LEI Nº 1723, DE 06 DE ABRIL DE 2010.

"Institui o Zoneamento e a regulamentação sobre o Uso do Solo do Município de São João de Meriti, nos termos da Lei Complementar 089, de 21 de novembro de 2006, que institui o Plano Diretor".

O PREFEITO DA CIDADE DE SÃO JOÃO DE MERITI:

Faço saber que a Câmara Municipal de São João de Meriti, por seus representantes legais, aprova e eu sanciono a seguinte

L E I:

Considerando as propostas introduzidas pelo Plano Diretor Participativo, Lei Complementar 089 de 21 de novembro de 2006, principalmente em relação à estruturação, ordenamento do território e seu desenvolvimento urbano e imobiliário, de modo econômica e ecologicamente sustentável;

Considerando que a Lei Complementar 679 de 26 de setembro de 1991 não sofreu modificações de natureza renovadora em sua conceituação e estruturação, tendo ficado defasada quanto às intra e inter-relações urbanas atuais;

Considerando que a atual dinâmica das cidades exige uma abordagem mais contemporânea em relação ao Uso e Ocupação do Solo; e

Considerando a orografia do sítio de São João de Meriti, a erosão provocada por intervenções físicas executadas sem os cuidados de engenharia e geotecnia recomendáveis, e o grau de desenvolvimento urbano desordenado dominante nos últimos tempos, mesmo sobre os terrenos da cidade formal;

Título I - Da Finalidade

Art. 1º - Esta Lei determina, delimita, e estabelece as condições legais do assentamento de novas edificações e adequação das edificações existentes nas Áreas, Eixos e Centros de Bairro instituídos pela Lei 089/2006, do Plano Diretor, de modo que se possa aplicar os controles urbanísticos ali estabelecidos.

Art. 2º - Nenhuma aprovação de projeto, licença ou alvará que tenha relação com o Uso e a Ocupação do solo, e posicionamento de empreendimento no território municipal, poderá ser expedida, nem terá quaisquer efeitos legais, se não estiver de acordo com a presente Lei.

Título II – Das Disposições Preliminares

Art. 3º - As normas estabelecidas nesta lei têm como pressuposto o atendimento às diretrizes previstas no Plano Diretor de São João de Meriti, tendo como objetivos:

I. Promover o desenvolvimento econômico local com sustentabilidade;
II. Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;
III. Garantir a justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
IV. Prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
V. Adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;
VI. Elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;
VII. Garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e suas condições físicas e geométricas do sistema de transporte público, pedestres, bicicletas e cadeiras de rodas;
VIII. Estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;
IX. Consolidar áreas de negócios e centros de bairros, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso de comércio e serviços;
X. Elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;
XI. Contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

XII. Aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

XIII. Fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XIV. Estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando à produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;

XV. Promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

XVI. Incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando à redução das desigualdades;

XVII. Criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XVIII. Associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios da Baixada Fluminense e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, contribuindo para a gestão integrada.

Art. 4º - São partes integrantes desta lei:

I. Anexo I – Glossário

II. Anexo II - Mapa do Zoneamento

III. Anexo III - Mapa dos Eixos de Desenvolvimento

IV. Anexo IV – Mapa das Áreas de Uso Exclusivo e sua identificação

V. Anexo V – Mapa das Áreas de Especial Interesse

VI. Anexo VI – Mapa dos Centros de Bairro

VII. Anexo VII – Mapa da Área de Negócios Metropolitana

VIII. Anexo VI – Mapa das áreas de Proteção

IX. Anexo VI – Mapa das áreas de Desenvolvimento Estratégico

X. Anexo VIII – Quadro-Síntese dos Parâmetros Urbanísticos;

XI. Anexo IX - Quadro-Síntese de Usos e Atividades;

XII. Anexo X - Quadro de Dimensionamento de Garagem e Estacionamentos.

Título III – Conceituação e Composição

Art. 5º - A área comprometida com a ocupação urbana corresponde a quase a totalidade do município de São João de Meriti e temos duas zonas: a zona urbana simples e a zona urbana consolidada:

I – zona urbana simples: onde há infra-estrutura básica, como água potável, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica e manejo das águas pluviais;

II – zona urbana consolidada: onde além da infra-estrutura básica, há a complementar, como iluminação pública, pavimentação e rede de telefonia.

Art. 6º - A zona urbana é única e contínua, e o que permite que em um trecho ela seja considerada consolidada é a presença física da infra-estrutura completa.

Art. 7º - A demarcação em mapa de zona consolidada deve ser atualizada periodicamente, de acordo com os cronogramas de obras realizadas.

Art. 8º - Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo o Município de São João de Meriti é composto de:

I - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

AEIS – Área de Especial Interesse Social;
AEIA – Área de Especial Interesse Ambiental;
AEISA – Área de Especial Interesse Sócio ambiental;
AEIC – Área de Especial Interesse Cultural;
AEIU – Área de Especial Interesse Urbanístico;

II – CENTROS DE BAIRROS;

Tipo 1 (CB1)

- Centro São João
-Vilar dos Teles
-São Mateus
-Éden
-Coelho da Rocha
-Parque Araruama
- Jardim Metrópole
- Jardim Sumaré

Tipo 2 (CB2)

- Vila Norma
-Vila Rosali
-Vila Tiradentes
-Agostinho Porto
-Parque Alian
-Jardim Paraiso
-Engenheiro Belford
- Tomazinho
- Jardim Meriti
- Venda Velha

III - ÁREAS DE NEGÓCIOS DE IMPORTÂNCIA METROPOLITANA (ANIM)
-Vilar dos Teles
-Avenida Automóvel Clube

IV - EIXOS DE DESENVOLVIMENTO
– Vias Estruturantes Metropolitanas (EVEM)
–Vias Metropolitanas Projetadas (EVMP)
- Vias arteriais (EVA)

V - ÁREAS DE PROTEÇÃO (AP)
– Rio Sarapuí
- Rio Meriti-Pavuna

VI - ÁREAS DE USO EXCLUSIVO (AUE)
–AC - Cemitérios
– AI – Áreas de Atividades incômodas à vida residencial
– AV – Áreas verdes não ocupáveis

VII - ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO
-Atividades comercial, de serviços e habitacional (ADES1)
-Atividades Industriais (ADES2)

VIII – Zonas Urbanas
-Simples (ZUS)
-Consolidada (ZUC)

Título IV – Definição das Áreas, Centros e Eixos

Áreas de Especial Interesse

Art. 9º - As Áreas de Especial Interesse, listadas no art.37 e definidas no art.38 da Lei 89/2006 terão seus limites perimetrais descritos em memorial a ser definido e publicado em DECRETO , serão de três tipos a saber:

1.Linha geometricamente definida, fechada, quando direitos de um lado não se podem estender para o outro lado, sob nenhuma hipótese;

2. Linha geometricamente definida, aberta, quando as propriedades ou porções por ela seccionadas podem gozar das prerrogativas urbanísticas legais mais favoráveis ao empreendedor interessado, estendendo-as para além da linha aberta, no que tange à uma mesma propriedade seccionada;

3. Eixo geometricamente definido de vias, cursos d'água, linhas de transmissão, linhas férreas, quando propriedades com testada para o referido eixo, dos dois lados, passam a gozar das prerrogativas urbanísticas legais determinadas para o eixo em questão.

Art. 10 - Novas Áreas de Especial Interesse poderão ser instituídas por Decreto, constatada sua evolução e transformação urbanística, realizados Estudos de Impacto Urbanístico e Audiências Públicas conforme os arts. 117 e 161 da Lei Complementar 089/2006 e o art. 44 da Lei Federal 10.257/2001.

Art. 11 - O Decreto que instituirá e demarcará qualquer Área de Especial Interesse, deverá tornar públicos os eventuais incômodos decorrentes de sua implantação, conforme art. 84 da Lei Complementar 089/2006.

I – AEIS - Área de Especial Interesse Social

São áreas ocupadas por assentamentos com irregularidades fundiárias e/ou urbanísticas, que podem permanecer por não envolverem risco, insalubridade, áreas de preservação ou obstrução ao sistema de circulação e que terão regras legais especiais que possibilitem sua inclusão na cidade formal. Podem ser classificadas em:

- As Áreas de Especial Interesse Social Consolidadas são aquelas de assentamentos habitacionais ocupados por população de baixa renda, cujo objetivo é possibilitar a urbanização e a regularização fundiária.

- As Áreas de Especial Interesse Social Projetadas são áreas do território do Município não-ocupadas que se destinam à construção de habitação de interesse social para populações de baixa renda.

II – AEIA - Área de Especial Interesse Ambiental

Art. 12 - São áreas com cobertura vegetal ou com possibilidade de revegetação, com relevância na questão paisagística, no conforto e no equilíbrio ambiental;

Art. 13 - Referem-se às áreas cuja preservação e controle está vinculada às diretrizes gerais da política ambiental em consonância com as estratégias de desenvolvimento sustentável da Cidade, correspondendo: a todas as APAs criadas pelo Município; às áreas de encostas e de cristas de morros isoladas que sejam recobertas por florestas ou capoeiras; às áreas de vertentes e de cristas de morro reconhecidas como áreas de risco devido à instabilidade de sua encostas; às zonas de proteção de mananciais e nascentes de rios ou córregos nos termos da Lei Estadual nº 1.130, de 12/02/1987; e às áreas situadas acima da cota altimétrica de 100m ou com declividade superior a 50%.

III – AEISA - Área de Especial Interesse Sócio Ambiental

Art. 14 - São áreas que são de interesse ambiental, parcialmente ocupadas por assentamento informal, devendo ser tratada de forma integrada;

IV – AEIC - Área de Especial Interesse Cultural

Art. 15 -São áreas de domínio público ou privado que tenham importância na memória da cidade, do ponto de vista simbólico e do patrimônio construído e imaterial e seu entorno;

V – AEIU - Área de Especial Interesse Urbanístico

Art. 16 - São áreas que serão objeto de estudos mais aprofundados por sua importância nas relações urbanas e no desenvolvimento da cidade, principalmente para solucionar problemas de mobilidade, equipamentos urbanos e obras de infra-estrutura e poderão ter caráter transitório;

VI – CB - Centros de Bairro

Art. 17 - São áreas que centralizam atividades de comercio e serviços em um determinado bairro e em sua área de influencia;

Art. 18 - Os Centros de Bairro poderão ser a partir de esquinas, com inclusão no CB de 50 m (cinqüenta metros) em cada segmento de rua ou avenida que as formam, a partir da esquina.

Art. 19 - Os Centros de Bairro poderão estar no entorno de praças e largos, atingindo 50 m (cinqüenta metros) em cada segmento de rua e avenida que tenham partida da praça ou largo, a partir de seu cruzamento.

Art. 20 - Serão também considerados Centros de Bairro em formação as esquinas que forem sendo ocupadas nos termos do Art. 68, $ 3 o da Lei Complementar 089/2006.

Tipo 1

São as áreas consolidadas que apresentam maior intensidade e diversidade de atividades de comércio e de prestação de serviços.

- Centro São João
-Vilar dos Teles
-São Mateus
-Éden
-Coelho da Rocha
-Parque Araruama
- Jardim Metrópole
- Jardim Sumaré

Tipo 2

Referem-se aos centros de comércio e de prestação de serviços de menor intensidade e diversidade que abastecem bairros.

- Vila Norma
-Vila Rosali
-Vila Tiradentes
-Agostinho Porto
-Parque Alian
-Jardim Paraiso
-Engenheiro Belford
- Tomazinho
- Jardim Meriti
- Venda Velha

VII – ANIM - Área de Negócios de Importância Metropolitana

Art. 21 - São áreas em que se desenvolvem atividades consolidadas de comercio e serviços da cidade e dos municípios vizinhos da Região Metropolitana.

-Vilar dos Teles
-Avenida Automóvel Clube

VIII - EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

Art. 22 -São o entorno de vias estruturantes e arteriais que deverão ser alargadas e nas quais será estimulada a verticalização, quer por haver melhor acessibilidade, quer por prever o alargamento por outorga de índices construtivos. São classificadas em :

- Vias Estruturantes Metropolitanas - são as vias metropolitanas que cortam ou acessam o município, fazendo a ligação de diversas cidades:

- Vias Metropolitanas Projetadas - são as vias também estruturantes, porém necessitam de obras de melhoria, complementação ou de implantação, mesmo fora da cidade de São João de Meriti, visando maior integração com a metrópole:

- Vias arteriais - são as vias que atendem ao tráfego das ligações extremas aos grandes fluxos de tráfego interno; essa rede proporciona acesso direto aos eixos rodoviários e aos principais geradores de tráfego;

Art. 23 - As Ruas e Avenidas citadas e demarcadas no Mapa de Zoneamento, constituir-se-ão em Eixos de Desenvolvimento e terão uma largura de testada a testada, conforme o art. 27 da Lei Complementar 089/2006.

Art. 24 - As larguras ali previstas serão distribuídas de modo a ter a metade de cada lado do eixo geométrico atual da via, enquanto e onde os órgãos técnicos da Prefeitura Municipal, não fixarem "P.A.-Projeto de Alinhamento" para a referida via.

Art. 25 - Os P.As serão instituídos por decreto;

Art. 26 - As faixas ou áreas de terreno privado seccionadas pela implantação de P.A. ou de alargamento de via pelo eixo geométrico serão consideradas de Recuo, em especial para efeitos de aplicação do art. 81 da Lei Complementar 089/2006.

Art. 27 - Os novos alinhamentos determinados por esta Lei e pelos P.As por ela instituídos deverão ser obedecidos por toda e qualquer edificação, pública ou privada, inclusive de reforma predial quando incidir sobre 50 % ou mais, da área construída, da edificação atual.

Art. 28 – Edificações atingidas por sinistro, ou em risco, que necessitarem ser demolidas, só serão reconstruídas respeitando a Lei Complementar 089/2006, e as Leis e regulamentações advindas desta, em especial, os novos alinhamentos.

IX - ÁREAS DE PROTEÇÃO

Art. 29 -Tem como objetivo conjugar o respeito às faixas marginais de proteção com novas formas de ocupação e configura-se como uma área descontínua que transpassa as demais zonas, correspondendo à faixa marginal de proteção

- Rio Sarapuí
- Rio Meriti-Pavuna

Art. 30 -As Áreas de Proteção dos Rios Sarapuí e Meriti/Pavuna, possuirão 30 m (trinta metros) de largura, a partir das margens projetadas, cuja definição geométrica será fornecida pelo INEA, órgão ambiental do Governo do Estado que zela pelos rios e lagoas.

Art. 31 - Os demais rios e canais existentes no município, terão como faixa de proteção 15 metros de cada lado, para larguras de cursos d'água de até 2 metros de largura, de 20 metros de cada lado, para larguras de cursos d'agua de mais de 2 e menos de 5 metros de largura, e de 30 metros de largura de cada lado, sempre das margens, para larguras de córregos de mais de 5 metros de largura.

X - ÁREAS DE USO EXCLUSIVO

Art. 32 - São áreas nas quais não poderão ser instaladas atividades diferentes daquelas a que são destinadas.

Art. 33 - As Áreas de Uso Exclusivo listadas no art. Artigo 37 - IV da Lei 89/2006 são as que existem no dia da promulgação desta Lei, e sua descrição perimetral será parte integrante desta Lei, em anexo. Se existe essa descrição, colocar como anexo, caso contrario, fazer de acordo com o decreto e anexar as linhas delimitadoras das Áreas de Uso Exclusivo são fechadas, não permitindo inclusão ou exclusão de terrenos ou partes destes por elas seccionadas.

Art. 34 -Novas Áreas de Uso Exclusivo poderão ser instituídas por Decreto, a pedido da instituição interessada, realizados os Estudos de Impacto Urbanístico, e as Audiências Públicas, conforme previsto na Lei Complementar 089/2006 e no art. 44 da Lei Federal 10.257/2001.

Art. 35 -O Decreto que instituirá e demarcará qualquer Área de Uso Exclusivo, deverá tornar públicos os incômodos decorrentes de sua implantação, conforme a Lei Complementar 089/2006

–AC –Cemitérios
– AI – Áreas de Atividades incômodas à vida residencial
– AV – Áreas verdes não ocupáveis

XI - ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

Art. 36 - Correspondem às áreas localizada ao sul do Município, a serem ocupadas de forma diferenciada por atividades econômicas e novos empreendimentos habitacionais, ainda com disponibilidade para expansão e tem como objetivo estimular intervenções urbanísticas que garantam sua articulação viária interna e com o restante do tecido urbano. São classificadas em:

1- Áreas de Atividades comercial, serviços e habitacional
São as de especial interesse da municipalidade destinadas a projetos urbanos e econômicos de caráter estratégico compatibilizados adequadamente à política de desenvolvimento pleno e sustentável da Cidade.

2-Áreas de Atividades Industriais
São as áreas destinadas à implantação de unidades industriais de médio e grande porte que, pela natureza de suas atividades, exijam localização especial dotada de infra-estrutura urbana compatível e mecanismos de proteção ambiental adequados.

Art. 37 - Considerado o descrito no Art. 23 da Lei Complementar 089/2006, e as diversas possibilidades decorrentes da localização e acessibilidade privilegiadas na Metrópole Fluminense, e ainda os cuidados que devem ser tomados para conter e mitigar os processos erosivos avançados que ocorrem na área, qualquer projeto para sua ocupação deverá:

I- Os equipamentos públicos que forem construídos no Parque, como Estádios, Anfiteatros, Escolas, Centro médico, entre outros e desde que tenham a aprovação e manifestação de interesse da municipalidade, terão como estímulo compensatório, o índice de mesma metragem a ser acrescida no empreendimento pretendido;

II- Deverão ser respeitadas as exigências de vagas de estacionamento mínimas previstas pela Lei Complementar 089/2006, e quanto a atividades geradoras de tráfego, o que for estabelecido em Estudo de Impacto Urbanístico, exigível para o empreendimento pretendido, quando da apresentação do projeto completo de loteamento;

III- Deverá ser procedido Estudo de Impacto Ambiental, submetido e aprovado pelos órgãos competentes quanto à questão ambiental, quando da apresentação do projeto completo de loteamento;

IV- Poderão ser desenvolvidas Parcerias Público-Privadas, para o que a Prefeitura está autorizada a participar, e poderá envolver os proprietários, imobiliários, investidores e o poder público;

V- Nestas áreas serão aplicados os índices e gabarito de determinados nesta lei;

VI-Para as áreas destinadas a uso e gozo públicos tais como parques e áreas de lazer o empreendedor terá o índice construtivo acima do que a lei permitir, igual à metade da área de parque de uso e gozo públicos.

Título V – Parâmetros Urbanísticos

Art. 38 - Consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos para o controle do uso e da ocupação das zonas do Município de São João de Meriti:

I – Coeficiente de Aproveitamento;

II – Taxa de Ocupação;

III – Taxa de Permeabilidade do Solo;

IV – Vagas de Estacionamento de Automóveis;

V – Recuo.

Coeficiente de Aproveitamento Básico (U)

1 É a relação entre o total da área edificada, calculada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos, e a área do terreno U = (∑ C) / A e se expressa na forma de um número. O Coeficiente de Aproveitamento Básico U, de São João de Meriti é 2,0 (dois) aplicável da seguinte forma:

0,5 é atribuído a terrenos com escritura e registro de imóveis;

0,5 é atribuído a terrenos de loteamentos aprovados, executados e registrados na Prefeitura Municipal e no Registro de Imóveis;

0,5 é atribuído a existência de infraestrutura básica completa no terreno

0,5 é atribuído a existência de infraestrutura complementar completa no terreno (como por exemplo, circulações internas, áreas de recreação com equipamentos urbanos e outros).

2 A área dispendida em vagas para a guarda de automóveis e seu acesso, de escadas coletivas de ligação entre pavimentos, de rampas, bem como a área destinada aos elevadores, não serão computadas para efeitos de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento.

3 A área despendida em áreas de circulação comum nos pavimentos de acesso e tipo, bem como as áreas destinadas a varandas não serão computadas para efeitos de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento.

Taxa de Ocupação (t)

1 É a relação entre a projeção da construção em um terreno e a área deste terreno t = (P / A) X 100 e se expressa na forma de uma porcentagem.

A taxa de ocupação máxima é de 70%.

2 Quando for adotada a taxa de ocupação de 50% do terreno, a construção receberá, como estímulo, bônus de acréscimo à área de construção decorrente da aplicação do coeficiente de utilização, nas seguintes situações:

I – de uma vez a área gasta em estacionamento e na circulação necessária ao mesmo;

II – de uma vez a soma das áreas destinadas às escadas coletivas e rampas de acesso, medida pela soma da projeção horizontal destas em cada pavimento;

III – de uma vez a área de cobertura, terraços e/ou varandas que forem cobertas com vegetação, ampliando, a área verde da cidade;

IV – de duas vezes a soma das áreas gastas, em cada pavimento, com circulação vertical coletiva por elevadores;

V – de duas vezes a área destinada a galerias de uso e gozo público, nas construções comerciais.

VI – de uma vez a área destinada a praças e áreas verdes , ampliando, a área verde da cidade;

Em todos os casos a taxa máxima de 70% não poderá ser ultrapassada.

3 Nas áreas de negócios, nos centros de bairro e nos lotes de esquina, a taxa de ocupação é aumentada até 70%, nos pavimentos destinados exclusivamente a comércio, serviços e/ou garagem (estacionamento), no máximo até o 3º (terceiro) pavimento, sem prejuízo dos bônus do item 2, desde que, nos demais pavimentos, não se ultrapassem a taxa de ocupação de 50%. O disposto neste item também se aplica aos terrenos contíguos aos lotes de esquina que já tiverem usado esta prerrogativa, e os contíguos a estes e assim sucessivamente, indicando a existência de um centro de bairro em formação.

Taxa de Permeabilidade do Solo

Art. 39 - É o percentual do terreno que deve ser mantido sem cobertura ou pavimentação para que as águas pluviais possam, infiltrarem-se naturalmente é de 25%, como taxa de permeabilidade mínima do solo.

Art. 40 - A área mantida efetivamente permeável além da área mínima resultante da aplicação do conteúdo deste artigo acarretará, como bônus, a permissão de acréscimo do mesmo número de metros quadrados à área máxima de construção calculada de acordo com a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento.

Vagas de Estacionamento

Art. 41 - O número mínimo exigido de vagas de estacionamento de automóveis será proporcional ao tamanho das unidades autônomas a serem construídas no lote, sejam casas isoladas, casas de vila, apartamentos, salas, lojas ou de qualquer outro tipo, na seguinte proporção:

I – uma vaga para 4 (quatro) unidades, para unidades com até 25m² de área de construção;

II – uma vaga para 2 (duas) unidades, para unidades com mais de 25m² até 50m² de área de construção;

III – uma vaga para cada unidade, para unidades com mais que 50m² até 100m² de área de construção;

IV – para unidades com mais de 100m² de área de construção, uma vaga para cada 100m² ou fração.

Recuo

Art. 42 - É a faixa não edificante frontal ao terreno, junto a testada para o logradouro público, destinada a alargamento previsto.

Art. 43 - Quando da utilização pública e conseqüente transferência do domínio, o valor da área de recuo será indenizado na forma desta Lei.

Art. 44 -O Coeficiente de Aproveitamento de um terreno que sofra um recuo, será calculado sobre a área da escritura inicial.

Art. 45 - A área total do recuo será acrescida uma vez sobre o total da área que é permitido construir, calculada pelo coeficiente de aproveitamento.

Art. 46 - As benfeitorias imóveis construídas em área de recuo serão indenizadas se tiverem sido construídas de acordo com a Lei urbanística e edilícia vigente na época da construção.

Art. 47 - São destituídos de valor a indenizar benfeitorias erigidas em desacordo com a Lei vigente na época de sua construção.

Espaço Aéreo

Art. 48 - Fica autorizada a ocupação do espaço aéreo para o uso comercial e de serviços sobre:

I – sistema viário municipal;

II – vias metropolitanas na área pertencente ao município;

III – leito ferroviário e faixas de domínio.

Art. 49 - Estas construções serão permitidas se houver Estudo de Impacto Urbanístico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Cidade de São João de Meriti.

Art. 50 - Tais construções deverão ser reguladas pelo Código de Obras.

Art. 51 - Os Coeficientes de Aproveitamento serão aplicados às terras particulares, e aos detentores do domínio no caso da ocupação do espaço aéreo, e poderão receber áreas adicionais de transferência de Direito de Construir na forma da Lei.

Art. 52 - Áreas e terrenos particulares limítrofes com seus próprios Coeficientes de Aproveitamento, poderão se consorciar ao empreendimento, constituindo um condomínio.

Art. 53 - Os Coeficientes de Aproveitamento pertencentes ao Poder Público poderão ser utilizados como capital na constituição de parcerias público-privadas e operações consorciadas criadas para alcançar o objetivo da edificação de empreendimentos no espaço aéreo.

Art. 54 -Os coeficientes e bônus das partes formadoras de condomínio serão integrantes da nova unidade imobiliária acima formada.

Título VI – Instrumentos Urbanísticos de Política Urbana

Art. 55 -Conforme o Plano Diretor Lei. 89/2006 poderão ser utilizados no Município de São João de Meriti os seguintes Instrumentos de Política Urbana, criados pelo Estatuto das Cidades Lei Federal 10.257/2001:

- Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.

- Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos

- Da Outorga do Direito de Construir

- Da Transferência do Direito de Construir.

- Das Operações Urbanas Consorciadas

- Do Direito de Preferência

- Do Direito de Superfície

- Estudo de Impacto Urbanístico (EIU)

Art. 56 - A transferência de direitos de construção de que trata o Cap. III, Seção IV, arts 100, 101, e 102 da Lei Complementar 089/2006 levará em conta os valores venais dos terrenos que cederão e receberão direitos de construção estabelecidos nos mapas de valores integrantes do Zoneamento Fiscal do Município de São João de Meriti, conforme sua localização no território municipal.

Título VII – fiscalização e sanções

Art. 57 - Sem prejuízo de outras exigências legais cabíveis, dependem de licença:

- a localização de todas as atividades;

- o uso das edificações ou terrenos para qualquer atividade;

- as construções novas, em cujo pedido de licenciamento devem constar as exigências desta Lei.

Art. 58 - O cumprimento desta Lei será feito administrativamente por meio de concessão dos alvarás de localização, de concessão e de todo o processo de licenciamento de construções ou acréscimos.

Art. 59 - A liberação de processo em desacordo com a presente Lei constitui falta funcional grave e a sua reincidência gerará o afastamento do servidor, sem prejuízo da anulação do processo e de outras sanções cabíveis:Aos infratores desta Lei serão aplicadas as multas previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 60 - Além das multas cabíveis e sem prejuízo de outras sanções legais, os infratores poderão:

- ser intimados a cumprir esta Lei;

- ter cassado o alvará de licença de qualquer espécie, quando de competência municipal.

- ver embargadas as instalações vinculadas à infração;

- ter as instalações desmontadas e removidas.

Parágrafo Único – A aplicação das presentes sanções é seqüencial, dependendo da inobservância das exigências anteriores, a não ser em casos geradores de calamidade, em que poderão ser aplicadas diretamente as sanções mais rigorosas.

Título VIII – Disposições Gerais e Transitórias

Art. 61 - Todo o uso ou edificação, autorizado anteriormente a data de publicação desta Lei e que não a satisfaça, poderá ser mantido, desde que não seja:

- substituído por outro com igual ou menor índice de conformidade;

- restabelecido após seis meses de descontinuidade;

- prorrogado, quando concedido temporariamente;

- reconstruído após avaria que tenha atingido sessenta por cento, ou mais, de sua área total de construção.

Art. 62 -O Poder Executivo definirá a competência administrativa dos órgãos que zelarão pelo cumprimento da presente Lei, bem como realizará os atos necessários à operacionalização do cumprimento desta.

Art. 63 - Em casos de conflito das regras desta Lei com as de outras Leis , valerá a exigência mais adequada, segundo critério das Secretarias Municipal de Urbanismo, e Meio Ambiente.

Art. 64 - Caso seja editada legislação federal ou estadual sobre o uso ou ocupação do solo, o Poder Executivo Municipal poderá fazer, por Decreto, as adaptações que se impuserem.

Art. 65 - O chefe do Executivo terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação da presente Lei, para editar os decretos regulamentando, detalhando e complementando este diploma legal.

Art. 66 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, terá vigência a partir de xxxxxxxxx aplicando-se aos processos em curso.

Art. 67 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n°..... de .... de.....de.....

São João de Meriti, 06 de abril de 2010.

SANDRO MATOS

PREFEITO

ANEXO I
GLOSSÁRIO

Área total construída – somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Centro médico – conjunto de unidades formadas por consultórios médicos e ou salas de exame ou laboratórios.

Coeficiente de aproveitamento do terreno - relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote onde se implanta a edificação.

Concessão do direito real de uso – instrumento que permite ao proprietário transferir a outra pessoa a prerrogativa de usar seu imóvel, com as garantias típicas de um direito área, sendo recomendado para fins específicos de industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.

Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública – instrumento previsto para aplicação nos casos em que decorridos cinco anos de cobrança do iptu progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o poder público municipal possa proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo senado federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Direito de preempção (preferência) – instrumento que confere ao poder público municipal preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares.

Direito de superfície – instrumento que possibilita que o proprietário de terreno urbano conceda, a outro particular, o direito de utilizar o solo, sub-solo ou o espaço aéreo, em termos definidos pela legislação municipal e por contrato, por tempo determinado ou indeterminado, e mediante escritura pública firmada em cartório de registro de imóveis.

Estação de radio base (ERB) – é o conjunto de instalações que comporta equipamentos de radio-freqüência, destinado a transmissão de sinais de telecomunicações para cobertura de determinada área, bem como as instalações que os abrigam e complementam, associados às estruturas de sustentação.

Estacionamento - área coberta ou descoberta, destinada exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal, composta de área para vaga dos veículos, acesso e circulação correspondentes.

Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) – estudo para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, insculpido no inciso iv, § 1º do artigo 225 da constituição federal, o governo federal, através da edição da Medida Provisória 131, de 25 de setembro de 2003.

Estudo prévio de impacto de trânsito (EIT) - o instrumento que reúne o conjunto de estudos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos especificamente no tráfego local e das proximidades decorrentes da implantação de empreendimento ou de atividade.

Estudo prévio de impacto de vizinhança (urbanístico) (EIV) – é o instrumento que reúne o conjunto de estudos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimentos ou de atividade, e que visem, ao final, estabelecer medidas que propiciem a redução dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

Faixa marginal de proteção - faixas ao longo de rios, lagos, lagoas e reservatórios d'água de terra necessárias à proteção, à defesa, à conservação e à operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os níveis máximos de água (nma), de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais competentes.

Garagem - edificação destinada exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal, podendo ter ainda caráter operacional ou comercial analogamente aos estacionamentos.

Gleba - imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

Impacto urbano e ambiental – uma ou mais características de uso ou atividade que potencialmente cause alterações no ambiente natural ou construído, ou que provoquem sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam públicos ou privados, habitacionais ou não.

IPTU progressivo no tempo – instrumento cujo objetivo central é punir com um tributo de valor crescente, ano a ano, os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarrete prejuízo à população. aplica-se aos proprietários que não atenderem à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Lote – parcela de domínio privado, decorrente de um parcelamento, remembramento ou arruamento, destinada à edificação.

Operação urbana consorciada - conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar, em determinadas áreas, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - instrumento adotado para otimimizar os investimentos públicos realizados em determinadas áreas e penalizar o uso inadequado, fazendo com que a propriedade urbana cumpra sua função social.

Postos de serviços com venda de combustível – estabelecimento destinado venda a varejo de combustíveis automotivos sendo permitida a convivência das seguintes atividades: comércio e reposição de peças e assessórios para veículos, borracharia, lavagem e vendas e troca de óleos lubrificantes, venda de gás liquefeito de petróleo, lanchonetes e lojas de conveniência.

Potencial construtivo de um lote - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento, sendo: potencial construtivo básico o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento básico fixado para a zona onde está localizado; potencial construtivo máximo o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento máximo fixado para a zona onde está localizado e o potencial construtivo mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento mínimo fixado para a zona onde está localizado.

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

Taxa de permeabilidade - relação entre áreas descobertas e permeáveis do terreno e a sua área total, sendo estas dotadas de solo natural ou vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais.

Testada – linha que coincide com o alinhamento do logradouro, destinada a separar este da propriedade particular, sendo considerada, nos lotes voltados para mais de um logradouro, aquela onde se situa o acesso principal do imóvel.

Transferência de potencial construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes.

Transferência do direito de construir – instrumento que compreende a faculdade conferida por lei municipal ao proprietário de imóvel de exercer em outro local o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e ainda não exercido.

Usucapião especial de imóvel urbano – instituto jurídico que estabelece a possibilidade de aquisição de domínio para aquele que possuir área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, com a ressalva que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Vila – conjunto de edificações composto por mais de duas unidades habitacionais autônomas por lote, agrupadas horizontalmente, com um único acesso por via pública, e, dispostas de tal modo que formem rua ou praça interior sem caráter de logradouro público.

Zona - é o espaço da cidade perfeitamente delimitado, para o qual serão previstos controles de densidade demográfica, de limites de construção e a intensidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.

ANEXO X
QUADRO-SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONAS / PARÂMETROS	LOTE MÍNIMO (m^2)	COEFICIENTE APROVEITAMENTO TERRENO		TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA PERMEABILIDADE (Mínima)	VAGAS	RECUO
		MÁXIMO	GABARITO				
ZONA URBANA simples	160	2,0	3	70	25	*	2
ZONA URBANA consolidada	200	3,0	5	70	25	*	3
AEIS 1	definição de parâmetros especiais através de lei ordinária específica para cada AEIS1						
AEIS 2	definição de parâmetros especiais através de lei ordinária específica para cada AEIS2, precedida de estudos técnicos aprovados pelo Conselho Municipal competente.						
AEIA	-	-	-	-	-	-	-
AEISA	200	2,0	2	50	25	*	2
AEIC	300	2,0	3	30	40	*	3
AEIU	definição de parâmetros especiais através de lei ordinária específica para cada AEIU, precedida de estudos técnicos aprovados pelo Conselho Municipal competente.						
CENTROS DE BAIRROS 1	300	6,5	10	70	25	*	5
CENTROS DE BAIRROS 2	200	4,0	6	70	25	*	3
ANIM	300	6,5	10	70	25	*	5
AREAS PROTEÇÂO	-	-		-	-	-	-
AREAS DESENVOLV. ESTRAT. CSH	300	3,0	15	50	25	*	5
AREAS DESENVOLV. ESTRAT. INDUST.	300	2,0	3	70	25	*	5
EIXO VEM	300	6,5	10	70	25	*	5
EIXO VMP	300	6,5	10	70	25	*	5
EIXO VA	200	4,0	6	60	25	*	3

***O número de vagas será definido conforme Título V ou Quadro de Dimensionamento de Garagem e Estacionamentos (Anexo X).**

LEGENDA

AEIS 1	Área de Especial Interesse Social Consolidadas	**ANIM**	Área de Negócios de Importância Metropolitana
AEIS 2	Área de Especial Interesse Social Projetadas	**EVEM**	Eixo tipo Vias Metropolitanas Estruturantes
AEIA	Área de Especial Interesse Ambiental	**EVMP**	Eixo tipo Vias Metropolitanas Projetadas
AEISA	Área de Especial Interesse Sócio-Ambiental	**EVA**	Eixo tipo Vias Arteriais
AEIC	Área de Especial Interesse Cultural	**AP**	Área de Proteção
AEIU	Área de Especial Interesse Urbanístico	**ADES 1** **ADES 2**	Área de Desenvolvimento Estratégico 1 - Comercial, de Serviços e Habitacional 2 - Industrial
CB 1	Centro de Bairro Tipo 1	**ZUS**	Zona Urbana Simples
CB 2	Centro de Bairro Tipo 2	**ZUC**	Zona Urbana Consolidada

ANEXO XII
QUADRO DE DIMENSIONAMENTO DE GARAGEM E ESTACIONAMENTOS

VAGAS	UNIDADES AUTÔNOMAS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO
01	04	até 25m^2
01	02	mais de 25m^2 até 50m^2
01	01	mais de 50m^2 até 100m^2
01	01/fração	mais de 100m2