



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
DECRETO Nº 8.077/1

“ESTABELECE CRITÉRIOS PARA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DA REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais, e considerando que:

- 1 - A Lei Nº 5.488, que aprovou o Plano Diretor, entrou em vigor na data da sua publicação, ou seja, em 04 de janeiro de 1.994;
- 2 - O parágrafo único do artigo 33 da referida Lei estabeleceu um prazo de 18 meses para a elaboração da legislação urbanística e ambiental;
- 3 - A Lei Complementar n. 18, que dispõe sobre o parcelamento do solo, só foi elaborada 80 (oitenta) meses após a data de vigência do Plano Diretor, e as demais não foram revisadas ou elaboradas até esta data;
- 4 - A partir do mês de junho de 2003, já sob a vigência da Lei Federal n. 10.257, que instituiu o Estatuto da Cidade, houve finalmente um consenso técnico e legal de que nenhum novo parcelamento poderia ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Poços de Caldas sem a necessária observância dos critérios estabelecidos pelo Plano Diretor;
- 5 - Em 29 de dezembro de 2.004, houve uma tentativa ilegal de se aprovar zoneamentos para loteamentos, através do Decreto nº 7.935, o qual teve que ser revogado em janeiro de 2005, não sem antes gerar expectativas indevidas, e subseqüentes frustrações;
- 6 - Em 22 de outubro de 1.999, através da Lei 7.041, foi feita uma considerável ampliação de parte do perímetro urbano, sem que fosse feita, no entanto, a necessária e concomitante ou subseqüente modificação do macro-zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor;
- 7 - Como conseqüência da ampliação do perímetro urbano, existem hoje grandes áreas que, embora dentro do perímetro urbano, são classificadas pelo macro-zoneamento como Zona Rural Especial – ZRE – ou Zona Rural Agrícola – ZRA – não podendo ser parceladas para fins urbanos;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 8 - A somatória destes fatores gerou uma situação conflitante, onde a falta de critérios claros ocasionou interpretações extremamente temerárias ao real interesse público;
- 9 - A Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, definiu, em seu artigo 40, § 3º, que é de obrigação do Município, além de outras, revisar seu Plano Diretor, tendo como prazo final para todas as cidades a data de 11 de outubro de 2006;

RESOLVE:

Art. 1º - Ficam suspensos os trâmites para aprovação de novos projetos de parcelamento do solo, de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, em áreas que, embora estando dentro do Perímetro Urbano, não estejam contempladas para fins urbanos no macrozoneamento – Mapa 15 – estabelecido pelo Plano Diretor.

§ 1º - A suspensão de que trata o *caput* vigorará até a data em que entrar em vigor a revisão do Plano Diretor.

§ 2º - As demais áreas, contidas em locais para os quais já exista o macrozoneamento para fins urbanos definido pela Lei n. 5.488 , continuarão a ter trâmite normal.

Art. 2º - As áreas na situação geográfica definida no art. 1º, porém com pedidos de trâmite de análise de parcelamento, ou de certidão de uso do solo protocolados em data anterior à publicação deste Decreto, serão submetidas a estudo, caso a caso, pela Comissão Técnica Interna da Secretaria de Planejamento e Coordenação, para verificação da possibilidade ou não de se estabelecer macrozoneamento parcial e específico para cada caso, mediante a apresentação de parecer técnico, justificativa e projeto de lei a ser enviado à Câmara Municipal, precedida de Audiência Pública.

§ 1º - Para o estudo do caso, serão levadas em conta, necessariamente, no mínimo os seguintes fatores:

- I - Macrozoneamento das áreas adjacentes;
- II - Custos adicionais para operação e abastecimento de água potável, atestados pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE;
- III - Custos adicionais para iluminação pública e distribuição de energia, atestados pelo Departamento Municipal de Eletricidade - DME;
- IV - Reflexos positivos e negativos para a fixação do IPK (índice de passageiros por quilômetro) das tarifas de ônibus urbanos, atestados pela Comissão Municipal de



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
Transportes Públicos e Tarifas Correlatas, ouvida a concessionária de transporte coletivo urbano;

- V - Otimização ou não dos equipamentos públicos adjacentes, atestados pelas Secretarias Municipais de Educação e de Saúde;
- VI - Reflexos no sistema viário dos bairros adjacentes;
- VII - Percentual do perímetro do parcelamento que faz divisa com parcelamentos já aprovados e/ou com o sistema viário oficial existente, bem como o preenchimento ou geração de novos vazios urbanos;
- VIII - Reflexos nas questões de drenagem e pontos de alagamentos das regiões adjacentes e cursos d'água;
- IX - Outros aspectos urbanísticos, estéticos, ambientais e estratégicos interferentes.

§ 2º - Se da análise dos fatores do § 1º, ficar evidente para a maioria qualificada de 2/3 (dois terços) da Comissão Técnica que não haverá prejuízo ao interesse público, deverá ser elaborado um parecer técnico circunstanciado, propondo em caráter excepcional o macro-zoneamento respectivo, que deverá ser ratificado pelo Secretário de Planejamento e Coordenação, e posteriormente pela Assessoria Jurídica do Município, seguidos de Audiência Pública e posterior remessa de projeto de Lei ao Poder Legislativo.

§ 3º - O parecer técnico de que trata o parágrafo anterior deverá ser emitido em no máximo 25(vinte e cinco) dias úteis após o recebimento dos pareceres de que tratam os incisos II, III e V deste artigo, salvo imprevistos que deverão ser previamente justificados ao Secretário de Planejamento e Coordenação.

§ 4º - Se da análise dos fatores do parágrafo 1º, já resultarem quaisquer dúvidas, ou não ocorrer aprovação da maioria qualificada de 2/3 (dois terços) da Comissão Técnica, o processo não precisará ser ainda indeferido, mas seu trâmite ficará suspenso até a aprovação da nova lei do Plano Diretor e respectivo macro-zoneamento.

§ 5º - Na hipótese do parágrafo anterior, se houver interesse do Município, o mesmo poderá estudar proposta do empreendedor quanto a processo de desapropriação amigável, se requerido formalmente por este.

§ 6º - Os órgãos de que tratam os incisos II, III e V, terão o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data do recebimento da consulta, para apresentarem seus pareceres à Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 3º - Os procedimentos e serem adotados nos trabalhos de revisão, atualização e adequação do Plano Diretor ao que estabelece a



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
Lei Federal N.º 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – serão publicados em até 15 dias, a partir da publicação deste decreto.

Art. 4º - Revogadas as disposições em contrário, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 28 DE ABRIL DE 2.005.

SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO

Prefeito Municipal

GUSTAVO ZARIF FRAYHA

Secretário Municipal de Planejamento