

PROJETO DE LEI No 31/97

**CRIA A ÁREA INDUSTRIAL DE TRÊS
PASSOS E FIXA AS NORMAS PARA O
USO.**

ZILÁ MARIA BREITEMBACH, Prefeita Municipal de Três Passos, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 87, inciso IV, da Lei Orgânica do Município,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART 1º - Fica criada, por esta Lei, a Área Industrial de Três Passos, área de terras com a finalidade de promover a instalação de empresas do ramo industrial e de prestação de serviços entre outra, e que se regerá pelas normas instituídas por esta Lei e outras complementares ou regulamentares.

I - Uma fração de terras, sem benfeitorias, com a área superficial de 133.602,90 m², situada no Município de Três Passos, registradas no CRI da comarca sob matrículas números 12.329, 8.712, 9.063 e 1.131.

ART. 2º - A Administração da Área Industrial compete ao Município de Três Passos, através da Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal da Indústria e Comércio e com a participação da Comissão do Programa Industrial (CPI).

ART. 3º - A qualquer pessoa jurídica de direito privado ou de economia mista é facultado habilitar-se a se instalar na Área Industrial de Três Passos, mediante a aquisição de lote do Plano Diretor, observado o disposto na presente Lei e complementares ou regulamentares.

ART. 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a vender os lotes do Distrito Industrial, conforme a previsão do Plano de Expansão Industrial.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
"CAPITAL DA REGIÃO CELEIRO"

TÍTULO II

PLANO DIRETOR

ART. 5º - O Plano Diretor do Distrito Industrial de Três Passos possui as seguintes diretrizes básicas:

I - a orientação e organização do seu espaço físico, visando a plena realização das funções previstas;

II - a sujeição de todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada às diretrizes deste plano e desta Lei;

III - a necessidade de aprovação pela Prefeitura Municipal e pela CPI - Comissão do Programa Industrial - para a implantação e o desenvolvimento de obras e serviços, arruamentos e edificações;

IV - toda e qualquer modificação do Plano Diretor do Distrito Industrial de Três Passos será de competência do Poder Executivo Municipal.

ART. 6º - O Plano Diretor é constituído pela planta do loteamento básico com zoneamento, parcelamento do solo, sistema viário e secção transversal das vias, conforme projeto técnico efetuado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único: Também integram o Plano Diretor, as normas de uso do solo e as normas relativas a obras e posturas.

ART. 7º - A observância do que prescreve o Plano Diretor é parte integrante do procedimento de aprovação do processo de habilitação das pessoas jurídicas aos lotes do Distrito Industrial.

ART. 8º - Os pavilhões a serem edificadas não poderão ter metragem inferior a 200 metros quadrados por lote.

ART. 9º - A Área Industrial de Três Passos divide-se em lotes variáveis, para uso de empresas do ramo industrial.

Parágrafo Único - Também constituem a Área Industrial, no uso do solo, o sistema viário, a reserva técnica, a área institucional e a área verde de preservação.

ART. 10 - Compete à Administração da Área Industrial e à CPI, a análise e a avaliação da viabilidade de implantação de qualquer empreendimento na sua área, bem como a micro-localização das empresas, observadas as relações de vizinhança industrial do zoneamento proposto.

ART. 11 - As taxas de edificação, de ocupação, de área verde e recuos estão regulamentadas de acordo com o constante no anexo I desta Lei.

ART. 12 - A localização de portões de entrada e saída de veículos deverá respeitar ao recuo de frente.

ART. 13 - As cercas devem ser recuadas junto aos portões, até que seja atingido o recuo mínimo específico.

ART. 14 - Todos os prédios com altura superior a (07) sete metros deverão manter um recuo, em relação às divisas laterais e de fundos do lote, equivalente a um terço da altura do prédio, adicionado ao mínimo do que foi regulamentado no art. 11.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
"CAPITAL DA REGIÃO CELEIRO"

ART. 15 - Todos os lotes que se enquadram na definição do Art. 4º, Inciso III da Lei Federal número 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão conter um recuo de 15 (quinze) metros, além dos recuos estabelecidos no Art. 11 desta Lei.

ART. 16 - Os casos omissos a este capítulo serão apreciados pela CPI, com base nos dispositivos cabíveis.

ART. 17 - No caso de modificação, alteração ou supressão das normas de ocupação do solo, as empresas instaladas no Distrito Industrial deverão ser notificadas pela Prefeitura Municipal de Três Passos.

TÍTULO IV

DA VENDA DOS LOTES

ART. 18 - Aprovado o projeto de instalação industrial e pago o imóvel, ou aprovado pela Comissão do Programa Industrial a forma de alienação ou transferência, o Executivo Municipal firmará ao adquirente a competente escritura pública.

ART. 19 - O imóvel sito na Área Industrial, enquanto não edificada a indústria, não posta em funcionamento e se pendente qualquer pagamento de prestação pela aquisição do imóvel ou tributos pendentes, permanece inalienável.

ART. 20 - O Município reserva-se o direito de perempção ou preferência quanto ao módulo territorial alienado, na forma do Código Civil, e se não o quiser exercer, poderá exigir do novo adquirente que lhe reconheça igual direito.

ART. 21 - O Município reserva-se o direito de recobrar o módulo territorial da Área Industrial em retrovenda, caso o promitente comprador não edificar a indústria em um ano.

ART. 22 - Na hipótese em que o Município exerça o seu direito ao retrato ou de preferência, referidos nos artigos 21 desta Lei e no 20 da Lei que institui o Programa de Expansão Industrial, respectivamente, por não haver o adquirente cumprido com as obrigações convencionadas para a instalação na área industrial, em especial quanto aos prazos para início e conclusão das obras de implantação do empreendimento, perderá o adquirente para o Município, a título de cláusula penal, a importância que houver pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda, e as prestações pagas, se não preferir o Município a cobrança de perdas e danos.

ART. 23 - Na área industrial somente será permitida a edificação para atividades industriais, ficando expressamente vedadas as demais atividades, em especial as residenciais, comerciais ou de serviços.

ART. 24 - Fica condicionada à licença da FEPAM e legislação específica, a implantação de indústrias que caracterizem-se como sendo de atividade perigosa, incômoda ou nociva à saúde.

Parágrafo 1º - Consideram-se nocivas, incômodas ou perigosas, as indústrias cuja atividade possa prejudicar a qualidade de vida e o bem estar da população em geral, ou a segurança, sossego e saúde dos trabalhadores e usuários da Área Industrial, ou, ainda, habitantes circunvizinhos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
"CAPITAL DA REGIÃO CELEIRO"

Parágrafo 2º - A nocividade e ou atividade perigosa caracterizam-se por:

- I - produção de sons e ruídos, trepidação, poeira, gases, exalações, detritos e resíduos, ou de perturbação de tráfego;
- II - utilização de matérias-primas, ingredientes, componentes e processos industriais que apresentem periculosidade ou prejuízo à saúde da população;
- III - possibilidade de incêndios e explosões.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

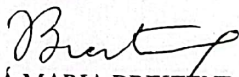
ART. 25 - A área da Área Industrial poderá ser ampliada, levando em consideração o interesse para o desenvolvimento e a expansão industrial, econômica e social de Três Passos.

ART. 26 - Compete à Prefeitura Municipal de Três Passos e a CPI, mediante ação conjunta, a fiscalização e a supervisão dos atos e projetos desenvolvidos pelas empresas situadas na Área Industrial.

ART. 27 - Esta Lei será regulamentada por Decreto Municipal no prazo de trinta dias, a contar desta data, especialmente os critérios de instalação das empresas candidatas.

ART. 28 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
Aos 15 de Maio de 1997.


ZILÁ MARIA BREITENBACH
Prefeita Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
'CAPITAL DA REGIÃO CELEIRO'

ANEXO I

ÁREA INDUSTRIAL DE TRÊS PASSOS - RS

TAXA DE EDIFICAÇÃO, RECUO E TAXA DE ÁREA VERDE.

ATIVIDADE:	INDUSTRIAL	COMERCIAL	TRANSPORTADORAS
TAXA DE EDIFICAÇÃO:			
MÍNIMA	20%	40%	20%
MÁXIMA	75%	60%	85%
RECUO MÍNIMO DAS DIVISAS			
FRONTAL	5,00 m	5,00 m	5,00 m
LATERAL	3,00 m	3,00 m	3,00 m
FUNDOS	3,00 m	3,00 m	3,00 m
TAXA DE ÁREA VERDE			
MÍNIMA	15%	15%	15%

ANEXO II

NORMAS DE USO DO SOLO

Nomologia para reger o uso do solo e aproveitamento na Área Industrial de Três Passos.

Está dividido nos seguintes capítulos:

CAPÍTULO I - Disposições Gerais;

CAPÍTULO II - Zoneamento de Uso;

CAPÍTULO III - Restrições de uso;

CAPÍTULO IV - Disposições Finais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 1º - Caberá à Prefeitura Municipal de Três Passos a fiscalização dos Projetos e Implantação das empresas na Área Industrial e Comercial de Três Passos.

Parágrafo Primeiro - O Plano Diretor Físico para Área Industrial, bem como seu respectivo uso do solo, deverão ter a aprovação da Câmara Municipal de Vereadores, referendada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Segundo - A observância desta Norma é parte integrante dos procedimentos necessários à cessão de Lotes na Área Industrial de Três Passos, devendo o mesmo ficar consignado em contrato.

ART. 2º - A Prefeitura Municipal de Três Passos regulamentará a forma de supervisionar a observância desta Norma e resolverá sobre os casos nela omissos.

ART. 3º - A Prefeitura Municipal de Três Passos poderá estabelecer condições distintas das fixadas nesta Norma, sempre que critérios técnicos não previstos, ou interesses coletivos assim o exigirem, ouvida a Câmara de Vereadores.

ART. 4º - As ampliações ou reformas a serem executadas pelas empresas situadas na Área Industrial de Três Passos se subordinarão ao disposto nesta Norma.

ART. 5º - Para os efeitos desta Norma são utilizadas as seguintes definições:

1. Alinhamento - Linha legal que serve de limite entre o lote e o logradouro para o que faz frente.
2. Altura - Distância medida do nível do piso inferior da cobertura.
3. Área Edificada - (AE) Superfície do lote ocupada pela projeção da área global edificada.
4. Área Edificada Inicial - (AEI) Área edificada pela empresa na sua primeira etapa de implantação.
5. Área Global Edificada - Soma das áreas de todos os pavimentos das edificações.
6. Área Ocupada - (AO) Superfície do lote ocupada por prédios, sistema viário interno, passeio de pedestres, estacionamento e pátios de armazenagem.
7. Área Ocupada Inicial - (AOI) Área ocupada pela empresa na sua primeira etapa de implantação.
8. Área Verde - (AV) Toda a área com cobertura vegetal e/ou de uso recreativo.

9. Recuos - Distâncias mínimas medidas perpendicularmente da construção à linha de divisa do lote. Podem ser: frontal, lateral e de fundos, relacionados às respectivas divisas do lote.

10. Taxa de Área Verde - (TAV) Relação entre a área verde obrigatória e área do lote.

11. Taxa de Edificação - (TE) Relação entre a área edificada e a área do lote.

12. Taxa de Ocupação - (TO) Relação entre a área ocupada e a área do lote.

CAPÍTULO II

ZONEAMENTO DE USO

ART. 6º - A Área Industrial de Três Passos divide-se em lotes industriais, lotes para empresas transportadoras, Área Verde e Sistema Viário Interno.

Parágrafo 1º - Caberá à Prefeitura Municipal de Três Passos a análise e avaliação da viabilidade de implantação de qualquer empreendimento industrial.

Parágrafo 2º - Caberá à Prefeitura Municipal de Três Passos a microlocalização das empresas na Área Industrial, observadas as relações de vizinhança industrial do zoneamento proposto.

CAPÍTULO III

RESTRIÇÕES DE USO

ART. 7º - As taxas de edificação, de ocupação, de área verde e recuos estão regulamentadas na Tabela Anexa.

Parágrafo 1º - A localização dos portões de entrada e saída de veículos deverá respeitar ao recuo de frente

Parágrafo 2º - As cercas serão recuadas junto aos referidos portões, até que seja atingido o recuo mínimo especificado.

ART. 8º - Todos os lotes situados ao longo de águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos deverão conter um recuo de 15 m, além dos recuos determinados nesta Norma (Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979, art. 4º, III).

ART. 9º - Todos os prédios com altura superior a 7m (sete metros) deverão manter um recuo, em relação às divisas laterais e de fundos do lote, equivalente a 1/3 da altura do prédio, adicionado ao mínimo do que foi regulamentado no art. 7º.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 10 - Os casos omissos nesta Norma serão apreciados com base nos dispositivos cabíveis do Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único - No caso de não haver Plano Diretor aprovado, vale o disposto no Art. 3º.

ART. 11 - A Prefeitura Municipal de Três Passos se obriga a notificar as empresas de qualquer modificação que venha a ser anexada a esta Norma, a qualquer tempo e, passará dela a fazer parte integrante para todos os fins de direito.

Três Passos RS, _____ de _____ de 1997.

A
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
NESTA

Venho por intermédio desta realizar a proposta para a aquisição de 01 (um) lote na Área Industrial de Três Passos, conforme concorrência pública.

Minha proposta é de R\$ _____ pelo lote número _____ sito na Área Industrial desta cidade de Três Passos, medindo _____ m2, com pagamento () à vista ou em () parcelas, a contar da data de aquisição com parcelas iguais, uma a cada mês.

Sem mais para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

CARIMBO E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

02. RAZÃO SOCIAL: _____

03. DENOMINAÇÃO COMERCIAL _____

04. RAMO DE ATIVIDADE _____

05. CONTA CORRENTE _____ 06. AGÊNCIA _____

07. CGC/MF _____ 08. INSC. ESTADUAL _____

09. ENDEREÇO:

SEDE _____ FONE _____

FÁBRICA _____ FONE _____

FILIAL _____ FONE _____

FILIAL _____ FONE _____

CAPITAL SOCIAL

10. INICIAL _____

11. AUTORIZADO _____

12. ATUAL _____

13. INTEGRALIZADO _____

INSTALAÇÕES EM PRÉDIO

14. () PRÓPRIO () ARRENDADO () ALUGADO () PRAZO

15. () SUBSIDIÁRIA () SUBSIDIADA DE: _____

ATO CONSTITUTIVO

16. JUNTA COMERCIAL: DATA _____ No REGISTRO _____

17. NATUREZA DO ATO (ANEXAR CÓPIAS) - inicial e três últimas alterações. OBS: Junte cópia do Contrato Social ou Documento de Constituição e demais alterações ou qualquer outro Documento Hábil.

18. USO DA FIRMA _____

COMPONENTES PRINCIPAIS

19. NOME _____ 20. NAC _____ 21. EST. CIVIL _____ 23. VLR. PART. _____ 24. CARGO _____

PARTICIPAÇÕES, AÇÕES E INTEGRALIZAÇÕES

25. DOS COMPONENTES

26. DA FIRMA

IMÓVEIS
27. LOCALIZAÇÃO, DIMENSÕES, BENFEITORIAS, NÚMERO 28. VLR VENAL
E REGISTRO

ÔNUS
29. HIPOTECÁRIO, PIGNORATÍCIO

30. SALDO

31. CHEQUE ESPECIAL OU CARTÃO DE CRÉDITO

32. LIMITE

FONTES DE REFERÊNCIA: ENDEREÇOS E TELEFONES

33. COMÉRCIO

NOME

ENDEREÇO

34. BANCÁRIO

BANCO

AGÊNCIAS

OBS: As declarações prestadas são de inteira responsabilidade do signatário.

34. ASSINATURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
Secretaria Municipal de Indústria e Comércio

Três Passos, _____ de _____ de 1997.

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
Secretaria de Indústria e Comércio
Nesta

CARTA DE INTENÇÃO DE INSTALAÇÃO NA ÁREA INDUSTRIAL

Pela presente, manifestamos nossa intenção de implantar uma unidade industrial em Três Passos, na Área Industrial, de conformidade com os dados gerais constantes em anexo a esta correspondência, bem como a apresentação do projeto técnico no prazo de Lei, caso em que, a não apresentação, implica no cancelamento da reserva do lote _____ da quadra _____.

Atenciosamente,

Empresa:
Responsável:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
SECRETARIA DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA HABILITAÇÃO DO PROCESSO PARA
INSTALAÇÃO NA ÁREA INDUSTRIAL.**

01. Termo de pré-reserva de Lote (anexo);
02. Carta de intenção (anexo);
03. Ficha de cadastro de pessoa jurídica (anexo);
04. Ficha de cadastro de pessoa física dos diretores e dos sócios (anexo);
05. Atestado de idoneidade de Três Empresas (uma de instituição financeira);
06. Cópia do contrato social e suas alterações;
07. Cópia da ficha de inscrição no CGC/MF;
08. Cópia da ficha de inscrição estadual;
09. Cópia do alvará municipal;
10. Cópia dos últimos três balanços para empresas já constituídas, exceto quando se tratar de microempresas, ou balanço de abertura para empresas novas;
11. Certidão de negativa de débito com as fazendas federal, estadual e municipal;
12. Croqui da construção com metragem e tipo de material, construções e número de empregos previstos;
13. Após aprovação do conselho técnico, apresentar projeto civil;
14. Declaração de responsabilidade pela veracidade das informações prestadas na proposta apresentada, sob as penas legais cabíveis;
15. Prévio licenciamento pelos órgãos estaduais, nas áreas de saúde pública e proteção ambiental;