

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 /

“REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR Nº 92, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007, ‘QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS’.”

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais, e considerando o disposto no art. 54 da Lei Complementar nº 92 (LC 92/07), de 28 de dezembro de 2007,

D E C R E T A :

CAPÍTULO I **DO ZONEAMENTO**

Seção I **Da Delimitação das Zonas**

Art. 1º - A aplicação do macrozoneamento para fins do art. 5º da Lei Complementar 92/07, obedecerá à delimitação das macrozonas já estabelecidas por cores correspondentes, de acordo com as definições indicadas no Plano Diretor.

Art. 2º - Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a localização e definição das macrozonas às quais o imóvel pertença:

- I - o imóvel será considerado pertencente ao macrozoneamento correspondente à cor em que esteja inserido até o eixo da via para a qual apresentar testada;
- II - para o imóvel localizado em mais de um macrozoneamento, todos com testada para a mesma via, e desde que não implique na alteração dos critérios e parâmetros urbanísticos e ambientais, o requerente poderá optar pelo que lhe permitir o melhor aproveitamento;
- III - quando alguma porção do lote estiver inserida nas macrozonas ZPAM, ZRPA ou ZPP, o requerente deverá apresentar consulta positiva junto ao Órgão Ambiental Municipal, ficando a critério da Comissão Técnica – CT da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente a macrozona a ser adotada, em conformidade com as definições estabelecidas na Lei Complementar nº 74/06 e as características do local.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 2 /

Seção II

Da Classificação do Porte das Indústrias

Art. 3º - A classificação do porte das indústrias será proporcional às respectivas áreas de produção.

Art 4º - As indústrias a serem implantadas no Município de Poços de Caldas serão enquadradas de acordo com o porte das respectivas áreas de produção, sendo assim definidas:

- I - indústrias de pequeno porte compreendem as manufaturas com área de produção total de até 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);
- II - indústrias de médio porte compreendem as manufaturas com área de produção total maior que 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- III - indústrias de grande porte compreendem as manufaturas com área de produção total maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único - A classificação definida para as indústrias de que trata este Decreto, não exige o requerente de providenciar o licenciamento da atividade nos demais órgãos competentes.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º - Para aprovação dos projetos de edificações consideradas especiais, definidas no art. 7º da LC 92/07, o requerente deverá protocolar o projeto completo, conforme padrão da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas, na Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo, que fará análise prévia do processo.

Art. 6º - Havendo reprova do projeto, a Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo informará ao requerente para que o mesmo possa solicitar nova análise ou o enquadramento aos parâmetros estabelecidos, devendo, para tanto, apresentar à Comissão Técnica – CT:

- I - justificativa técnica da necessidade de parâmetros especiais para a edificação;
- II - indicação comparativa entre os parâmetros urbanísticos exigidos e os pretendidos.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 3 /

§ 1º - A CT, após análise e parecer, encaminhará consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – COMDURT.

§ 2º - Ouvido o COMDURT, a CT emitirá parecer final.

Art. 7º - Para os projetos em que seja necessária a aplicação da fórmula de cálculo dos afastamentos mínimos laterais e de fundo, prevista no anexo III, o resultado da equação $(H - 15,00 \text{ m})/15$ deverá ser considerado em módulo, ou seja, sempre positivo, sendo o obtido acrescido de 2,00 (dois).

Art. 8º - Para os lotes em aclive acentuado, cuja inclinação natural seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), tratados no § 2º do art. 11, subseção III, da LC 92/07, onde o pavimento térreo esteja sendo utilizado exclusivamente para garagem, o ponto médio do plano de fachada será considerado a partir de laje de cobertura da citada garagem.

§ 1º. A inclinação de que trata o *caput* será calculada para uma profundidade de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote.

§ 2º. O disposto no *caput* aplica-se exclusivamente a edificações com altura máxima de 6,00m (seis metros).

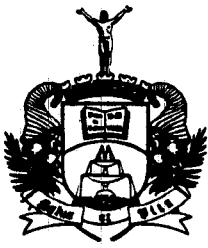
Art. 9º - A aplicação do inciso IV, § 4º, do art. 15, subseção VI, da LC 92/07, necessariamente dependerá do atendimento de um dos incisos I, II ou III do citado parágrafo.

Art. 10 - A aplicação do inciso V, § 5º, do art. 15, subseção VI, da LC 92/07, necessariamente dependerá do atendimento de um dos incisos I, II, III ou IV do citado parágrafo.

Art. 11 - As edificações de que trata o art. 16 da LC 92/07 e seu parágrafo único referem-se a edificações multifamiliares.

CAPÍTULO III **DOS USOS**

Art. 12 – Para aplicação do anexo V da LC 92/07 – Classificação dos Usos, Repercussões Negativas das Atividades e Medidas



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 4 /

Mitigadoras das Repercussões Negativas - serão admitidas somente as subclasses em que as atividades estejam relacionadas com o descrito no grupo estabelecido pela CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas/Fiscal - como uso conforme.

Parágrafo Único – As atividades previstas nos grupos de uso I, II, III, IV, V e VI descritas no art. 26 da LC 92/07 poderão ser deferidas como escritório desde que seja esta a atividade exercida, comprovadamente atestada pela fiscalização.

CAPÍTULO IV **DOS PROJETOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES**

Art. 13. Os projetos técnicos complementares serão compostos por:

- I - Projeto das Instalações Elétricas;
- II - Projeto Hidro-Sanitário;
- III - Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico;
- IV - Projeto Estrutural;
- V - Outros projetos decorrentes da aplicação dos instrumentos.

Art. 14 - Somente serão dispensadas da apresentação dos projetos técnicos complementares as edificações que apresentarem área total, a construir e aprovar, inferior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), com até três pavimentos, contados a partir do ponto médio do passeio lindeiro, exceto nos seguintes casos:

- I - quando localizadas abaixo do nível do ponto médio do passeio lindeiro, necessitando de bombeamento para escoamento tanto das águas pluviais quanto do esgotamento sanitário, sendo obrigatória a apresentação de projeto hidro-sanitário;
- II - quando possuir em um único bloco mais de 06 (seis) unidades, independentemente do uso, sendo obrigatória a apresentação dos Projetos Hidro-Sanitário, Instalações Elétricas e Segurança contra Incêndio e Pânico;
- III - condomínio com unidades autônomas acima de 10 (dez), sendo obrigatória a apresentação dos Projetos Hidro-Sanitário e Instalações Elétricas, independentemente do uso;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 5 /

- IV - novos projetos de edificações às margens da represa Bortolan, sendo obrigatória a apresentação de parecer favorável do DME-PC – Departamento Municipal de Eletricidade de Poços de Caldas, sem prejuízo do atendimento às exigências do DMA – Departamento de Meio Ambiente.
- V - edificações já concluídas, objeto de regularização, com área superior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados), ou acima de três pavimentos, onde houver instalações hidro-sanitárias e elétricas em funcionamento, tornando-se obrigatória a apresentação da liberação do Corpo de Bombeiros.

Art. 15 - As edificações com áreas superiores a 600,00m² (seiscentos metros quadrados), as que apresentarem três pavimentos ou mais, contados a partir do ponto médio do passeio lindeiro, e as que estiverem obrigadas por lei ou normas das Concessionárias e Autarquias, deverão providenciar a aprovação dos projetos complementares junto ao DME-PC – Departamento Municipal de Eletricidade de Poços de Caldas, DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto e Corpo de Bombeiros Militar.

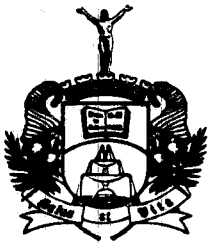
Parágrafo único– Para o porte das edificações de que trata este artigo, o proprietário deverá providenciar a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica pelo Cálculo Estrutural e pela Execução da Obra assinada por profissional habilitado e chancelada pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 16 - A aprovação dos projetos arquitetônicos pela Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente independe da apresentação dos Projetos Técnicos Complementares, desde que a obra não tenha sido iniciada.

Parágrafo Único - Poderá o responsável pelo processo apresentar cartas liberatórias de dispensa de projetos técnicos complementares ou documento de aprovação do mesmo, emitidas pelos órgãos competentes.

Art. 17- Para a regularização de edificação com área igual ou superior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados), deverá o responsável pelo processo apresentar carta liberatória expedida pelo Corpo de Bombeiros Militar, atestando que a edificação está liberada para o uso.

CAPÍTULO V **DAS PENALIDADES**



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 6 /

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 18 - Serão passíveis de penalidades os proprietários ou representantes legais de obras de construção, reforma, demolição ou atividades de qualquer natureza, que apresentarem desconformidade com o disposto na legislação pertinente.

Art. 19 - As penalidades deverão ser aplicadas ao agente que lhe der causa, que será considerado infrator.

§1º. O infrator deverá receber notificação para regularização da situação, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, ou, ainda, quando for o caso, através de publicação, por três dias, no Diário Oficial do Município

Art. 20 - Para o cálculo do valor das multas será adotada, como parâmetro, a UFM (Unidade Fiscal do Município) ou outra que venha a substituí-la.

Seção II

Da aplicação das penalidades por infrações a normas de edificação e de localização de usos e de funcionamento de atividades.

Art. 21 - Sendo constatada a irregularidade, por agente fiscal, deverá ser aplicada a Notificação Preliminar – NP ao responsável pela obra ou atividade que não possuir, no local, a documentação para execução ou o funcionamento da mesma, motivada pela inexistência de qualquer um dos seguintes itens, conforme o caso:

- I - Alvará de construção com o respectivo projeto aprovado conferindo com a obra;
- II - Licença para reforma;
- III - Licença para demolição;
- IV - Alvará de funcionamento;
- V - outras Licenças necessárias conforme a legislação edilícia.

Parágrafo único - Após a lavratura da NP, a obra ou atividade deverá ser paralisada até a sua regularização, que deverá ser feita no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data de seu recebimento pelo responsável.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 7 /

Art. 22 - Expirado o prazo da NP e/ou descumpridos os seus termos, será lavrado o Auto de Embargo/Interdição e serão aplicadas multas, de acordo com a gravidade da infração.

Parágrafo único - As multas aplicadas corresponderão aos seguintes valores:

- I – Infração Leve - 250 (duzentas e cinquenta) UFMs:
 - a) falta da licença para demolição;
 - b) falta da licença para reforma;
 - c) obra que possua projeto aprovado, porém que não esteja sendo obedecido e cujas alterações sejam passíveis de aprovação;
 - d) obra que obedeça o projeto, porém que não possua Alvará de construção ou esteja o mesmo vencido;
 - e) atividade em funcionamento em imóvel regularizado e em local cujo uso seja conforme, porém sem alvará de funcionamento;
- II – Infração Média - 500 (quinhentas) UFMs:
 - a) obra que não possua projeto aprovado, porém sua execução seja passível de aprovação;
 - b) atividade em funcionamento em imóvel irregular em local cujo uso seja conforme, e sem alvará de funcionamento;
- III - Infração Grave – 1.000 (um mil) UFMs:
 - a) obra que não possua projeto aprovado e cuja execução não seja passível de aprovação;
 - b) obra que possua projeto aprovado, porém sua execução não esteja obedecendo ao citado projeto e suas alterações não sejam passíveis de aprovação;
 - c) atividade em funcionamento em local de uso não conforme;
 - d) atividade em funcionamento em imóvel não passível de regularização.

Art. 23 - Nos casos em que a fiscalização não puder enquadrar a gravidade da irregularidade, esta será considerada grave, podendo, posteriormente, ser reenquadrada.

Art. 24 - Havendo descumprimento dos prazos estabelecidos no termo de embargo e interdição e não havendo pronunciamento do



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 8 /

infrator, será aplicada multa cumulativa, de acordo com cada gravidade estabelecida no art. 22, parágrafo único e seus incisos, deste Decreto.

Art. 25 - Havendo protocolo de regularização, decorridos 90 (noventa) dias sem o deferimento do processo, o infrator será comunicado oficialmente a fim de que possa tomar as providências cabíveis e necessárias à sua conclusão, respeitado o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento do comunicado.

§ 1º - Não sendo atendido o disposto no caput deste artigo, ficará o infrator sujeito a aplicação de uma multa cumulativa obedecendo aos valores correspondentes a cada gravidade estabelecida no art 22 deste Decreto.

§ 2º - Expirados todos os prazos estabelecidos e permanecendo a situação irregular, o processo será encaminhado para providências administrativas.

Art. 26 - O pagamento da multa não exime o infrator da correção das irregularidades apontadas no processo.

Seção III

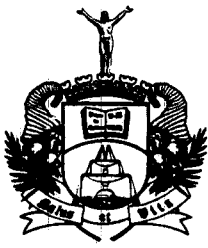
Dos Critérios para Aplicação das Penalidades

Art. 27. As penalidades serão aplicadas respeitando-se os seguintes critérios:

- I - aplicação da Notificação Preliminar relativa à obra ou atividade que não apresentar, no local, documentação compatível para a execução ou funcionamento da mesma, devendo as mesmas serem paralisadas;
- II - o infrator terá um prazo máximo de 10 (dez) dias para apresentação de defesa ou regularização da situação;
- III - havendo o infrator sanado a irregularidade dentro do prazo, a notificação será cancelada.

Art. 28 - O descumprimento do disposto no art. 27 deste Decreto implicará na aplicação do Auto de Embargo/Interdição e do Auto de Infração e Multa, sendo que:

- I - havendo necessidade, será afixada uma cópia do Auto de Embargo/Interdição na entrada principal da obra ou atividade;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 9 /

- II - caso o Auto de Embargo/Interdição seja descumprido, deverão ser lacrados os acessos à obra ou atividade e, se necessário, será solicitado o apoio da Polícia Militar para lavratura de Boletim de Ocorrência a fim de se instruir processo para eventual ação judicial;
- III - processo exclusivamente relacionado a uso será enviado ao órgão competente para que se proceda ao encerramento da atividade.

Seção IV

Das Instâncias dos Recursos

Art. 29 - Os recursos deverão ser protocolados na Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e tramitarão da seguinte forma:

§ 1º - Serão julgadas em primeira instância somente as defesas provenientes de NP, sendo que:

- I - as avaliações das defesas referentes às NPs deverão ser feitas pelo Coordenador da Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo juntamente com o Chefe da Seção de Fiscalização de Obras de Terceiros da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- II - após avaliada a defesa, será emitido parecer referente ao processo, podendo ser concedidos prazos maiores para a regularização da situação, a critério da Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo;
- III - será enviada comunicação ao proprietário ou responsável da obra ou atividade, conforme disposto no § 1º do art. 19 deste decreto;
- IV - o infrator poderá protocolar, num prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento do aviso do indeferimento da defesa, solicitação de revisão da decisão, que será encaminhado à CT, para análise em segunda instância.

Art. 30 - Serão julgadas pela CT, em segunda instância, as defesas provenientes da revisão, em primeira instância, do Auto de Embargo/Interdição e do Auto de Infração e Multa, sendo enviada comunicação ao responsável da obra ou atividade.

Art. 31 - Decidindo a CT pelo indeferimento da defesa/recurso, poderão ser adotados procedimentos tais como encaminhamento da decisão para lançamento de débito em dívida ativa ou a abertura de processo judicial.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.532 - fl. 10 /

Art. 32 - As defesas referentes aos Autos de Embargo/Interdição das atividades, deverão ser encaminhadas aos órgãos competentes para as providências cabíveis.

Seção V

Das responsabilidades pela emissão das penalidades

Art. 33 - A responsabilidade pela emissão das penalidades dar-se-á através de NP preenchida e assinada pelo Agente Fiscal, sem rasuras ou ressalvas, e encaminhada ao responsável pela obra/atividade.

Art. 34 - Os Autos de Embargo/Interdição e de Infração e Multa deverão ser preenchidos sem rasuras ou ressalvas e entregues ao responsável pela obra ou atividade, contendo assinatura do Agente Fiscal, do Coordenador da Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo e do Chefe da Seção de Fiscalização de Obras de Terceiros, sendo que, em caso de interdição de atividade, o processo será encaminhado ao órgão competente para as providências cabíveis.

Art. 35 - A aplicação das penalidades previstas neste decreto não exclui eventuais penalidades referentes a outras leis, podendo ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo do andamento dos respectivos processos.

Art. 36 . Os casos omissos ou duvidosos deverão ser encaminhados à Comissão Técnica para análise e parecer.

Art. 37 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 27 DE ABRIL DE 2009.


PAULO CÉSAR SILVA

Prefeito Municipal


CIBELE T. MELO BENJAMIM

Secretária Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Publicado no "Jornal de Poços", edição nº 3300, de 28/04 /2009.

GRATA 3308 08/05/2009