação poderá ser utilizado, desde que previamente submetido à apreciação da CODEMGE.

Art. 21º Qualquer construção, demolição ou reforma de edificações, somente poderá ser iniciada após a anuência da CODEMGE.

Art. 22º Durante todo o período de construção deverá ser mantida na obra a placa referente ao apoio da CODEMGE 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 CODEMGE 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 CODEMGE.

Art. 28º Os danos causados pela empresa à infraestrutura 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 CODEMGE e do município.

Capítulo VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32º Compete ao município a aprovação dos projetos já anuídos pela CODEMGE, 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 CODEMGE;
- II. estar com suas construções concluídas conforme projetos anuídos pela CODEMGE;
- 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 CODEMGE, município e a empresa.

Anexo I - 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 II - GLOSSÁRIO

- . **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.
- . **Coefficiente 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 CODEMGE.
- . **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.

Anexo III - TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO DO SOLO, AFASTAMENTO E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

ÁREA DO (M ²)		TAXA DE (% do terreno)		COEFIC. DE APROVEITAMENTO	TESTADA OU FRENTE DO LOTE(m)	AFASTAMENTO(m)			ÁREA DE ESTACIONAMENTO
						FRONTAL	LATERAL E DE	FRONTAL P/ PORTÃO,	
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									