LEI Nº.1974, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2014.

Institui parâmetros urbanísticos na Área AEIU – 1 (ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL) descrita no Plano Diretor e estabelece critérios, cria as V.P.B (Vias de Penetrações nos Bairros) e dá outras providencias. Considerando que a cidade de São João de Meriti está com sua estrutura urbanística sem atualização que não corresponde a realidade local, e que existe conflitos entre a Lei de zoneamento nº 1723 de 06 de abril de 2010, em seus aspectos urbanísticos e arquitetônicos; Considerando que na cidade existem vários centros de bairro, com crescimento acelerado, e suas construções necessita que novos parâmetros urbanísticos com gabarito das construções com altura maior que as definidas na Lei do plano diretor; Considerando que as construções existentes não tem o crescimento real que necessita a nossa cidade, pois existe uma realidade urbanística das construções edilícias, que deverá ter outros parâmetros definidos nesta Lei; Considerando que esta Lei determina, delimita, e estabelece procedimentos e as condições legais das novas edificações, e deverão ser adequar a AEIU (área especial de interesse urbanístico), e VPB (vias de penetrações nos bairros), que deverão ser instituidas de modo que possa ser aplicados os controles urbanísticos estabelecidos, nesta lei, em seus anexos e no código de obras. Considerando que nenhuma aprovação de projeto, licença ou alvará que tenha relação com uso e ocupação do solo, e posicionamento de empreendimentos no território municipal, poderá ser expedida, nem terá quaisquer efeitos legais, se não estiver de acordo com a presente Lei; Considerando o surgimento de novos centros de bairros na cidade e que os centros de bairros existentes estão se transformando em áreas que necessitam de revisam nos seus parâmetros urbanísticos, onde varias empreendedores proprietários de lojas, maganizes, clinicas e empresas prestadoras de serviços desejam uma melhor reestruturação da localidade.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE MERITI, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e ele sanciona a seguinte lei: L E I:

Titulo – I Da área AEIU-1

Art. 1º - Fica criado no município de São João de Meriti a delimitação e respectivos parâmetros urbanísticos da denominada Área Especial de Interesse Urbanístico - 1, passando a fazer parte integrante da Lei de zoneamento da cidade, em obediência ao Art.37º item I.a da Lei complementar nº 089 de 21 de novembro de 2006 que trata do Plano Diretor.

Art 2º - Nesta área é proibida a construção de indústrias, comércios inflamáveis ou explosivos, ou aqueles que venha alterar ou causar danos ao meio ambiente local.

Art. 3º - Na zona AEIU-1 só poderá ser construído loja no pavimento térreo ou pilotis e apartamentos ou salas comerciais nos demais andares, sendo proibido a construção de subsolo com mais de um nível, o gabarito nesta área e em todo o seu perímetro é 12 (doze ) pavimentos, incluindo a cobertura. Parágrafo único. Os prédios existentes nesta área AEIU-1 e que não estejam devidamente legalizados junto a prefeitura ou que a licença de obras e o respectivo habite-se não tenha sido emitido antes da promulgação desta Lei ficarão isentos das exigências previstas no caput deste artigo, salvo os casos em que o prédio sofra acréscimo ou reforma superior a 50% da área construída.

Art. 4º - Fica terminantemente proibida, construções acima da cota de nível 100 na área em questão.

Art. 5º - Encontram-se nos anexos I e II, parte integrante da presente Lei, os parâmetros urbanísticos da área AEIU-1.

Art. 6º - As construções alcançadas pela presente lei seguirão ainda os parâmetros e critérios definidos no código de obras, e da lei de alinhamentos em vias de penetração e circulação, conforme previsto na Lei nº220 de 28 de Setembro de 1981 e demais legislação pertinente. Titulo – II e dá outras providencias. Considerando que a cidade de São João de Meriti está com sua estrutura urbanística sem atualização que não corresponde a realidade local, e que existe conflitos entre a Lei de zoneamento nº 1723 de 06 de abril de 2010, em seus aspectos urbanísticos e arquitetônicos; Considerando que na cidade existem vários centros de bairro, com crescimento acelerado, e suas construções necessita que novos parâmetros urbanísticos com gabarito das construções com altura maior que as definidas na Lei do plano diretor; Considerando que as construções existentes não tem o crescimento real que necessita a nossa cidade, pois existe uma realidade urbanística das construções edilícias, que deverá ter outros parâmetros definidos nesta Lei; Considerando que esta Lei determina, delimita, e estabelece procedimentos e as condições legais das novas edificações, e deverão ser adequar a AEIU (área especial de interesse urbanístico), e VPB (vias de penetrações nos bairros), que deverão ser instituidas de modo que possa ser aplicados os controles urbanísticos estabelecidos, nesta lei, em seus anexos e no código de obras. Considerando que nenhuma aprovação de projeto, licença ou alvará que tenha relação com uso e ocupação do solo, e posicionamento de empreendimentos no território municipal, poderá ser expedida, nem terá quaisquer efeitos legais, se não estiver de acordo com a presente Lei; Considerando o surgimento de novos centros de bairros na cidade e que os centros de bairros existentes estão se transformando em áreas que necessitam de revisam nos seus parâmetros urbanísticos, onde varias empreendedores proprietários de lojas, maganizes, clinicas e empresas prestadoras de serviços desejam uma melhor Da VPB (vias de penetrações nos bairros)

Art. 7º - As vias de penetrações atravessam vários bairros do município e suas construções terão gabarito máximo de 15 (quinze) pavimentos, incluindo o pavimento de cobertura.

Art. 8º - As vias de penetração nos bairros deverão obedecer a de Lei nº 220 de 28 de Setembro 1981, bem como o código de obras e demais legislação em vigor.

Art. 9º - Fica terminantemente proibida as construções de galpões, hangares, ferro velho, reciclagem de materiais, depósito de inflamáveis explosivos, lava jato, exceto para os postos de combustíveis que deverão ficar localizados nas esquinas.

Art. 10º - A testada mínima dos lotes para as construções da presente Lei é de 12 metros, com frente para os logradouros definidos nesta lei.

Art. 11 - Não é permitida a construção de edifícios que venham a ter atividades de produtos inflamáveis e/ou explosivos e ainda aquelas que venham causar danos ao meio ambiente ou impacto a vizinhança.

Art.12 - Os pavimentos térreos deverão possuir lojas, estacionamentos e os demais pavimentos superiores deverão ser residenciais ou comerciais (apartamentos ou salas comerciais).

Art.13º - As relações das vias de penetração de bairros e seus parâmetros urbanísticos estão descritas nos anexos III e IV, parte integrante da presente lei.

Art.14 - Nos casos de conflitos entre os regulamentos desta Lei com outras legislações, caberá a exigência mais restritiva e adequada, segundo critério da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento.

Art.15 - As construções destinadas a posto de combustível, só poderão ser licenciados junto a Prefeitura se os mesmos se localizarem nas esquinas dos logradouros descritos no mapa de zoneamento que seguem em anexo, seus lotes deverão possuir área mínima de 500,00m².

Titulo – III Fiscalizações e Sanções

Art.16 - Sem prejuízo de outras exigencias legais cabíveis, as construções previstas nesta lei dependem de consulta prévia e licença expedida pelo setor competente: a. a localização de todas as atividades; b. o uso das edificações ou terrenos para qualquer atividade; c. as construções novas, cujo pedido de licenciamento devem estar de acordo com as exigências desta lei.

Art.17 – A comprovação de cumprimento desta lei ocorrerá administrativamente por meio de concessão dos alvarás de localização, e do processo de licenciamento de construções ou acréscimos.

Art. 18 - A liberação de processo de licenciamento em desacordo com a presente lei constitui falta funcional grave que deverá ser comprovada após regular procedimento de sindicância e ensejará em caso de comprovada culpa do servidor envolvido na aprovação, as sanções previstas em lei, bem como o imediato afastamento do respectivo servidor, sem prejuízo da anulação do processo de licenciamento e de outras sanções cabíveis. Parágrafo único. Aos infratores desta lei serão aplicadas as multas previstas no código tributário municipal.

Art. 19 - Além das multas cabíveis e sem prejuízo de outras sanções legais, os responsáveis por infração aos termos desta lei: a. Serão intimados a cumprir a lei; b. Terão o alvará de licença de qualquer espécie cassado, quando de competência municipal; c. Terão embargadas as instalações vinculadas a infração; d. Terão as instalações desmontadas e removidas. Parágrafo Único. A aplicação das presentes sanções será sequencial, dependendo das inobservâncias das exigências anteriores, a não nos casos de geradores de calamidade, em que poderão ser aplicadas diretamente as sanções mais rigorosas.

Art. 20 – Fica o Chefe do poder executivo autorizado, sempre que necessário, adequar o zoneamento da cidade tratados nesta lei por meio de decreto.

Art. 21 - Os casos omissos na presente Lei serão avaliadas por uma comissão de 5 (cinco) membros criada pelo prefeito e composta de no mínimo um arquiteto e um engenheiro do

quadro de servidores da prefeitura, sendo esta comissão presidida pelo Secretário Municipal de Fazenda e Planejamento;

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário..

São João de Meriti, 25 de novembro de 2014.

SANDRO MATOS, PREFEITO