

IMPLANTAÇÃO DE USO PERMISSÍVEL

O que é?

O Plano Diretor Municipal (PDM), instaurado pela Lei Complementar 67 de 2017, é uma ferramenta de planejamento urbano prevista na Lei 10.257 de 2001 (Estatuto das Cidades) que por sua vez, tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a diretrizes gerais previstas em seu Art.2º:

(...)

IV – Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

VI – Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

(...)

Desta forma, o PDM de Peritiba, através da Lei Complementar 70 de 2017 estabelece zoneamentos com a finalidade de controlar as ocupações de edificações instaladas no perímetro urbano municipal. Os usos são definidos pela seção II desta lei e são classificados em: Zona Residencial (ZR), Zona de Comércio e Serviços (ZCS), Zona Industrial (ZI), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona Especial de Interesse

Institucional (ZEII), Zona de Controle Ambiental (ZCA) e Zona de Expansão Urbana. A figura 1 representa o anexo 1 da LC70/2017, onde mostra em cores onde são aplicados cada zoneamento dentro do perímetro urbano.

Figura 1 – Mapa de Zoneamento do Perímetro Urbano de Peritiba.



LEGENDA		CIS AMÁVIC	
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PERITIBA - DADOS TRABALHADOS PELA DEZ			
<ul style="list-style-type: none"> PERÍMETRO URBANO CORPOS D'ÁGUA ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL ZONA RESIDENCIAL ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INSTITUCIONAL ZONA INDUSTRIAL ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS ZONA DE EXPANSÃO URBANA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - APP 	<p>MUNICÍPIO DE PERITIBA PLANO DIRETOR MUNICIPAL ZONEAMENTO URBANO Anexo I Data: 2012</p> <p>Consultoria contratada: DRZ - Gestão de Cidades </p> <p>Responsável Técnico: Osmani Vicente Junior</p>		

Já através da Seção I desta lei, é possível verificar a definição e classificação dos usos reconhecidos pela municipalidade pelos seguintes artigos:

- O art. 3º traz a definição de cada uso, sendo eles divididos em Habitacional, Social e Comunitário, Comercial e de Serviços e Industrial, onde cada um destes é subdividido de acordo com as suas particularidades.
- O art. 4º caracteriza a natureza das atividades comerciais e industriais em Incômoda, Nociva e Perigosa.
- O Art. 10, estabelece a permissão de cada uso a ser implantado de acordo com o zoneamento municipal, são eles: **Permitidos, Permissíveis e Proibidos.**

O uso permitido é aquele o qual a ocupação do empreendimento é considerada adequada à zona o qual será implantado.

O uso permissível é aquele que seu uso não é totalmente compatível com o zoneamento onde deseja ser implantado, este será passível de ser admitido mediante a uma análise do **Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM)**, que poderá autorizar a atividade, desde que efetuados os ajustes e adotadas as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população.

Uso proibido é vetado.

O CDM, é um conselho instaurado pelo art. 82 da LC 67/2017 (PDM), composto por dezesseis membros e seus respectivos suplentes, sendo: sete representantes da administração pública e oito representantes da sociedade civil e um representante do Poder Legislativo. O conselho é responsável pelo acompanhamento, controle da implementação e gestão do Plano Diretor Municipal de Peritiba e tem caráter deliberativo e consultivo. É através do CDM que solicitações deliberativas envolvendo o PDM são formalmente analisadas.

Desta forma, quando deseja-se construir uma edificação que se enquadre em uso **permissível**, este deverá ser analisado e aprovado pela CDM durante a fase de consulta prévia.

Quem pode solicitar?

Qualquer munícipe que esteja em posse da consulta prévia, matrícula do terreno, a devida CND para dar andamento ao processo, e o Termo de Anuência de Vizinhança Assinado ou;

Qualquer munícipe que queira consultar a situação de determinado lote urbano, com a intenção de compra.

Como solicitar?

Presencialmente:

Setor de Engenharia

Rua Frei Bonifácio, 63, Centro do Município de Peritiba – CEP 89.750-000.

Horários de Atendimento: de segunda à sexta-feira, das 8h às 11h30 e das 13h30 às 17:30*;

Obs: Nos turnos da tarde, não há atendimento no setor de engenharia, no entanto, o protocolo de pedido poderá ser feito normalmente na recepção da prefeitura municipal

Por telefone:

Setor de Engenharia

Fone: (49) 3453-1122

Observação: Dúvidas

Documentações Exigidas

Consulta Prévia preenchida;

Termo de Anuência de Vizinhança;

Matrícula do Terreno;

Certidão Negativa de Débitos.

Passo a Passo:

1- Preencher a Consulta Prévia informando corretamente os dados referentes à edificação, descrevendo as atividades que há pretensão de serem executadas na edificação e protocolá-la na recepção. Quanto maiores as informações quanto ao uso, mais fácil e rápida será a caracterização de uso;

2- Caso o responsável pelo setor, após analisar o requerimento, detecte que o uso em determinada zona seja **permissível**, comunicará o proprietário que deverá então colher as assinaturas dos vizinhos para o Termo de Anuência de Vizinhança, conforme Art.21 da LC70/2017. Os vizinhos do terreno deverão estar de acordo com o uso do empreendimento a ser instalado.

3- Com o Termo de Anuência de Vizinhança, o processo será encaminhado ao CDM, que se reunirá e poderá adaptar o uso para ajustar e minimizar os conflitos com a vizinhança.

4- Após o deferimento pelo CDM, o proprietário deverá assinar um Termo de Conduta de Funcionamento, conforme art. 21 da LC70/2017.

Legislação Relacionada

Lei complementar 67 de 2017 – Plano Diretor Municipal

Lei complementar 70 de 2017 – Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento;

Lei complementar 71 de 2017 – Parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos;

Lei complementar 72 de 2017 – Perímetro Urbano Municipal;

Lei complementar 73 de 2017 – Sistema Viário Municipal;

Lei complementar 74 de 2017 – Código de obras;

Lei complementar 75 de 2017 – Código de posturas;

Outras Informações:

A Consulta Prévia possui caráter orientativo e não dá a permissão para construção. Esta só será adquirida com a devida emissão do Alvará de Construção.

É possível requerer Consulta Prévia sem a prévia intenção de construir, com o objetivo de consultar a legalidade e possibilidade de construção de determinado lote urbano, antes de

realizar a compra. Para isso, dever-se-á preencher somente a Consulta Prévia e protocolá-la na recepção da prefeitura municipal de Peritiba.

É importante ressaltar que qualquer ação ou omissão que contrariar as disposições legais das legislações e ou atos baixados pelo município, serão consideradas infrações, segundo o Art.177 da LC74/2017 e poderá sofrer a penalidade prevista em lei.