



Setembro / 2017



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

---

## **REGULAMENTO INTERNO DO DI. DE SÃO JOÃO DA BARRA**

### **1. APRESENTAÇÃO**

**Art. 1º** - Para as finalidades deste Regulamento, entende-se por uso do solo a utilização racional, para fins industriais, comerciais e de serviços, dos terrenos do Distrito Industrial de São João da Barra, doravante denominado "DISJB", visando:

- I. Assegurar o espaço adequado para cada tipo de atividade;
- II. Impedir o desvirtuamento da área para fins não autorizados;
- III. Estabelecer parâmetros urbanísticos visando à sustentabilidade ambiental, econômica e social.

**Art. 2º** - As normas técnicas deste Regulamento têm os seguintes objetivos:

- I. Fixar a divisão territorial e o zoneamento do DISJB, de forma a possibilitar o planejamento e a implantação dos equipamentos urbanos, necessários ao correto funcionamento das unidades fabris e comerciais a serem instaladas;
- II. Salvaguardar os interesses da administração pública, estadual e municipal e das empresas a serem instaladas no DISJB;
- III. Preservar os acessos existentes, compatibilizando-os com a infraestrutura viária e ferroviária a ser implantada;
- IV. Garantir áreas verdes de proteção, levando em conta as peculiaridades locais e visando ao bem-estar da comunidade;
- V. Permitir a rentabilidade econômica das empresas a serem instaladas no DISJB e o desenvolvimento socioeconômico do Norte Fluminense;
- VI. Impor limites quanto à ocupação dos terrenos de forma a garantir o funcionamento adequado do sistema de mesodrenagem projetado e permitir a sustentabilidade ambiental do sistema lagunar existente na região.
- VII. Garantir o desenvolvimento sustentável do DISJB, assegurando atendimento aos parâmetros legais e melhores práticas relacionados ao uso dos recursos naturais,



compatibilidade do DISJB com as comunidades que o cercam e desenvolvimento econômico das empresas instaladas no DISJB.

**Art. 3º** - Para os fins deste Regulamento e para sua aplicação, ficam estabelecidas as seguintes definições básicas:

- I. *Taxa de Ocupação*: é a relação percentual obtida entre a projeção da edificação no plano horizontal e a área total do Lote;
- II. *Despejo industrial*: são as águas residuais provenientes de processo industrial ou de prestação de serviços diversos;
- III. *Lote*: é a menor parcela de terreno, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido, dotada de infraestrutura básica e destinada à edificação;
- IV. *Alinhamento*: é a linha imaginária que separa o Lote do logradouro público ou de outros confrontantes;
- V. *Afastamento*: é a menor distância entre as edificações e as divisas frontais, laterais e de fundos dos lotes, medida perpendicularmente a estas;
- VI. *Quadra*: áreas de terreno dotadas de infraestrutura básica, porém ainda não subdivida em Lotes, conforme numeração indicada na planta do Projeto de Parcelamento do Solo Aprovado.
- VII. *Projeto de Parcelamento do Solo*: é o projeto apresentado pela CODIN e aprovado pela Prefeitura Municipal de São da Barra, que contém o traçado e as diretrizes para loteamento do DISJB.

## 2. DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 4º** - A numeração das Quadras e Lotes seguirá a designação constante do *Projeto de Parcelamento do Solo* do DISJB.

**Art. 5º** - A regulamentação das edificações adotada respeitará as posturas municipais em vigor no Município de São João da Barra, complementadas pelas orientações contidas neste Regulamento.

**Art. 6º** - A área do DISJB, para fins de ordenamento e disciplinamento de uso e de ocupação do solo, e em obediência às proposições do *Projeto de Parcelamento do Solo* para efeito de zoneamento, fica basicamente dividida em:



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

---

- I. Quadras;
- II. Lotes;
- III. Logradouros públicos;
- IV. Canais de Drenagem;
- V. Áreas Verdes;
- VI. Faixas de Linha de Transmissão;
- VII. Faixas de domínio de Ferrovias;
- VIII. Faixas de domínio de Rodovias;
- IX. Faixas de domínio de Dutovias;
- X. Faixa de Utilidades, destinadas ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 7º** - No DISJB não será permitida a construção de edificações para usos distintos daqueles definidos no *Projeto de Parcelamento do Solo* sem a prévia anuência da CODIN.

**Art. 8º** - Não será permitido, em nenhuma hipótese, estacionamento de veículos sobre as vias de uso comum.

**Art. 9º** - Caberão aos possuidores e/ou proprietários dos Lotes do DISJB a responsabilidade de manutenção das construções, áreas verdes e terrenos de sua posse e/ou propriedade, sempre tratados e protegidos, de acordo com a boa técnica e cumprimento dos dispositivos legais de limpeza e higiene.

**Art. 10º** - A perfuração de poços de água na área do DISJB dependerá de prévia autorização e só poderá ser iniciada após a publicação da concessão da outorga pelos órgãos ambientais competentes.

**Art. 11º** - As disposições deste Regulamento deverão ser observadas obrigatoriamente na aprovação do projeto e na execução de qualquer obra ou serviço a ser realizado no DISJB e obedecerão igualmente no que couberem às demais disposições legais emanadas da União, do Estado do Rio de Janeiro e do Município de São João da Barra.

**Art. 12º** - A obrigatoriedade pela observação das recomendações deste Regulamento deverá estar incluída em cláusula específica nas



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

Escrituras de Compra e Venda, Contratos, Comodatoss, Promessas ou quaisquer outros instrumentos de cessão de direitos e transferência de posse e/ou propriedade.

**Art. 13º** - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi*, conforme exigências da legislação específica.

**Art. 14º** - Ao longo dos canais naturais, rios, lagoas e outras ocorrências semelhantes deverão ser respeitadas as faixas marginais de proteção, na forma da Lei.

**Art. 15º** - A Secretaria de Estado da Casa Civil e Desenvolvimento Econômico, a Secretaria de Estado de Obras – SEOBRAS, a Companhia de Desenvolvimento Industrial do Rio de Janeiro - CODIN ou eventuais órgãos do Poder Executivo Estadual que os sucederem, analisarão os casos não previstos neste Regulamento e estabelecerão o procedimento a ser obedecido para cada caso.

### 3. PROJETO

**Art. 16º** - Sem prejuízo de outras exigências previstas neste Regulamento e demais legislações aplicáveis, qualquer pessoa jurídica interessada em se instalar no DISJB deverá, obrigatoriamente, ficar condicionada ao zoneamento do município de São João da Barra e às tipologias industriais definidas pela CODIN nas Promessas de Compra e Venda das Quadras do DISJB.

**Parágrafo Único:** Excepcionalmente, poderá ser instalada pessoa jurídica com tipologia industrial diversa daquela inicialmente definida pela CODIN, mediante prévia e específica anuência da CODIN.

**Art. 17º** - Deverão ser apresentadas à CODIN, pelos interessados em se instalar nos Lotes, as respectivas licenças, tão logo sejam expedidas, bem como a planta de situação, contendo as edificações, os acessos, área de estacionamento e área verde, com quadro de áreas e taxas de ocupação, contendo todos os afastamentos em relação às divisas do



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

terreno, de modo que se respeitem as diretrizes fixadas neste Regulamento.

**§1º** - Todos os projetos serão elaborados de forma a atender a legislação e exigências dos órgãos brasileiros e as normas pertinentes em matéria de: i) higiene e segurança do trabalho, ii) ambiental, iii) captação e suprimento de água, iv) lançamento de efluentes e emissão de gases.

**§2º** - O interessado poderá submeter o anteprojeto de seu empreendimento à CODIN, para uma análise preliminar, servindo esta como orientação para elaboração da planta de situação, cujo projeto a ser instalado deverá ser apresentado posteriormente à CODIN para verificação do cumprimento dos termos deste Regulamento, até o início da operação do referido empreendimento.

**Art. 18º** - A impermeabilização do solo natural dos terrenos do DISJB fica limitada a 70% (setenta por cento) da área do terreno. Tal limitação segue as especificidades do projeto de mesodrenagem por atender as vazões de projeto calculadas com esta condição de limitação de impermeabilização do solo e as limitações impostas tendo em conta a sensibilidade do sistema lagunar existente no local.

**Parágrafo Único:** Considera-se impermeabilização toda e qualquer intervenção física que impeça ou dificulte a absorção das águas pluviais pelo solo natural, inclusive obras de terraplenagem com cobertura argilo-siltosa. Em locais específicos e sempre que possível, as empresas deverão prever estruturas e dispositivos que possibilitem a infiltração no solo das águas pluviais e que evitem a degradação/contaminação dos corpos hídricos.

**Art. 19º** - A taxa de ocupação máxima é de 80% (oitenta por cento) nos Lotes do DISJB, e devem seguir as condições discriminadas nos Arts. 20º, 21º, 22º e 23º deste Regulamento, conforme prática adotada nos Distritos Industriais do Estado do Rio de Janeiro.

**Art. 20º** - Deverá ser implantada uma área verde correspondente a 15% (quinze por cento) da área total de cada Lote.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

**Parágrafo Único:** A área verde deverá obedecer às seguintes características:

- I. No mínimo, metade da área (50% da área verde ou 7,5% do Lote), deverá contar com bosques ou maciços arbóreos, com um afastamento mínimo de uma árvore para cada 10m<sup>2</sup>;
- II. Na parte restante (50% da área verde ou 7,5% do Lote), poderão ser implantados jardins e/ou gramados com árvores esparsas, isto é, contendo 1 (uma) ou mais árvores para cada 50 m<sup>2</sup>;
- III. As áreas verdes podem ser implantadas e/ou se sobreporem às áreas de afastamento mínimo de que trata o Art. 22º, abaixo.

**Art. 21º** - As indústrias e os empreendimentos a serem instalados, inclusive hotéis e restaurantes, deverão prever, dentro de seus Lotes, os espaços necessários ao estacionamento e evolução de veículos, sejam de carga ou de passageiros.

**Art. 22º** - Os afastamentos, relativamente às divisas, obedecerão aos critérios estabelecidos na tabela a seguir:

Área do terreno	Afastamento mínimo das divisas (m)		
	Frontal	Lateral	Fundos
até 5.000m <sup>2</sup>	5	3	3
entre 5.001 e 10.000m <sup>2</sup>	10	4	4
entre 10.001 e 100.000m <sup>2</sup>	10	5	5
entre 100.001 e 500.000m <sup>2</sup>	15	8	8
acima de 500.000m <sup>2</sup>	20	20	20

**§1º** - No caso de prédios com corpos salientes, o mais avançado é o que deverá guardar a distância mínima, em projeção estabelecida para o afastamento.





Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

**§2º** - Todas as divisas com o sistema de canais da mesodrenagem deverão respeitar as faixas de proteção definidas em lei.

**§3º** Os afastamentos mencionados no caput não se aplicam às áreas em que já exista ou possa vir a existir construções de estruturas portuárias para atracação/desatracação – cais, píeres, dársenas, entre outras – necessárias ao desenvolvimento dos projetos ali instalados.

**Art. 23º** - As divisas frontais, laterais e de fundos dos Lotes deverão ter seus limites fisicamente representados, podendo ser dos seguintes tipos:

- I. Grade ou alambrado em todas as divisas;
- II. Mourões de concreto em todas as divisas;
- III. Mourões de eucalipto em todas as divisas;
- IV. Cerca muro em todas as divisas, com exceção da testada voltada para a via de acesso ao Lote. Nesta divisa, poderá ser construído cercamento do tipo misto (alvenaria e grade) desde que garantido um mínimo de 70% (setenta por cento) de transparência visual de sua área em elevação.

**Parágrafo único:** As divisas mencionadas no caput não se aplicam às áreas em que já exista ou possa vir a existir construções de estruturas portuárias para atracação/desatracação – cais, píeres, dársenas, entre outras – necessárias ao desenvolvimento dos projetos ali instalados.

**Art. 24º** - A confluência das entradas com alinhamento da via pública deverá possibilitar ampla visibilidade à locomoção de veículos.

**§1º** - Os portões de entrada para os Lotes não poderão abrir para o lado do logradouro público.

**§2º** - O acesso aos Lotes, que tenham testadas para duas ou mais vias, deverá ser feito sempre pela via de menor importância.

**§3º** - As entradas de veículos deverão estar recuadas em, no mínimo, 5 metros, em relação ao alinhamento do Lote, para permitir ampla visibilidade.





Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

**Art. 25º** - As instalações de esgotamento hidro sanitárias dos estabelecimentos industriais serão projetadas de modo a impossibilitar a mistura dos resíduos líquidos. Deverão ser instaladas, independentes entre si, as instalações prediais de esgotos domésticos, despejos industriais e águas pluviais.

**Parágrafo Único:** Os efluentes gerais das instalações prediais do esgoto doméstico e de despejo industrial poderão conectar-se, após o tratamento deste último, quando necessário, para efeito de lançamento na rede coletora de esgotos do DISJB ou em outros meios receptores autorizados pelo órgão ambiental competente e na forma da legislação em vigor.

**Art. 26º** - Não será permitida a construção da Estação de Tratamento de Esgotos do tipo “Lagoa de Estabilização”, nos Lotes, sem previsão em licenciamento ambiental próprio ou de atividade que preveja tal construção.

#### **4. CONSTRUÇÃO**

**Art. 27º** - Qualquer construção, demolição, reforma ou modificação de prédio localizado no DISJB somente poderá ser executada, com prévia aprovação dos respectivos projetos pela Prefeitura Municipal de São João da Barra, observadas as disposições deste Regulamento e a legislação local.

**Art. 28º** - As obras não autorizadas ou executadas em desacordo com o projeto do empreendimento aprovado pela Prefeitura Municipal de São João da Barra estarão sujeitas a embargo e demolição, sempre que solicitado a este órgão municipal, sem prejuízo de outros procedimentos administrativos e judiciais em face do responsável pelo empreendimento.

**Art. 29º** - Será solicitado o embargo da obra por:

- I. Desrespeito ao projeto do empreendimento aprovado pela Prefeitura Municipal de São João da Barra;
- II. Desrespeito ao Alinhamento;



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

---

- III. Descumprimento das faixas marginais de proteção, outras faixas *non aedificandi* existentes no terreno e os afastamentos previstos neste Regulamento ou exigidos por órgãos licenciadores;
- IV. Risco à sua estabilidade, com perigo para o público ou para os trabalhadores;
- V. Falta de licenciamento e autorização dos órgãos competentes.

**Art. 30º** - A demolição, total ou parcial, poderá ser solicitada nos seguintes casos:

- I. Construção clandestina, entendendo-se por tal a que for feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de construção;
- II. Construção feita sem observância do alinhamento, faixas marginais de proteção e outros afastamentos ou com desrespeito ao projeto aprovado;
- III. Obra julgada em risco, quando o adquirente não quiser tomar providências que a Defesa Civil do Estado do Rio de Janeiro sugerir para sua segurança;
- IV. Construção que tenha estabilidade comprometida e que o adquirente não queira demolir ou não possa reparar, por falta de recursos ou por disposição regulamentar.

**Art. 31º** - O Estado do Rio de Janeiro através da CODIN e o Município de São João da Barra poderão exigir a modificação ou conserto das instalações que não estiverem de acordo com as disposições deste Regulamento.

**Art. 32º** - A construção e manutenção dos passeios fronteiros aos Lotes serão de responsabilidade dos possuidores e/ou dos proprietários do respectivo Lote e obedecerão as exigências deste Regulamento e demais normas aplicáveis.

**Art. 33º** - As construções temporárias, indispensáveis à guarda de materiais e vigilância do terreno, deverão ser demolidas por ocasião do término das construções definitivas.

**Art. 34º** - A mão-de-obra necessária e especializada para as construções diversas devem ser, sempre que possível, contratadas na região. Deverá ser provisionado e disponibilizado o transporte trabalho-



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

---

moradia de forma a evitar ocupações residenciais provisórias nos arredores do DISJB.

## **5. INFRAESTRUTURA**

**Art. 35º** - O Estado do Rio de Janeiro e a CODIN não participarão financeiramente da implantação e da manutenção da infraestrutura do DISJB.

**Art. 36º** - Serão de inteira e integral responsabilidade das pessoas jurídicas, que firmarem ou vierem a firmar contrato de promessa de compra e venda com a CODIN, na proporção da Quadra prometida/adquirida, a obrigação de implantar, manter e gerir a seguinte infraestrutura comum, quando aplicável e na proporção de sua responsabilidade legal:

- I. Logradouros públicos;
- II. Canais do sistema de meso-drenagem;
- III. Sistema de fornecimento de energia elétrica, iluminação, sinalização e arborização;
- IV. Redes coletoras de esgotos sanitários domésticos e industriais, as estações de tratamento de esgotos, as elevatórias e a sua destinação final, inclusive emissário submarino, caso necessário;
- V. Rede distribuidora de água, hidrantes e outros mecanismos necessários à prevenção e combate de incêndios;
- VI. Sistema de comunicações e dados;
- VII. Rede de distribuição de Gás Natural;
- VIII. Terraplenagem das áreas comuns do DISJB;
- IX. Rede de monitoramento da qualidade do ar e de ruídos;
- X. Áreas verdes;
- XI. Sinalização;
- XII. Outros serviços com utilização comum no DISJB.

**§1º** - A obrigação de implantar, manter e gerir a infraestrutura comum do DISJB nos termos do Art. 36º cessará quando qualquer demanda de infraestrutura comum na Quadra e/ou Lote puder ser atendida pela respectiva concessionária de serviço público.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços  
Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

---

**Art. 37º** - Para a implantação e posterior manutenção e gestão da infraestrutura básica do DISJB, as indústrias e empreendimentos instalados no DISJB poderão formar ou ingressar em consórcio e/ou associação do DISJB com o intuito de conjugar esforços, sem prejuízo da responsabilidade de cada indústria/empreendimento pela implantação da infraestrutura necessária à sua própria operação, devendo sempre serem respeitadas as determinações e diretrizes fixadas pelos órgãos de licenciamento do todo ou da parte do DISJB.

**Art. 38º** - Este Regulamento entra em vigor a partir de Setembro de 2017 e se aplicará aos projetos cuja aprovação venha a ser solicitada após essa data, passando a ser parte integrante das Promessas de Compra e Venda Condicionadas celebradas pela CODIN, na forma do Anexo VI, em substituição ao regulamento interno anteriormente aprovado.