



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 92 /

**“DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Sebastião Navarro Vieira Filho, Prefeito Municipal, em atendimento ao disposto no artigo 33 da Lei nº 5.488/94, alterada pela Lei Complementar nº 74/06, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

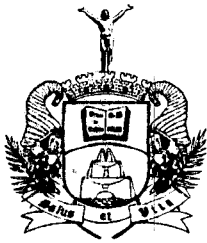
Art. 1º . Esta lei complementar estabelece as normas e as condições para o uso e a ocupação do solo no Município de Poços de Caldas.

Art. 2º. Estão sujeitas às disposições desta lei complementar:

- I- as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficiente de aproveitamento do solo, taxa de ocupação, gabarito, taxa de permeabilidade, afastamentos, recuos, altura na divisa, saliências, área de estacionamento e demais parâmetros tratados nesta lei complementar;
- II- a localização de usos e o funcionamento de atividades.

Art. 3º. As definições dos termos técnicos utilizados nesta lei complementar, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do Anexo I.

Art. 4º. Todos os imóveis localizados dentro do Perímetro Urbano do Município de Poços de Caldas deverão possuir projeto aprovado pelo órgão municipal competente.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Parágrafo único. Os projetos aprovados e com alvará de construção em vigor, expedidos anteriormente à vigência desta lei complementar, para áreas parcialmente inseridas no perímetro urbano, continuarão válidos pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos, e somente serão permitidas alterações nestes projetos, se atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona urbana na qual, em parte, estejam situadas.

## **CAPÍTULO II**

### **DO ZONEAMENTO**

Art. 5º. O território do Município fica dividido em Zonas instituídas de acordo com o artigo 6º-A da Lei Complementar n. 74/2006, diferenciadas segundo os potenciais de ocupação, adensamento populacional e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural ou paisagística.

§ 1º. A delimitação das Zonas de que trata o caput deste artigo obedece ao disposto nos Anexos II e III da Lei Complementar n. 74/2006.

§ 2º. Os parâmetros urbanísticos relativos à ocupação do solo e dimensões mínimas dos lotes nas Zonas de que trata o caput deste artigo são os constantes no Anexo II desta lei complementar.

§ 3º. A implantação de edificações em ZPP – Zona de Preservação Permanente, deverá obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo II desta lei complementar e ao seguinte:

- I- destinar-se, exclusivamente, ao serviço de apoio e manutenção da atividade de preservação;
- II- quando de propriedade particular, será admitida, além do previsto no inciso anterior, edificação destinada à moradia do proprietário.

§ 4º. As áreas classificadas como ZPAM – Zona de Proteção Ambiental, poderão ser parceladas, ocupadas e utilizadas com os parâmetros definidos no Anexo II desta lei complementar, desde que assegurada sua preservação ou recuperação, mediante aprovação do órgão gestor da política ambiental do Município.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 5º. Nas áreas situadas na ZPAM, os lotes regularmente aprovados ou com registro em cartório antes da data de publicação desta lei complementar, com área inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) estarão sujeitas aos parâmetros estabelecidos para ZAR – Zona de Adensamento Restrito.

§ 6º. As ZEIS-1 - Zonas de Especial Interesse Social 1 ficam sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana, cabendo ao Executivo, mediante levantamento e análise da situação de cada ZEIS-1 propor os parâmetros de regularização.

§ 7º. Os parcelamentos, uso e ocupação do solo em ZEIS-2 - Zonas de Especial Interesse Social 2 - estarão sujeitos aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a Zona mais permissível de seu entorno imediato, assim entendido os parcelamentos próximos, já aprovados antes da publicação desta lei complementar, sendo que os novos lotes não poderão possuir área inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 8º. A classificação do porte de que trata o inciso VIII do artigo 6º-A da Lei Complementar n. 74/2006, será regulamentada por Decreto do Executivo e a ampliação de indústrias instaladas em ZI – Zona Industrial - antes da publicação desta lei complementar, fora do Distrito Industrial, atenderá ao seguinte:

- I- a ampliação deverá respeitar o recuo frontal mínimo de 3m (três metros) e afastamentos laterais e de fundo mínimos de acordo com a subseção VI, do Capítulo III desta lei complementar, para áreas de terreno inferiores a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), entendido como área de terreno o lote ou conjunto de lotes ou gleba na qual está implantada a indústria;
- II- os afastamentos laterais e de fundo mínimos serão de 5m (cinco metros) para áreas de terreno maiores que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), entendido como área de terreno o lote ou conjunto de lotes ou gleba na qual está implantada a indústria;
- III- taxa de permeabilidade mínima igual a estabelecida para a Zona mais restritiva de seu entorno imediato;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- IV- área vegetada no entorno da edificação com largura mínima equivalente a 50% (cinquenta por cento) da medida dos afastamentos laterais e de fundo definidos no inciso I deste parágrafo, que poderá ser computada no cálculo da taxa prevista no inciso III, nos lotes maiores de 5000m<sup>2</sup>;
- V- o disposto no inciso IV não se aplica a indústrias que não possuam área permeável até a data de publicação desta lei complementar.

§ 9º. Para implantação de nova unidade em ZI, o recuo frontal será de 3m (três metros) e os afastamentos laterais e de fundo mínimos serão de 5m (cinco metros).

§ 10. Para os lotes aprovados em data anterior à vigência da Lei Complementar n. 74/2006, poderão ser fixados critérios diferenciados daqueles exigidos pelos §§ 8º e 9º deste artigo, mediante justificativa circunstanciada que comprove sua viabilidade, manifestação favorável do órgão de planejamento do Município e desde que atendidas as exigências contidas na Lei n. 5488, de 4 de janeiro de 1994.

§ 11. A permanência, ampliação e implantação de edificações e o exercício de atividades antrópicas em ZRPA – Zona Rural de Proteção Ambiental, atenderão ao seguinte:

- I- os usos desconformes já instalados em ZRPA antes da publicação desta lei complementar poderão ser objeto de licenciamento ambiental corretivo, a critério do órgão competente do Município;
- II- será admitida a implantação de edificações destinadas, exclusivamente, ao serviço de apoio da atividade agrícola ou residência do proprietário;
- III- não será admitida a instalação de atividades urbanas, exceto atividades de turismo rural, mediante manifestação favorável do CODEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e do COMDURT – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, atendido o disposto no inciso IX do art. 6º-A da Lei Complementar n. 74/2006.

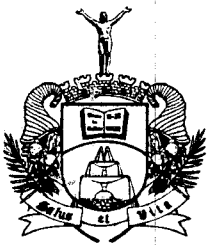


# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 12. Os parâmetros para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em ZR – Zona Rural, estarão sujeitos às determinações do Zoneamento Ambiental a ser elaborado pelo Executivo, e deverão atender, no mínimo, ao seguinte:

- I- somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas de, no mínimo, 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), ou o módulo mínimo que venha a ser estabelecido pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;
- II- será admitida a instalação dos seguintes usos:
  - a) atividades primárias;
  - b) atividades relacionadas com o turismo rural, mediante manifestação favorável do CODEMA e do COMDURT, atendido ao disposto no inciso IX do art. 6º-A da Lei Complementar n. 74/2006;
  - c) atividades extrativas;
  - d) zoológico;
  - e) jardim botânico;
  - f) centro de pesquisas ecológicas;
  - g) equipamentos de utilidade pública ou interesse social;
  - h) atividades listadas como uso conforme, grupo VII, do Anexo V desta lei complementar;
- III- a taxa de ocupação máxima para edificações destinadas às atividades descritas no inciso anterior não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área total da gleba;
- IV- o parcelamento de áreas e a instalação das atividades definidas no inciso II deverão submeter-se à análise e autorização prévias do órgão responsável pela gestão ambiental do Município, que definirá os parâmetros específicos, visando a preservação dos mananciais e dos demais recursos naturais;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- V- os usos desconformes já instalados em ZR antes da publicação desta lei complementar, poderão ser objeto de licenciamento ambiental corretivo, a critério do órgão competente do Município.

## CAPÍTULO III

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I

#### Das Disposições Preliminares

Art. 6º. Os parâmetros urbanísticos a que se refere o inciso I do art. 2º desta lei complementar são os definidos neste Capítulo e especificados no Anexo II.

Art. 7º. São consideradas edificações especiais os empreendimentos públicos e hospitais, cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas, museus, templos religiosos e centros culturais, que poderão utilizar parâmetros diferenciados dos previstos nesta lei complementar, relacionados ao Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade e Áreas de Estacionamento, mediante parecer favorável do órgão de planejamento do Município que ouvirá o COMDURT e verificará a viabilidade urbanística dos parâmetros propostos.

§ 1º. Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, a altura máxima definida no Anexo II para as edificações localizadas em ZPE – Zona de Proteção Especial, não poderá ser ultrapassada.

§ 2º. As edificações aprovadas com a utilização dos benefícios previstos no *caput* somente poderão ter o uso substituído por outra atividade dentre as previstas neste artigo.

§ 3º. Independentemente do Macrozoneamento, nas margens das seguintes vias estruturais já existentes: Av. João Pinheiro, no sentido centro-bairro até Rodovia Estadual 900 – trecho 1545 (Estrada do Campestrinho, excluindo-se esta) e no sentido bairro-centro, a partir da rua Antônio Bortolan (excluída esta); Av. Mansur Frayha, Av. Vereador Edmundo Cardillo, Av.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Alcoa, Av. José Remígio Prézia, Av. Presidente Wenceslau Braz (R. Vereador João de Siqueira Loyola), Rodovia Geraldo Martins Costa, Rodovia José Aurélio Vilela, serão adotados os seguintes parâmetros:

- I- coeficiente de aproveitamento: 3 (três);
- II- taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);
- III- altura máxima de edificação: 16 m (dezesesseis metros);
- IV- taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento);
- V- afastamento lateral e de fundos: de 0,00m até H=6m e aplicação da fórmula do Anexo III p/H entre 6,00m (seis metros) e 16,00m (dezesesseis metros).

§ 4º. Vetado.

## **Seção II**

### **Dos Condomínios**

Art. 8º. Considera-se condomínio o conjunto de unidades residenciais, comerciais, industriais, de serviços ou mistos, inseridos no mesmo lote ou conjunto de lotes.

§ 1º. Nos condomínios residenciais em que houver via interna para veículos, esta deverá possuir largura mínima de 3m (três metros) para mão única e de 5m (cinco metros) para via de circulação de mão dupla, e 1m (um metro) de calçada delimitada para pedestres defronte às unidades, não sendo permitido o estacionamento nestas vias, quando utilizada a largura mínima.

§ 2º. No condomínio não residencial ou misto em que houver via interna para veículos, esta deverá possuir largura mínima de 3m (três metros) para mão única e de 6m (seis metros) para via de circulação de mão dupla, e 1m (um metro) de calçada delimitada para pedestres defronte às unidades, não sendo permitido o estacionamento nestas vias, quando utilizada a largura mínima.

§ 3º. Nos condomínios industriais em que houver via interna para veículos, esta deverá possuir largura de 5m (cinco metros) para mão única e de 8m (oito metros) para via de circulação de mão dupla, e 1m (um metro) de



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

calçada delimitada para pedestres defronte às unidades, não sendo permitido o estacionamento nestas vias, quando utilizada a largura mínima.

## **Seção III**

### **Dos Parâmetros Urbanísticos**

#### **Subseção I**

#### **Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 9º. Coeficiente de Aproveitamento – CA, estabelece a relação entre a área total construída e a área do terreno, sendo seus valores máximos permitidos por Zona os estabelecidos na Lei Complementar n. 74/2006 e no Anexo II desta lei complementar.

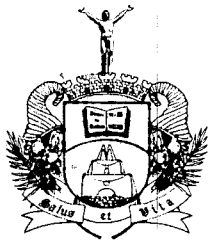
§ 1º. Não serão admitidos no cálculo do CA, descontos de qualquer natureza, exceto o piso térreo e o subsolo imediatamente abaixo deste, cuja destinação seja exclusivamente para estacionamento de veículos e acesso à edificação.

§ 2º. Para os lotes com área menor ou igual a 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) situados em ZAR, comprovadamente aprovados antes da publicação da Lei Complementar n. 74/2006, será admitido CA de 1.6.

§ 3º. O CA somente poderá ser superado mediante a utilização de instrumentos de política urbana instituídos pela Lei Complementar n.74/2006 e que permitam tal superação.

§ 4º. A superação do CA, nos termos do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer até o limite máximo de 20% (vinte por cento) do CA estabelecido para a Zona onde se situa o imóvel.

§ 5º. O CA poderá não ser exercido integralmente em Zonas onde houver limitações estabelecidas por outros parâmetros, tais como gabarito, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, afastamentos e recuos, dentre outras.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## **Subseção II**

### **Da Taxa de Ocupação**

Art. 10. Taxa de Ocupação - TO é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º. Não serão computadas para efeito de cálculo da TO, as projeções de beirais até a largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e as saliências com projeção máxima de 30cm (trinta centímetros).

§ 2º. Os valores máximos da Taxa de Ocupação são os definidos na Lei Complementar n. 74/2006 e no Anexo II desta lei complementar.

§ 3º. Para lotes situados em ZAR, com área de até 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) comprovadamente implantados antes da publicação da Lei Complementar n. 74/2006, será admitida TO de até 70% (setenta por cento).

## **Subseção III**

### **Do Gabarito das Edificações**

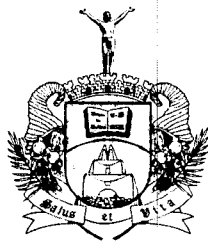
Art. 11. Gabarito - GA é a altura máxima que a edificação pode atingir em determinada Zona.

§ 1º. Os valores máximos do gabarito estão definidos por Zona, na Lei Complementar n. 74/2006 e no Anexo II desta lei complementar, e serão medidos com relação ao ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote.

§ 2º. No caso de lotes em aclave ou declive acentuados, será considerado o ponto médio do plano de fachada da edificação.

§ 3º. No caso de lotes com mais de uma testada, será considerado o gabarito máximo de cada via até a profundidade média do lote.

§ 4º. O gabarito não poderá ser ultrapassado por nenhum elemento construtivo da edificação, inclusive caixa d'água e casa de máquinas.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 5º. O disposto no § 4º não se aplica aos terrenos situados em ZPE-3, cujo gabarito poderá ser ultrapassado nas seguintes condições:

- I- edificações destinadas exclusivamente a caixas d'água e casa de máquinas com altura máxima limitada a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
- II- dependências do apartamento imediatamente abaixo, limitado a um pavimento e desde que possua acesso dependente, com área construída de no máximo 50% da área do pavimento tipo;
- III- para efeito do cálculo a que se refere o inciso II, deverão ser computados todos os elementos construtivos definidos neste parágrafo.

## **Subseção IV**

### **Da Taxa de Permeabilidade**

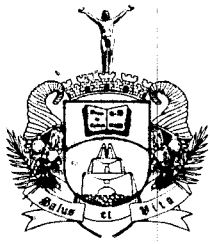
Art. 12. Considera-se Taxa de Permeabilidade – TP o percentual de área permeável do terreno, em relação a sua área total, que propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º. Os valores da taxa de permeabilidade mínima são os definidos na Lei Complementar n. 74/2006, e no Anexo II desta lei complementar.

§ 2º. As edificações poderão ter até 50% (cinquenta por cento) da área mínima de permeabilidade exigida por esta lei complementar substituída por sistema de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área impermeável do terreno.

§ 3º. O sistema referido no § 2º desta lei complementar deverá possibilitar a retenção de até 20 l (vinte litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado que exceda o limite previsto no Anexo II desta lei complementar.

§ 4º. Poderá, excepcionalmente, ser dispensada a taxa de permeabilidade nos casos em que, comprovadamente por meio de laudo técnico, elaborado por profissional habilitado e apresentado pelo interessado, seja



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

desaconselhável a permeabilização do terreno, devendo nestes casos, ser apresentada solução técnica para captação, reserva e, se for o caso, reutilização das águas de chuva.

§ 5º. Não se aplica o disposto nos parágrafos 2º e 3º aos terrenos situados nas ZAR, ZPP e ZPAM.

§ 6º. A taxa de permeabilidade mínima para os lotes com área menor ou igual a 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados) em ZAR, comprovadamente aprovados antes da publicação da Lei Complementar n. 74/2006, será de 15% (quinze por cento).

## **Subseção V**

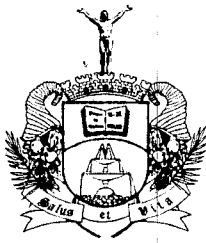
### **Do Recuo Frontal**

Art. 13. Considera-se Recuo Frontal mínimo das edificações – RF, a menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicular a este, sendo de 3m (três metros) para todas as Zonas.

§ 1º. O recuo frontal poderá ser dispensado até a altura de 6m (seis metros) para edificações a serem implantadas em face de quadras que apresentem no mínimo 40% (quarenta por cento) dos lotes comprovadamente aprovados após a vigência da Lei Complementar n. 74/2006, com edificações verticais com, no mínimo, três pavimentos ou 8m (oito metros) de altura, construídas no alinhamento.

§ 2º. No caso de edificação a ser executada após demolição de outra, comprovadamente existente até a vigência da Lei Complementar n. 74/2006, o recuo frontal poderá ser ocupado na mesma proporção que anteriormente ocupava junto ao alinhamento predial, até a altura de 6m (seis metros), excluído o telhado.

§ 3º. Nos lotes oriundos de parcelamentos anteriores à publicação da Lei Complementar n. 74/2006, cuja inclinação natural seja igual ou superior a 50% (cinqüenta por cento), poderão ser executadas garagens no alinhamento frontal, não podendo exceder à metade da testada do lote.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 4º. A inclinação de que trata o § 3º deste artigo, será calculada para uma profundidade de 5m (cinco metros), a partir do alinhamento do terreno.

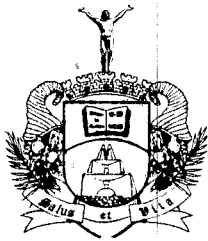
§ 5º. Para edificações em vias estruturais projetadas a área *non aedificandi* frontal mínima será de 31 m (trinta e um metros), medidos a partir do eixo da via projetada, de onde será computado o recuo frontal da edificação.

§ 6º. Para edificações em vias estruturais já implantadas, a área *non aedificandi* frontal mínima será de 15m (quinze metros), contados da borda externa da via para fins de implantação de via paralela.

§ 7º. Somente serão dispensadas de área *non aedificandi* as vias estruturais em que não houver viabilidade técnica de implantação, mediante parecer favorável da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

§ 8º. O recuo frontal poderá ser dispensado até a altura  $H = 6m$  (seis metros) excluído o telhado, em lotes comprovadamente aprovados antes da publicação da Lei Complementar n. 74/2006, desde que atendidas as seguintes condições:

- I- nos casos em que 50% (cinquenta por cento) dos lotes da face de quadra apresentem edificações construídas no alinhamento ou com recuos inferiores aos permitidos nesta lei complementar, sendo que:
  - a) quando a quadra for dividida por uma via pública oficial, as quadras resultantes serão consideradas distintas, não sendo permitido o somatório de seus lotes;
  - b) quando existirem lotes vagos na face da quadra, estes serão considerados recuados;
  - c) no caso de regularização de edificações construídas no alinhamento ou que apresentem recuos inferiores ao determinado por esta lei complementar, deverão ser computadas como alinhadas;
  - d) para efeito de contagem de lotes, será adotada a regra do arredondamento universal;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- II- nos casos de altura (H) maior de 6m (seis metros), o restante da edificação deverá obedecer ao recuo frontal mínimo de 3m (três metros).

Art. 14. Será admitida a construção de guarita na área delimitada pelo recuo frontal, desde que apresente área máxima construída de 7m<sup>2</sup> (sete metros quadrados).

## **Subseção VI**

### **Dos Afastamentos Laterais e de Fundo**

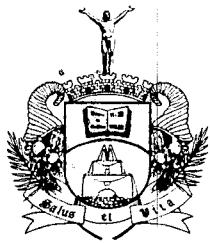
Art. 15. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo das edificações são os seguintes:

- I- 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para as edificações com altura – H, menor que 6 m (seis metros), excluído o telhado;
- II- 2 m (dois metros) para as edificações com H maior ou igual a 6 m (seis metros) e menor ou igual a 15 m (quinze metros);
- III- os obtidos pela aplicação da fórmula constante do Anexo III desta lei complementar, para as edificações com H maior que 15 m (quinze metros).

§ 1º. Entende-se por H a distância vertical, em metros, medida entre o ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote, até o ponto mais alto da edificação, incluindo todos os seus elementos construtivos, à exceção do previsto no § 5º do art. 11 desta lei complementar.

§ 2º. Os subsolos somente poderão ser utilizados como área útil até a cota máxima de 9m (nove metros), sendo esta referência a distância vertical entre a cota de 1m (um metro) acima do ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote, até o piso do último pavimento inferior, não sendo considerados para o cálculo do H, sendo que:

- I- caso a cota máxima seja ultrapassada, a altura total será considerada para o cálculo do H;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- II- os afastamentos laterais e de fundo deverão atender à mesma projeção do pavimento imediatamente superior ao ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote, exceto para garagem no subsolo, desde que garantidas as condições de iluminação e ventilação adequadas ao uso.

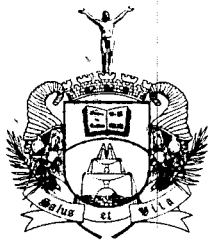
§ 3°. Para terrenos em alicive ou declive, o H poderá ser considerado pelo ponto médio do terreno onde se inicia o plano de fachada da edificação.

§ 4°. Para os lotes que tenham sido, comprovadamente, aprovados antes da vigência da Lei Complementar n. 74/2006, poderão ser dispensados os afastamentos laterais e de fundos mínimos para edificações com H inferior a 6 m (seis metros), excluído o telhado, nos seguintes casos :

- I- lotes com testada menor ou igual a 10 m (dez metros);
- II- lotes com largura média menor ou igual a 10 m (dez metros);
- III- lotes com área inferior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- IV- quando não houver abertura nas divisas, prevalecendo, se houver, o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 5°. Para os lotes que tenham sido, comprovadamente, aprovados antes da vigência da Lei Complementar n. 74/2006, para os localizados em ZAP – Zona de Adensamento Preferencial e para os lotes de esquina, poderá ser dispensado o afastamento lateral mínimo em um dos lados para edificações com H inferior a 6m (seis metros) excluído o telhado, nos seguintes casos:

- I- lotes com testada maior que 10 m (dez metros) e menor ou igual a 12m (doze metros);
- II- lotes com largura média menor ou igual a 12m (doze metros);
- III- lotes de esquina, comprovadamente aprovados antes da publicação desta lei complementar;
- IV- para os lotes em ZAP que possuam testada igual a 10m até 12m;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- V- quando não houver abertura nas divisas, prevalecendo, se houver, o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 6°. A largura média de que tratam os § 4° e 5° deste artigo, é obtida pela média aritmética das larguras do lote, tomadas a cada 1m (um metro), a partir da testada até o fundo do lote.

§ 7°. Os afastamentos laterais e de fundo poderão ser dispensados para implantação de edículas destinadas a serviços de apoio ao uso residencial, sendo sua área construída computada no cálculo dos demais parâmetros previstos no Anexo II desta lei complementar e devendo estar a, no mínimo, 1,50m (um metro e meio) de distância das demais edificações existentes ou a construir no lote, nas seguintes condições:

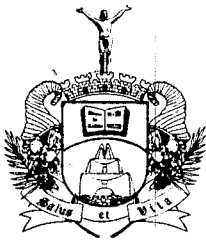
- I- limitada a um pavimento;
- II- área construída não superior a 20% (vinte por cento) da área do lote;
- III- não poderá ser utilizada como residência permanente.

Art. 16. No caso de edificação constituída de dois ou mais blocos independentes, a distância entre eles deverá obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo previstos nesta lei complementar, não podendo ser inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de bloco único, a distância mínima entre unidades deverá ser de 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) para aberturas existentes em uma das faces e de 3m (três metros) para abertura em ambas as faces.

Art. 17. Para os lotes aprovados à época anterior à vigência da Lei Complementar n. 74/2006, o afastamento lateral e de fundo, para cada uma das divisas, poderá ser dispensado na ZAP e nas ZPEs, desde que atendidas as seguintes condições:

- I- existência de edificação com empena cega na divisa dos respectivos lotes vizinhos;
- II- altura máxima da edificação na divisa limitada a 6m (seis metros), acima da cota do terreno natural, excluído o telhado.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º. Ocorrendo o disposto no caput deste artigo, será admitida a superação da taxa de ocupação prevista para a Zona.

§ 2º. É proibida a construção sem afastamentos laterais e de fundo nas partes das edificações nas quais haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo.

## **Subseção VII**

### **Das Saliências**

Art. 18. Consideram-se saliências os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais.

Parágrafo único. As saliências podem avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 30cm (trinta centímetros), e sua projeção horizontal, até este limite, não será computada na TO.

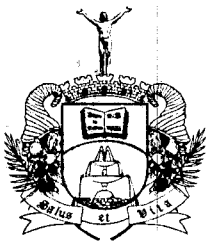
## **Subseção VIII**

### **Das Áreas de Estacionamento**

Art. 19. O número mínimo e demais características das vagas destinadas a estacionamento de veículos serão calculados conforme o estabelecido no Anexo IV e nos demais dispositivos desta lei complementar.

§ 1º. Ficam excluídas da exigência de vagas de que trata este artigo:

- I- a unidade não residencial, com área edificada de até 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- II- a unidade não residencial, localizada em ZPE-2 e ZPE-3, com área edificada de até 1.200 m<sup>2</sup> (um mil e duzentos metros quadrados);
- III- as edificações destinadas ao serviço de uso coletivo de iniciativa do Poder Público, salvo se classificadas como



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

empreendimento de impacto nos termos desta lei complementar;

- IV- os lotes cujo acesso se dê através de escadarias ou servidão de passagem com até 5m (cinco metros) de largura.

§ 2º. No caso de adaptação de edificações para o uso residencial em edificações existentes na data da publicação desta lei complementar, a exigência de vagas de estacionamento de veículos poderá ser atendida pelas vagas existentes.

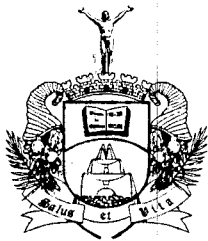
§ 3º. O cálculo do número de vagas seguirá regra de arredondamento universal.

Art. 20. Devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada e preferencialmente ao nível do logradouro, ouvidos o órgão de trânsito do Município e o COMDURT, os acessos a:

- I- edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;
- II- edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
- III- estacionamentos de veículos abertos ao público, com área útil destinada ao estacionamento de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), no mínimo;
- IV- edifícios-garagem.

Art. 21. As dimensões e características das vagas para veículos obedecerão ao estabelecido no anexo IV desta lei complementar e ao seguinte:

- I- as vagas exigidas deverão ser independentes entre si, não sendo admitida a previsão de vagas nas áreas de circulação e acesso, exceto no caso de pertencerem à mesma unidade;
- II- as rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e 30% (trinta por cento) de declividade máxima, sendo que a área não utilizável sob a rampa não será computada como área construída e nem para o cálculo de projeção;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

III- no caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:

- a) da categoria de uso residencial multifamiliar, para a parte residencial;
- b) da categoria de uso não residencial, para a parte não residencial.

Art. 22. Não é permitida a utilização das áreas de estacionamento para outras finalidades.

## **Subseção IX**

### **Do Uso do Elevador**

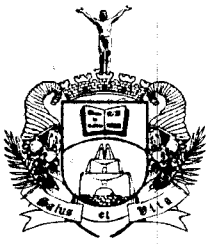
Art. 23. É obrigatório o uso de elevador quando a altura do piso mais alto da edificação for superior a 10,20m (dez metros e vinte centímetros), contados a partir do piso do térreo, obedecendo sempre o cálculo de tráfego estabelecido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo que, no mínimo, um elevador deverá ter comunicação direta com a caixa de escada.

Parágrafo único. Para terrenos em aclive ou declive com 1 (um) ou mais blocos, cuja implantação se dê afastada do alinhamento frontal, a altura que trata o caput deste artigo será considerada pelo ponto médio do terreno onde se inicia o plano de fachada da edificação.

## **Seção IV**

### **Dos Projetos Técnicos Complementares**

Art. 24. Os projetos técnicos complementares necessários para aprovação dos projetos de edificação e para emissão de alvará de construção, serão solicitados conforme regulamentação a ser baixada por Decreto Executivo.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## **CAPÍTULO IV**

### **DOS USOS**

#### **Seção I**

#### **Da Classificação dos Usos**

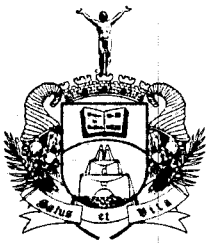
Art. 25. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I- residencial;
- II- não residencial, compreendendo atividades das seguintes subcategorias:
  - a) serviços;
  - b) industrial;
  - c) comercial;
- III- misto, definido como o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial.
- IV- rural.

Parágrafo único. Os usos não residenciais são classificados por subcategorias e tipologia de acordo com Anexo V desta lei complementar.

Art. 26. Os usos referidos nos incisos I, II, III e IV do artigo 25, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente, classificam-se em:

- I- Grupo I: comporta exclusivamente o uso residencial unifamiliar e as atividades exclusivamente vicinais, entendendo-se como tais o comércio varejista e serviços, ambos de atendimento imediato e freqüente à população residente próxima, admitido neste caso o uso misto, não sendo admitidos usos que resultem em quaisquer das repercussões de que trata o artigo 27 desta lei complementar;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- II- Grupo II: comporta o uso residencial multifamiliar, uso misto, atividades ligadas ao ensino fundamental e médio, atividades ligadas aos serviços de saúde, atividades urbanas de comércio e serviços destinadas ao atendimento esporádico da população, não sendo permitido comércio atacadista, bem como produção industrial de médio e grande porte, ou atividades poluentes de qualquer porte, não sendo admitidos usos que resultem nas repercussões de que tratam os incisos II, IV e V do artigo 27 desta lei complementar;
- III- Grupo III: comporta as atividades urbanas de comércio e serviços gerais, destinadas ao atendimento freqüente da população, não sendo permitido comércio atacadista, bem como produção industrial de médio e grande porte, ou atividades poluentes de qualquer porte, não sendo admitidos usos que resultem nas repercussões de que tratam os incisos II, IV e V do artigo 27 desta lei complementar;
- IV- Grupo IV: comporta as atividades de comércio e serviços gerais, não sendo permitido comércio atacadista e produção industrial de médio e grande porte, não sendo admitidos usos que resultem nas repercussões de que tratam os incisos IV e V do artigo 27 desta lei complementar;
- V- Grupo V: comporta as atividades de comércio e serviços gerais, inclusive comércio atacadista, não sendo permitida produção industrial de grande porte;
- VI- Grupo VI: compreende a Zona Industrial – ZI e comporta as atividades industriais de pequeno, médio e grande porte;
- VII- Grupo VII: compreende as áreas externas ao perímetro urbano e aquelas internas ao perímetro que não sofreram parcelamento do solo para fins urbanos, e comporta a atividade predominantemente agropastoril e a produção e comércio dos derivados da atividade rural desenvolvida, não sendo admitidos usos que resultem nas repercussões de que tratam os incisos II, V e VII do artigo 27 desta lei complementar.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## **Seção II**

### **Dos Tipos de Repercussão**

Art. 27. São os seguintes os tipos de repercussão:

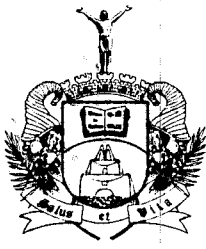
- I- atração de alto número de veículos leves;
- II- atração de alto número de veículos pesados;
- III- atração de alto número de pessoas;
- IV- geração de risco de segurança para o entorno;
- V- geração de efluentes poluidores nos estados, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes;
- VI- geração de ruídos e vibrações;
- VII- geração de resíduos sólidos.

## **Seção III**

### **Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades**

Art. 28. As atividades causadoras de repercussões negativas ficam sujeitas às seguintes medidas:

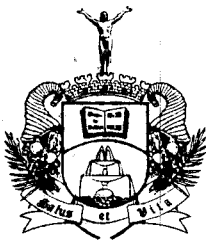
- I- atendimento aos padrões e critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor, relativos à emissão de ruídos, de radiações ou de efluentes em decorrência do exercício das atividades;
- II- adoção das seguintes medidas mitigadoras das repercussões negativas, que serão exigidas conforme as atividades especificadas no Anexo V e que terão sua regulamentação proposta pelo órgão de planejamento do Município:
  - a) aprovação de projetos específicos às atividades atratoras de alto número de pessoas, em que haja necessidade de adequação do espaço físico para mitigação do risco de segurança decorrente da aglomeração;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- b) apresentação de documento de liberação expedido pelo Corpo de Bombeiros e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, expedida pelo órgão competente, relativa às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios, nos casos de atividades geradoras de risco de segurança;
- c) reserva de área interna de carga e descarga, nos casos de utilização de edificações em função de atividades cujo funcionamento implique em alta frequência de operação de carga e descarga, com potencial de gerar impactos negativos no espaço público;
- d) adoção de sistema de ventilação local exaustora ou de controle da poluição do ar, baseados na tecnologia aplicável à situação, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de odores, gases ou partículas em suspensão;
- e) processo de umidificação permanente, nos casos de atividades cujo funcionamento provoque a suspensão de poeira;
- f) adoção de mecanismo de pré-tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, nos casos de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;
- g) adequação dos níveis de emissões radiométricas aos parâmetros da legislação em vigor, nos casos de atividades equipamentos com fontes de radiodifusão e telecomunicação;
- h) implantação de sistemas de isolamento acústico, isolamento de vibrações ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, obedecidas às normas legais de construção, iluminação e ventilação, nos casos de atividades ruidosas ou que provoquem vibrações;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- i) implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, nos casos de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandem segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial dos mesmos;
- j) reserva de área interna para estacionamento, no caso de atividades cujo funcionamento implique em alta circulação de veículos leves, com potencial de gerar impactos negativos no espaço público.

§ 1º. As medidas mitigadoras aplicáveis aos usos não residenciais causadores de repercussões negativas e enumeradas no inciso II deste artigo, estão contidas no Anexo V desta lei complementar.

§ 2º. A proporção mínima de vagas de carga e descarga exigida das atividades sujeitas à medida mitigadora constante da alínea "c" do inciso II deste artigo, é de:

- I- 1 (uma) vaga adicional, se a área construída ocupada pela atividade for inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- II- 1 (uma) vaga adicional para cada 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) a mais, desprezando-se as frações, se a área construída ocupada pela atividade for igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

§ 3º. As vagas de carga e descarga e de embarque e desembarque de passageiros poderão, mediante parecer favorável do órgão de planejamento do Município, ouvidos, quando for o caso o COMDURT e o órgão de trânsito do Município, ter dimensões inferiores às definidas nesta lei complementar, ou ser dispensadas, nos casos de instalação de atividades em edificações existentes antes da vigência desta lei complementar.

§ 4º. Sempre que houver interferência significativa na circulação de veículos ou de pedestres, será exigida, a critério do órgão de trânsito do Município, implantação de sinalização ou equipamentos de controle do tráfego.

§ 5º. Estão sujeitas à medida mitigadora prevista na alínea "b" do inciso II deste artigo, além das demais porventura pertinentes a outros



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

tipos de repercussão, as indústrias cuja classe de ocupação se enquadre no "Risco C", da tabela de tarifas de seguro incêndio do Brasil.

§ 6º. A adoção de medidas mitigadoras para correção de irregularidades ambientais basear-se-á na tecnologia viável para cada atividade, especificada pelo órgão de controle ambiental do Município.

§ 7º. Para a concessão do Alvará de Localização e Funcionamento para as atividades de repercussão dos tipos citados nos incisos V, VI ou VII do art. 27, será exigida declaração de compromisso prestada pelo interessado com relação ao cumprimento das obrigações relativas à implantação de medidas mitigadoras a serem previamente definidas pelo órgão municipal responsável pelo controle ambiental.

§ 8º. As exigências de adoção das medidas mitigadoras estabelecidas nesta lei complementar serão objeto de estudos específicos que comprovem, de forma inequívoca, sua não aplicação, obedecido ao seguinte:

- I- a justificativa será analisada pelo órgão técnico competente do Município, que emitirá parecer sobre sua pertinência;
- II- a critério do órgão técnico competente do Município, será ouvido o COMDURT;
- III- após anuência do COMDURT, a justificativa será encaminhada ao órgão de planejamento do Município para deliberação final.

§ 9º. A autorização concedida nos termos do §8º deste artigo, poderá ser cancelada se constatada alteração nas condições que a permitiram, ficando, neste caso, o empreendimento sujeito ao atendimento das medidas mitigadoras cabíveis.

Art. 29. A localização de usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade prevista no Anexo V, com a situação prevista no Anexo VI.

§ 1º. Para efeito da localização de usos e funcionamento das atividades, as vias públicas serão classificadas no Anexo VI, nos grupos de que trata o artigo 26 desta lei complementar, de acordo com o uso conforme.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 2º. Nos terrenos de propriedade particular situados em ZPAM, a localização de atividades somente será admitida mediante parecer favorável do órgão ambiental do Município.

§ 3º. A definição dos usos e tipologias de atividades constantes do Anexo V é a estabelecida pelo CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas/Fiscal, sob a coordenação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, obedecidas as suas atualizações.

§ 4º. No caso de atualização do CNAE, o órgão de planejamento do Município definirá a localização de uso e os tipos de repercussão e as respectivas medidas mitigadoras, de acordo com critérios definidos nesta lei complementar, ouvido o COMDURT.

Art. 30. São considerados usos do Grupo III, além dos listados no Anexo V:

- I- empreendimentos não residenciais com mais de 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento;
- II- empreendimentos mistos com mais de 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento, excetuadas as correspondentes à parte residencial, calculadas de acordo com o disposto nesta lei complementar.

Art. 31. No caso de aprovação de projeto em lote ou conjunto de lotes com frente para logradouros cuja classificação de uso conforme seja diferente, poderá ser admitido para todo o terreno o uso mais permissivo, desde que o acesso de veículos, incluindo carga, descarga e acesso de serviço, se faça por ela.

## **Seção IV**

### **Do Direito de Permanência dos Usos Não Conformes**

Art. 32. Uso ou atividade não conforme é aquele que não se enquadra nos parâmetros e disposições estabelecidos por esta lei complementar.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º. Poderá permanecer no local a atividade não conforme, desde que possua Alvará de Funcionamento concedido em data anterior à vigência desta lei complementar.

§ 2º. Poderá continuar a ser explorada a atividade agropecuária desenvolvida nas áreas classificadas como rurais, estando sujeita ao licenciamento ambiental corretivo a critério do órgão municipal competente.

§ 3º. Para efeito de localização podem permanecer, desde que instaladas em data anterior à vigência desta lei complementar, as atividades industriais, comerciais e de serviços, desenvolvidas em áreas classificadas como rurais, estando sujeitas ao licenciamento ambiental corretivo, a critério do órgão municipal competente.

§ 4º. As atividades referidas nos parágrafos anteriores estão sujeitas, para efeito de funcionamento, aos critérios desta lei complementar.

§ 5º. A permanência das atividades permitidas neste artigo fica sujeita ao respeito às normas ambientais, de posturas, sanitárias e similares.

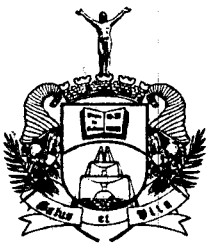
§ 6º. A edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso é passível de alteração e acréscimo da área ocupada pela atividade, mediante parecer prévio favorável do órgão de planejamento do Município, ouvido o COMDURT e desde que os impactos da atividade possam ser mitigados.

## **Seção V**

### **Do Licenciamento de Empreendimentos de Impacto**

Art. 33. Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a ter repercussão ambiental significativa, sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou afetar as condições funcionais, paisagísticas, turísticas ou urbanísticas de sua área de influência direta ou indireta.

Art. 34. A instalação, construção, ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitos ao licenciamento especial, nos termos desta Seção.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º. Os órgãos da Administração Municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após o licenciamento previsto no caput deste artigo.

§ 2º. O Executivo disporá sobre a regulamentação do licenciamento de empreendimentos de impacto, nos termos de que trata esta Seção.

## **Subseção I**

### **Dos Empreendimentos de Impacto Urbanístico**

Art. 35. São considerados empreendimentos de impacto urbanístico:

- I- os destinados a uso não residencial nos quais a área edificada seja superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- II- as edificações destinadas ao uso residencial que tenham mais de 250 (duzentos e cinquenta) unidades;
- III- os condomínios com área superior a 35.000 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados);
- IV- os empreendimentos privados destinados especificamente à recepção de público com qualquer finalidade, com área descoberta para tal atividade superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- V- outros empreendimentos que estejam sujeitos a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, definidos por lei municipal específica;
- VI- helipontos e aeródromos.

Art. 36. O licenciamento das atividades a que se refere o artigo anterior, dependerá da elaboração de EIV, contendo a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas, ambientais e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as conseqüências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º. O licenciamento de atividades sujeitas ao EIV, nos termos desta Subseção, é de competência do COMDURT.

§ 2º. O suporte técnico e administrativo necessário ao cumprimento pelo COMDURT das disposições desta lei complementar, será prestado diretamente pela Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 37. O EIV deverá considerar a interferência do empreendimento na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, nos termos da Seção XII do Capítulo II da Lei Federal 10.257/01.

§ 1º. O EIV deverá ser elaborado por responsável técnico habilitado, apresentado pelo empreendedor.

§ 2º. Os procedimentos para a aplicação do EIV serão regulamentados pelo Executivo.

## **Subseção II**

### **Dos Empreendimentos de Impacto Ambiental**

Art. 38. São considerados empreendimentos de impacto ambiental:

- I- os assim classificados por força de legislação Federal ou Estadual;
- II- as atividades não residenciais localizadas em ZPP, ZPAM, ZRPA e ZR.

Parágrafo único. A instalação de atividades de que trata o caput deste artigo, deverá ser submetida, sem prejuízo das demais normas legais, a:

- I- licenciamento ambiental de acordo com o disposto em regulamentação estabelecida em legislação específica, Federal ou Estadual, nos casos de que trata o inciso I deste artigo;
- II- licenciamento ambiental pelo Município, nos casos de que trata o inciso II do caput deste artigo, observado o licenciamento Federal e Estadual previsto em legislação.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 39. O Executivo disporá sobre a regulamentação do licenciamento ambiental, observado o zoneamento ambiental a ser providenciado pelo órgão competente do Município e respeitando os direitos minerários e a legislação Federal e Estadual pertinentes.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADEs**

Art. 40. Ficam instituídos como Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs, os loteamentos de uso residencial aprovados com restrições urbanísticas convencionadas.

Parágrafo único. A instalação de usos estará subordinada ao atendimento das restrições urbanísticas convencionadas na aprovação original dos loteamentos, quando houver.

Art. 41. Nas ADEs de uso residencial, aplica-se o direito de permanência de usos não conformes previsto nesta lei complementar.

Art. 42. Decreto específico que instituir ADEs poderá definir critérios diferenciados de permanência de uso, de acordo com a especificidade da área, desde que mais restritivos que os estabelecidos nesta e na Lei Complementar n. 74/06.

Parágrafo único. A criação de novas ADEs deverá ser precedida de parecer favorável do órgão de planejamento do Município, ouvido o COMDURT.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS PENALIDADES**

#### **Seção I**

#### **Disposições Gerais**

Art. 43. A infração ao disposto nesta lei



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

complementar implica na aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

§ 1º. O infrator de qualquer preceito desta lei complementar deve ser previamente notificado, pessoalmente, mediante via postal com aviso de recebimento, e, quando for o caso, através de publicação no Diário Oficial do Município para regularizar a situação, no prazo inscrito na notificação a ser regulamentado pelo Executivo.

§ 2º. A persistência no descumprimento da lei complementar, incorrerá em penalidades a serem regulamentadas pelo Executivo.

## **CAPÍTULO VII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 44. Integram esta lei complementar os seguintes anexos:

- I- Anexo I: Glossário;
- II- Anexo II: Parâmetros Urbanísticos Relativos à Ocupação e Parcelamento do Solo;
- III- Anexo III: Fórmula de Cálculo dos Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundo;
- IV- Anexo IV: Tabela de Número Mínimo e Dimensão de Vagas de Estacionamento;
- V- Anexo V: Classificação dos Usos, Repercussões Negativas das Atividades e Medidas Mitigadoras das Repercussões Negativas;
- VI- Anexo VI: Mapa de Classificação e Localização de Uso Conforme.

Art. 45. Caberá à lei complementar instituidora do Código Municipal de Obras dispor sobre as normas de acessibilidade, nos termos da legislação pertinente.

Art. 46. As disposições desta lei complementar somente poderão ser alteradas observado o estabelecido na revisão do Plano Diretor,



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

nos termos da Lei Complementar n. 74, de 29 de dezembro de 2006 e mediante manifestação do órgão de planejamento do Município, ouvido o COMDURT.

Art. 47. As alterações no Anexo VI deverão ser precedidas de parecer favorável do órgão de planejamento do Município, ouvido o COMDURT e da realização de audiência pública específica na região envolvida.

Parágrafo único. Em se tratando de aprovação de novo parcelamento, a classificação das novas vias quanto ao uso, será definida pelo órgão de planejamento do Município, ouvido o empreendedor e fixadas por decreto do Executivo.

Art. 48. Para aprovação de novos parcelamentos, os parâmetros mínimos de testadas e área de lotes são aqueles definidos no Anexo II desta lei complementar.

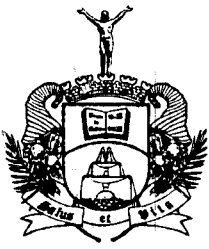
Art. 49. Em decorrência do disposto nesta, a Lei Complementar n. 74, de 29 de dezembro de 2006, passa a vigorar com as seguintes modificações:

(...)

“Art. 6º-A (...)

“§ 1º. Os parâmetros urbanísticos para as zonas descritas no caput deste artigo, serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, observadas as seguintes diretrizes: (NR)

- I- o coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área total construída e a área do terreno, não sendo admitido em seu cálculo, descontos de qualquer natureza, exceto o piso térreo e o subsolo imediatamente abaixo deste, cuja destinação seja exclusivamente para estacionamento de veículos e acesso à edificação;
- II- a taxa de permeabilidade é o percentual de área permeável do terreno, em relação à sua área total, sendo que ela poderá ser substituída, em parte, por caixa de captação e infiltração de água de chuva, exceto em ZAR;
- III- em todas as zonas fica estabelecido recuo frontal mínimo de 3m (três metros) para as edificações, dispensado este, nos casos definidos em lei;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- IV- *em ZPE-3 e em ZAP será permitido edificar na divisa até a altura da empena cega existente no lote vizinho, se houver, limitado à altura de 6m (seis metros), podendo a edificação, neste caso, ultrapassar a taxa de ocupação prevista para a área;*
- V- *especificamente para os lotes a serem implantados em ZAP, após a vigência desta lei complementar, será permitido edificar em uma das divisas, até a altura de 6m (seis metros), excluído o telhado, desde que:*
- a) *os lotes possuam testada igual a 10m (dez metros) até 12m (doze metros);*
  - b) *os lotes de esquina possuam testadas até 15m (quinze metros), respeitado o recuo frontal mínimo de 3m (três metros);*
- VI- *a Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá definir afastamentos maiores, proporcionais às diferentes alturas das edificações, como também parâmetros urbanísticos distintos para os lotes que possuam pequenas dimensões, comprovadamente aprovados em data anterior à vigência desta lei complementar.*

§ 2º. *A dispensa dos afastamentos mínimos a que se refere este artigo, poderá ocorrer nas zonas enumeradas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como em casos específicos, mediante justificativa que comprove, de forma inequívoca, a inviabilidade técnica de seu atendimento, ouvido o órgão de planejamento do Município. (NR)*

§ 3º. *Além das áreas definidas no Anexo II desta lei complementar, fica estabelecido como Zona de Adensamento Médio - ZAM, cujas características são definidas no inciso V deste artigo, a Via Coletora Projetada de interligação dos loteamentos Santa Ângela IV e Jardim Europa, identificada no Anexo IV desta lei complementar. (NR)*

§ 4º. *Fica estabelecida como Zona de Adensamento Médio – ZAM, a área de 86.926 m<sup>2</sup> (oitenta e seis mil, novecentos e vinte e seis metros quadrados) situada no local denominado “Água Espriada”, cuja planta fica fazendo parte integrante do Processado Legislativo n. 166/06. (NR)*



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 5º. Fica estabelecida como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2, uma área remanescente de 19,20 ha (dezenove vírgula vinte hectares) e uma área de 7,40 ha (sete vírgula quarenta hectares), de propriedade da CBA – Companhia Brasileira de Alumínio, situadas no local denominado “Vargem dos Bois”, cujas plantas de situação ficam fazendo parte integrante do Processado Legislativo n. 166/06. (NR)

(...).”

Art. 50 Os casos omissos serão encaminhados pelo órgão de planejamento do Município para avaliação e parecer do COMDURT.

Art. 51. Para as edificações existentes até a data da publicação desta lei complementar, que se encontram em desacordo com esta e que não possuam projeto aprovado, fica instituído o prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da publicação desta, para que seus proprietários protocolem junto aos órgãos competentes, os respectivos projetos de regularização, visando sua avaliação e aprovação pela Lei n. 4161/1988.

§ 1º. Expirado o prazo a que se refere o caput deste artigo, os projetos já protocolados terão o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para encerramento.

§ 2º. Na hipótese do não atendimento ao disposto no § 1º deste artigo, os projetos de regularização deverão ser analisados à luz da legislação em vigor.

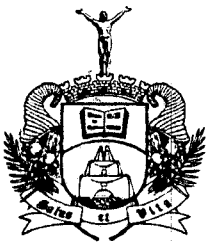
§ 3º. Os pedidos de “alvarás de funcionamento” já protocolados que estiverem em tramitação até a data de publicação desta lei complementar, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para encerramento, caso contrário, serão considerados indeferidos.

Art. 52. Vetado.

Art. 53. Vetado.

Art. 54. Decreto Executivo disporá sobre o regulamento desta lei complementar.

Art. 55. Ficam revogadas as disposições em contrário a esta lei complementar, em especial a Lei 4.161, de 28 de fevereiro de 1988 e suas alterações posteriores instituídas pelas Lei Municipais números 4320/1988; 4375/1988; 4445/1989; 4706/1990; 4769/1990; 4775/1990; 4847/1991; 5563/1994;




# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

5613/1994; 5788/1994; 5895/1995; 5939/1995; 6541/1997; 6676/1998; 6882/1999;  
7073/1999; 7540/2001; 7670/2002; 7688/2002; 7723/2002; 7898/2003; 7900/2003;  
8021/2004; 8085/2004; 8163/2005; 8241/2006; 8267/2006; 8279/2006; 8334/2006 e  
8363/2007.

Art. 56. Esta lei complementar entra em vigor na  
data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 26 DE DEZEMBRO DE 2007.

  
SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO  
Prefeito Municipal

Publicada no "Jornal da Cidade", edição nº 2899, de 28/12/2007.

ERRATA 2908 10/01/2008.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## **ANEXO I**

### **GLOSSÁRIO**

**ACRÉSCIMO** - Aumento de uma edificação em relação ao projeto existente, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

**ADENSAMENTO** - Intensificação da utilização do espaço dos lotes urbanos com edificações prediais.

**AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO** - Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente às mesmas.

**ALINHAMENTO** - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

**AMBIÊNCIA** - Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos - naturais e construídos - estéticos, cheios de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que historicamente constroem a cidade.

**ÁREA CONSTRUÍDA** - Área utilizável delimitada pelo perímetro dos apoios da cobertura, com um pé direito mínimo de 1,80m (um metro e oitenta).

**ÁREA DE CARGA E DESCARGA** - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias, delimitada em logradouro público ou internamente aos estabelecimentos, conforme o caso.

**ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE** - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas a ser regulamentada pelo órgão de trânsito do Município.

**ÁREA DE ESTACIONAMENTO** - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos, coberta ou descoberta, não podendo ser utilizado o recuo frontal para esta finalidade.

**ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO** - Área livre descoberta destinada à iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

**ÁREA DE RECREAÇÃO** - É o espaço destinado às atividades de lazer.

**ÁREA DE USO COMUM** - Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

**ÁREA TOTAL EDIFICADA** - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

**ATENDIMENTO ESPORÁDICO** - São aqueles considerados casuais, não contínuos.

**ATENDIMENTO FREQUENTE** - São aqueles considerados continuados, de assiduidade.

**ATIVIDADES PRIMÁRIAS** - São consideradas aquelas de atendimento básico e elementar à população local.

**BEIRAL** - Projeção do telhado em balanço, até o limite de 1,20m (um metro e vinte).

**BRISE** - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

**COBERTURA** - Elemento construtivo que cobre uma edificação.

**EDIFICAÇÃO HORIZONTAL** - Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, excluídos os subsolos.

**EDIFÍCIO-GARAGEM** - Edificação vertical destinada exclusivamente a estacionamento ou guarda de veículos.

**EDÍCULA** - edificação de apoio à atividade residencial com acesso dependente.

**EMPENA CEGA** - Fachada da edificação sem qualquer abertura.

**FACHADA** - Faces externas da edificação.

**GABARITO** - Altura máxima da edificação, incluídos todos os elementos construídos da edificação, inclusive caixas d'água (de qualquer material); casa de máquinas e dependências do apartamento imediatamente abaixo, limitado a um pavimento e desde que possua acesso dependente, com área construída de no máximo 50% da área do pavimento tipo, quando for o caso.

**GLEBA** - Terreno que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

**GUARITA** - Compartimento destinado ao uso da vigilância e de proteção do acesso a uma edificação.

**INÍCIO DE OBRA** - Será considerado quando houver movimentação de terra ou a implantação do gabarito da obra.

**LOTE** - Porção do terreno parcelado e aprovado pela prefeitura, com frente para logradouro público e destinado a receber edificação.

**PASSEIO** - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

**PAVIMENTO** – Espaço horizontal de uma edificação situado no mesmo plano horizontal.

**PISO** – Cada plano horizontal de uma edificação.

**PISTA DE ACUMULAÇÃO INTERNA** – É a área situada internamente ao imóvel, destinada à parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento ao estacionamento em local apropriado.

**POTENCIAL CONSTRUTIVO** – É a área edificável em um terreno, calculada como o produto da área do mesmo pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa.

**PROJETOS COMPLEMENTARES** – São aqueles exigidos pelas concessionárias, autarquias e/ou órgãos públicos específicos, que sejam indispensáveis à aprovação do projeto e para autorização de execução de obra.

**RECUO FRONTAL MÍNIMO** - Menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

**REFORMA** – Alteração da construção que não implique em modificação na sua estrutura, número de pavimentos da edificação ou na área construída.

## **SUBSOLO:**

- a) espaço da edificação cuja laje de cobertura esteja situada até a cota de 1m (um metro) acima do ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote;
- b) não será computado como pavimento o subsolo com altura inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), não sendo permitida a moradia permanente bem como o uso para comércio, serviços ou industrial.

**TESTADA** - divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

**USO MISTO** – Presença de mais de uma categoria de uso na mesma edificação ou no mesmo lote.

**USO NÃO RESIDENCIAL** - O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de uso coletivo e industrial.

**USO RESIDENCIAL** - O exercido em edificações, unifamiliares ou multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

**VARANDA** - Área aberta, em pelo menos dois lados desta, com peitoril ou parapeito, sendo considerada como área de projeção e, até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, em balanço, não será computada como área construída.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## ANEXO II

### PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Zoneamento	Coefficiente de Aproveitamento (CA)	Tamanho mínimo de lote (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura máxima da edificação (m)	Testada mínima de lote (m)
ZPP	(A)	-	-	95	-	(G)
ZPAM <sup>(B)</sup>	0,10	20.000	0,5	90	-	(G)
ZPE -1	1,50	450	70	10	9,0	12
ZPE-2	2,0	300	80	10	12,0	12
ZPE-3	3,0	360	80	10	16,0 <sup>(C)</sup>	12
ZAR	1,2	450 <sup>(D)</sup>	50	30	16,0	12
ZAM	3,0	300	80	10	16,0	12
ZAP	6,5	250	85	10	48,0	10
ZEIS-1	(A)					
ZEIS-2	Parâmetros da zona mais permissível do entorno imediato					
ZI <sup>(E)</sup>	2,0	2.000 <sup>(H)</sup>	70	10	-	20
ZRPA	-	-	10	90	-	(G)
ZR	-	20.000 <sup>(F)</sup>	30	80	-	(G)

(A) a ser definido caso a caso.

(B) observar o disposto no parágrafo 4º do artigo 5º desta lei complementar.

(C) não incluída a altura da caixa d'água e casa de máquinas e dependências do apartamento imediatamente abaixo, limitado a um pavimento e desde que possua acesso dependente, com área construída de no máximo 50% da área do pavimento tipo, quando for o caso.

(D) no o local denominado "Fazenda das Árvores", de que trata o Art. 10-M da Lei Complementar N°74/06, o tamanho mínimo de lote será de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

(E) Os parâmetros estabelecidos poderão ser flexibilizados para os lotes aprovados antes da vigência desta Lei complementar, mediante justificativa circunstanciada que comprove sua inviabilidade, e manifestação favorável do órgão de planejamento do Município, ouvido o COMDURT.

(F) Tamanho mínimo de gleba, estabelecido pelo INCRA, admitidas, exclusivamente, as atividades previstas no parágrafo 12 do artigo 5º desta Lei complementar.

(G) A relação entre profundidade e testada dos lotes não poderá ter coeficiente superior a cinco.

(H) Exceto para os lotes localizados na Rua Mucovita, no trecho compreendido entre a Rodovia Geraldo Martins Costa (Rodovia do Contorno) e o Ribeirão das Várzeas, de propriedade do Município, onde as áreas mínimas dos lotes não poderão ser inferiores a 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testadas mínimas de 15,00m (quinze metros).



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## ANEXO III

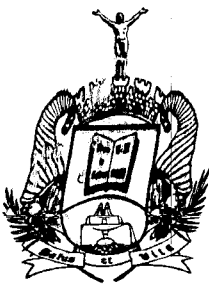
### FÓRMULA DE CÁLCULO DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E DE FUNDO

$$A = 2,00 + \frac{(H - 15,00m)}{15}$$

onde:

**A** = afastamentos laterais e de fundo mínimos, em metros, para as edificações com  $H \geq 15,00$  m (quinze metros);

**H** = distância vertical, em metros, entre o ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote, até o ponto mais alto da edificação, incluindo todos os seus elementos construtivos, observado o disposto nos parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 15 desta lei complementar.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## ANEXO IV

### NÚMERO MÍNIMO E CARACTERÍSTICAS DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

CATEGORIA DE USO	NÚMERO DE VAGAS
RESIDENCIAL	01 (uma) vaga por unidade
	<b>Exclusivamente em ZEIS implantadas pelo poder público:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Será tolerada a reserva de uma vaga de estacionamento por lote;</li><li>• Para edificações comprovadamente existentes antes da data de publicação desta lei complementar, em que seja comprovada tecnicamente a inviabilidade de sua implantação, será dispensada a vaga.</li></ul>
NÃO RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"><li>• É dispensada a reserva de vagas para unidades com área construída <math>\leq 750\text{m}^2</math>;</li><li>• <b>Exclusivamente em ZPE-2 e ZPE-3</b>, é dispensada a reserva de vagas para unidades com área construída <math>\leq 1200\text{m}^2</math>;</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unidades com área construída entre <math>750\text{m}^2</math> e <math>1.200\text{m}^2 = 07</math> vagas</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unidades com área construída <math>\geq 1.200\text{m}^2 = 07</math> vagas, acrescidas de 01 vaga para cada <math>50\text{m}^2</math> adicionais de edificação.</li></ul>
	<b>Vagas adicionais de medidas mitigadoras:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 01 vaga para cada <math>100\text{m}^2</math> de área construída;</li><li>• 01 vaga para cada <math>100\text{m}^2</math> de espaços não cobertos, essenciais ao exercício da atividade.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hotelaria e similares será exigida uma vaga para cada 02 (dois) apartamentos.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estabelecimentos de ensino superior serão exigidas 10 vagas para cada sala de aula.</li></ul>	
<b>DIMENSÕES MÍNIMAS PARA VAGAS DE ESTACIONAMENTO OU CARGA E DESCARGA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <math>2,50\text{m} \times 4,80\text{m}</math> (dois metros e cinquenta centímetros de largura por quatro metros e oitenta centímetros de comprimento) para uma vaga;</li><li>• <math>2,30\text{m} \times 4,80\text{m}</math> (dois metros e trinta centímetros de largura por quatro metros e oitenta centímetros de comprimento) para duas ou mais vagas contíguas;</li><li>• <math>3,00\text{m} \times 9,00\text{m}</math> (três metros de largura por nove metros de comprimento) para vagas de carga e descarga interiormente aos estabelecimentos, sendo exigida altura mínima de <math>4,00\text{m}</math> (quatro metros).</li></ul>