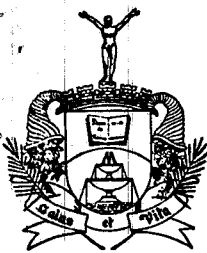


Sebastião Likhheino Chagas

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo



LEI Nº 2.433 /

Fixa normas de Zoneamento de Uso do Solo no Município de Poços de Caldas.

Faço saber que a Câmara decreta e eu promulgo a seguinte lei:

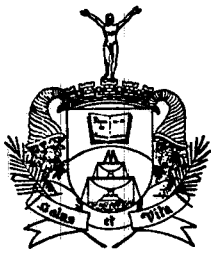
CAPÍTULO I  
Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta lei tem por objetivo disciplinar o uso do solo no Município de Poços de Caldas e mais:

- I - Estimular o uso mais adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II - Regular o uso de terrenos, edifícios e construções para fins habitacionais, comerciais, industriais, turísticos e outros;
- III - Regular a área das construções, sua localização e sua ocupação nos lotes;
- IV - Evitar a concentração e dispersão excessivas da população e a sobrecarga das vias de tráfego.

Art. 2º - O Município de Poços de Caldas é dividido em Área Urbana, Área de Expansão e Área Rural, nos termos da Lei nº 2.056, de 18/04/1973 (Lei do Plano Urbanístico).

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei adotam-se as seguintes definições:

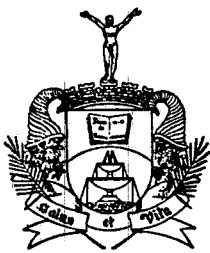


# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.2.

- I - Área construída ou de construção: Área total de todos os pavimentos de um edifício, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;
- II - Área de estacionamento: Espaço reservado para o estacionamento de um ou mais veículos, com acessos a logradouros públicos. Tal espaço pode ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto;
- III - Área útil: Área de construção ou de lote, destinada a determinado uso específico, não compreendendo o espaço ocupado pelas paredes;
- IV - Coeficiente de aproveitamento: Número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse lote, isto é, a soma das áreas de todos os pavimentos. Na área máxima de construção não serão computadas:
  - a) - As áreas construídas destinadas a estacionamento de veículos, exceto quando o edifício é exclusivamente destinado a este fim;
  - b) - A área do pavimento térreo, quando este for deixado inteiramente livre e ajardinado, sendo ocupado apenas pelas caixas de escada e elevadores;
  - c) - A área de galerias comerciais cobertas, de largura não inferior a 4m (quatro metros), e ligando dois ou mais logradouros públicos.
- V - Construção desconforme: Edificação cons-

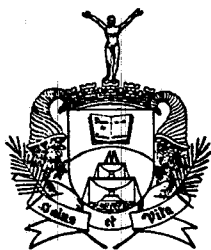


# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.3.

- truída sem obedecer às normas legais, particularmente a Lei de Zoneamento, quanto ao coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos estabelecidos;
- VI - Densidade demográfica: Índice que se obtém dividindo a população pela superfície da área em que ela vive;
- VII - Garage: Área de estacionamento, fechada ou coberta, para um ou mais veículos;
- VIII - Habitação: Construção destinada à moradia de uma única família, seus empregados e agregados;
- IX - Indústria poluidora: atividade industrial com resíduos que alterem as propriedades do meio ambiente em condições nocivas, inadequadas ou danosas à população;
- X - Lote: Parcela de terra bem delimitada e inscrita no Cartório de Registro de Imóveis;
- XI - Obras de ampliação: Aumento da área construída de uma edificação existente, mediante obras de engenharia civil;
- XII - Obras de conservação: Obras de engenharia civil em uma edificação existente, visando apenas preservar a construção, o seu valor ao longo do tempo, mas não importando em aumento de área;
- XIII - Ocupação do lote: Área de terreno ocupada por uma ou mais construções em um lote. Geralmente utiliza-se a projeção vertical do edifício ou edifícios sobre o plano horizontal do terreno;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.4.

- XIV - Quadra: Conjunto de lotes ou parcela de terreno confrontante em todo seu perímetro com logradouros públicos;
- XV - Quota de terreno por habitação: Área expressa em metros quadrados, que se obtém dividindo a área do lote pelo número total de habitações nêle localizadas;
- XVI - Recuo: Distância de uma construção às divisas do lote em que está localizado. Recuo de Frente, laterais ou de fundo, respectivamente, da divisa frontal, laterais ou de fundo;
- XVII - Reforma: Obras de engenharia civil em uma construção existente, visando a adaptação para um novo uso, ou aumento de seu valor venal, mediante a alteração das disposições dos compartimentos ou substituição dos materiais de acabamento;
- XVIII - Refazer: Obras de engenharia civil em uma construção existente, visando reparar os acabamentos ou consertar as instalações deterioradas em consequência da ação do tempo ou do uso prolongado;
- XIX - Uso: Atividade ou finalidade para a qual um lote ou uma construção foi projetado, destinado, ocupado ou reservado;
- XX - Uso desconforme: Utilização de um lote ou construção em desacôrdo com as normas legais, particularmente a Lei de Zoneamento;
- XXI - Taxa de Ocupação: O quociente, expresso em percentagem, entre área ocupada pela projeção de todas as edificações e a área do lote em que estão localizadas;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.5.

XXII - Zona: Área, definida por lei, compreendendo um ou mais lotes cuja utilização e construção estão sujeitas a normas especiais, visando a sua plena adequação a um uso predominante.

XXIII - Vila: Conjunto habitacional coletivo horizontal de padrões diversos;

XXIV - Edícula: Pequena edificação destinada a serviços e usos complementares da residência principal.

Art. 4º - Para atingir os objetivos desta Lei, as áreas urbana, de expansão urbana e rural são divididas em zonas que, conforme o uso a que se destinam, classificam-se em:

I - Área Central, AC, subdividida em dois tipos: AC-1 e AC-2;

II - Centro de Bairro, de dois tipos: CB-1 e CB-2;

III - Zona Industrial, de dois tipos: ZI-1 e ZI-2;

IV - Zona Turística, de dois tipos: ZT-1 e ZT-2;

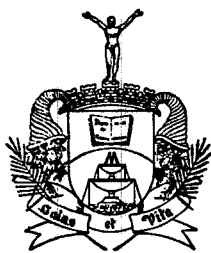
V - Zona Habitacional, de seis tipos: ZH-1 e ZH-2, ZH-3, ZH-4, ZH-5 e ZH-6;

VI - Zona Especial, de quatro tipos: ZE-1, ZE-2, ZE-3 e ZE-4;

VII - Zonas de Preservação, ZP.

§ 1º - Os limites destas zonas são aqueles das Plantas de Zoneamento, na escala de 1:5000, anexa a esta lei.

§ 2º - Qualquer alteração ou emenda nas plantas de Zoneamento, anexas a esta lei, só poderá ser efetuada por lei e mediante prévio parecer técnico da Secretaria de Planejamento e Coordenação



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.6.

Art. 5º - Para cada uma das zonas previstas a presente Lei estabelece em tabela anexa:

- I - Os usos adequados, tolerados e proibidos;
- II - A área e a frente mínima dos lotes;
- III - A área mínima do terreno por habitação;
- IV - O coeficiente máximo do aproveitamento do lote;
- V - A taxa de ocupação do lote;
- VI - Os recuos mínimos de frente, laterais e de fundos;
- VII - As áreas mínimas para estacionamento de veículos;
- VIII - Os padrões dos parcelamentos da terra;
- IX - Outros elementos considerados importantes para o uso adequado dos terrenos.

## CAPÍTULO III

### Da Utilização das Zonas

Art. 6º - O estabelecimento de zonas comerciais visa estimular a concentração e o agrupamento das atividades comerciais, afins, de acordo com os seguintes objetivos:

- I - Na AC, centro da cidade, proporcionar a maior variedade possível na oferta de serviços, de comércio varejistas, recreação e pontos de encontro e convívio social, com aproveitamento racional das infra-estruturas existentes;
- II - Nas CB-1, estimular a concentração de



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.7.

certas atividades comerciais e de serviços que exigem áreas mais amplas e que a apresentam certas características incômo das às Zonas Habitacionais;

- III - Nas CB-2, estimular a concentração de atividades comerciais e de serviços em certas áreas ou ruas existentes, tendo em vista permitir a possibilidade de compras junto aos bairros.

Parágrafo Único - A localização das CB-2, nas zonas residenciais, será estudada e estabelecida pela Secretaria de Planejamento e Coordenação, tendo em vista as tendências naturais e as normas estabelecidas na tabela de utilização das zonas, anexa a esta Lei.

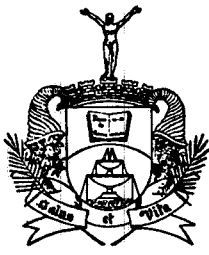
Art. 7º - As zonas Industriais são de dois tipos:

- I - ZI-1, para instalação de indústrias leves, não poluidoras e de caráter urbano;
- II - ZI-2, para instalação de indústrias médias e pesadas.

Art. 8º - As Zonas Turísticas são de dois tipos:

- I - ZT-1, para a implantação de equipamentos recreativos e turísticos, de permanência transitória e uso público ou semi-público;
- II - ZT-2, para a instalação de equipamentos recreativos, de permanência transitória e uso privado, bem como habitações em condições semelhantes às previstas em ZH-1.

Art. 9º - O estabelecimento de seis zonas habitacionais tem por objetivo conservar as características existentes, bem como estimular determinadas formas de ocupação dos terrenos, tendo em vista os objetivos e diretrizes bã-



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

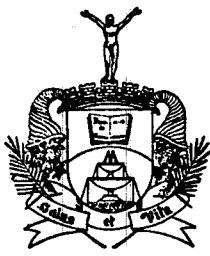
Secretaria Municipal do Governo

.8.

sicos do Plano Urbanístico, particularmente as densidades demográficas e a paisagem urbana. As normas estabelecidas visam, em cada uma das zonas previstas:

- I - Nas ZH-1, preservar e promover o uso de residências familiares e padrão elevado;
- II - Nas ZH-2, estimular o aumento da densidade demográfica através da construção de conjuntos habitacionais coletivos horizontais ou verticais, de baixa altura até 04 pavimentos de padrões diversos;
- III - Nas ZH-3, estimular a liberação do solo pela construção de residências coletivas de baixa altura, sem elevadores;
- IV - Nas ZH-4, estimular o aumento da densidade demográfica através da construção de conjuntos habitacionais coletivos de baixa altura até 04 pavimentos de padrão econômico;
- V - Nas ZH-5 e ZH-6, desestimular a ocupação imediata da Área de Expansão Urbana, reservando-a para grandes lotes residenciais que no futuro poderão adquirir as características das outras ZH, em função do crescimento urbano e critérios a serem estabelecidos pela Secretaria de Planejamento e Coordenação, ouvida a Câmara Municipal.

Art. 10 - As Zonas Especiais são áreas reservadas para fins específicos estabelecidos na Lei nº 2.056, de 18/04/1973 (Lei do Plano Urbanístico), ou áreas sujeitas a



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.9.

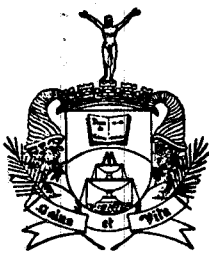
normas bastante restritas, nas quais qualquer construção ou parcelamento da terra deverá ser aprovado pela Secretaria de Planejamento e Coordenação, ouvida a Câmara Municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento. As zonas especiais compreendem:

- I - ZE-I, integrada pelo conjunto paisagístico e arquitetônico do Pálace Hotel, Cassino e Termas Antonio Carlos, onde só poderão ocorrer reformas em prédios existentes, sem haver acréscimo de construção;
- II - ZE-2, área pertencente ao Country Club;
- III - ZE-3, onde só poderão ocorrer reformas em prédios existentes, sem haver acréscimos de construção;
- IV - ZE-4, área pertencente ao Colégio Municipal;
- V - ZE-5, área pertencente à Autarquia Municipal de Ensino;
- VI - ZE-6

§ 1º - Alterações do paisagismo, do arruamento e das construções existentes na ZE-I só poderão ser efetivadas mediante aprovação da Secretaria de Planejamento e Coordenação, ouvida a Câmara Municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 2º - A Secretaria de Planejamento e Coordenação poderá propor a criação de novas zonas especiais ou a modificação das zonas definidas neste artigo, tendo em vista o interesse público e o planejamento urbanístico, ouvida a Câmara Municipal.

Art. 11 - As zonas de preservação são de um só tipo e visam preservar as condições naturais existentes e estimular o reflorestamento.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.10.

Art. 12 - Na área rural as construções para fins agrícolas, pecuários ou agro-industriais deverão estar recuadas das estradas principais ou quaisquer outras rodovias de 15m (quinze metros), no mínimo.

§ Único - Na área rural as construções para fins diversos dos fixados neste artigo e que não tenham conotação direta ou indireta com a finalidade da exploração agrícola ou agro-industrial deverão obedecer as exigências estipuladas para a Zona Habitacional ZH-6.

## CAPÍTULO III

### Dos Usos Tolerados

Art. 13 - São tolerados os usos assim definidos em cada uma das zonas estabelecidas por esta Lei e em seus anexos, e também aqueles não compreendidos entre os permitidos e os proibidos.

§ Único - As atividades proibidas nas zonas estabelecidas nesta Lei, serão toleradas, desde que já se encontrem instaladas e regularizadas por ocasião da entrada em vigência desta Lei, não sendo permitida a sucessão no todo ou em parte das atividades proibidas.

Art. 14 - Será sempre necessário, em cada caso particular, solicitar autorização da Secretaria de Planejamento e Coordenação que, em caráter excepcional, poderá autorizar o uso ou a construção desconforme desde que ela possa considerá-los adequados aos objetivos e diretrizes básicas do Plano Urbanístico, ouvida a Câmara Municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Parágrafo Único - A autorização ou não de um uso tolerado não poderá ser alegada como precedente para outras solicitações.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.11.

Art. 15 - Qualquer que seja o uso tolerado, a Secretaria de Planejamento e Coordenação deverá estabelecer exigências adequadas à preservação das características da vizinhança ou da zona, nunca podendo essas exigências serem inferiores às fixadas por esta Lei para as zonas em que o lote está localizado.

Art. 16 - A alteração, substituição ou ampliação de um uso permissível, autorizado anteriormente, não sobriga o interessado de novo pedido de autorização.

Art. 17 - Será proibida a execução de quaisquer construções dentro da área abrangida pelo recuo frontal, tolerando-se porém, garagens para automóveis no caso excepcional para terrenos elevados em que as referidas garagens resultem subterrâneas, devendo ser cobertos por laje de concreto armado, com tratamento paisagístico que dê continuidade ao jardim e que deverá ser especificada no projeto, com barranco mínimo de 02 metros acima do nível da guia (meio-fio) da rua.

Art. 18 - Nas ruas que não estejam enquadradas na área central, mas que já tenham no mínimo mais de 30% (trinta por cento) do quarteirão já edificado no alinhamento, sem recuo, ou com recuos inferiores aos exigidos no artigo 5º, poderão receber outras edificações no mesmo alinhamento.

Art. 19 - Para lotes com testada para duas (02) ruas, que apresentem profundidade média inferior à 30 (trinta) metros será permitida a construção no alinhamento, em uma das testadas, liberando-se o afastamento para a rua de categoria inferior.

Parágrafo Único - No caso da impossibilidade de se caracterizar uma das ruas como de categoria inferior, ficará a critério da Secretaria de Planejamento e Coordenação, le



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.12.

vando em consideração as peculiaridades do projeto de construção determinar qual das testadas poderá ser liberada para a construção.

Art. 20 - Para lotes de esquina, o recuo frontal da fachada secundária ao alinhamento, não será inferior a 02 (dois) metros. Para que os lotes situados em esquinas ou praças, que possuam a sua configuração em forma de arco ou triangular, os recuos frontais não deverão ser inferiores ao mínimo estabelecido para sua zona.

Art. 21 - Na área central (AC-1 e AC-2) e nas ruas enquadradas no art. 18 serão tolerados balanços sobre as calçadas, desde que não excedam a  $1/30$  (um terço) da largura da calçada e não superior a 1,20 (um metro e vinte centímetros), ouvido o Departamento Municipal de Eletricidade.

Art. 22 - O recuo frontal estabelecido para a zona residencial ZH-1 não deve ser inferior a 3 (três) metros e para a Avenida Dr. David Benedito Ottoni o recuo frontal deverá ser no mínimo 6 (seis) metros. Para as zonas ZH-2, ZH-3 e ZH-4 os recuos frontais para ruas e avenidas não deverão ser inferiores a 3 (três) metros. Para as demais zonas prevalecem os recuos e a tabela anexa, mencionada no art. 5º.

## CAPÍTULO IV

### Dos Usos Desconformes

Art. 23 - Nenhum lote ou construção poderá vir a ser utilizado em desconformidade com os usos estabelecidos para as diferentes zonas, exceto as edificações já aprovadas e cuja construção esteja em andamento, ou seja iniciada num prazo de dois meses contados a partir da vigência desta Lei ressalvado o disposto no Art. 13.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.13.

Art. 24 - Os lotes não construídos e utilizados para fins desconformes não poderão conservar essa utilização após um ano de vigência desta Lei.

## CAPÍTULO V

### Das Áreas de Estacionamento

Art. 25 - É obrigatória, nas edificações de qualquer uso, a destinação de áreas para estacionamento de veículos.

Art. 26 - As dimensões mínimas das áreas destinadas a estacionamento de veículos serão na proporção de uma vaga para o número de metros quadrados de área útil estabelecida por tipo de uso na tabela em anexo a esta Lei.

§ 1º - Para cada moradia, ou unidade de hospedagem de motel, haverá uma vaga, seja em edificações do tipo familiar ou multifamiliar ou edificações de uso misto.

§ 2º - Os casos não contemplados explicitamente no quadro referido neste artigo, serão tratados por analogia aos usos nele previstos.

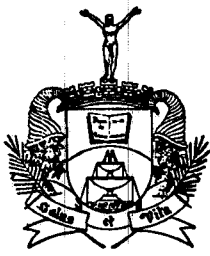
§ 3º - As áreas de estacionamento não serão computadas na área total máxima da edificação.

§ 4º - Os locais para estacionamento de veículos poderão ser cobertos ou descobertos.

## CAPÍTULO VI

### Disposições Gerais

Art. 27 - Os lotes atualmente existentes, com área ou frente, ou ambas as dimensões, inferiores aos mínimos estabelecidos para sua zona, poderão ser edificados desde que satisfaçam às demais exigências desta Lei.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.14.

Art. 28 - As normas desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas de edificações que objetivam assegurar condições sanitárias, iluminação, ventilação, isolamento e circulação interna dos edifícios para os diversos usos, independente das zonas em que são construídos.

Art. 29 - As infrações à presente Lei darão ensejo a cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, demolição de obras e aplicação de multas a serem fixadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 30 - Além da Planta de Zoneamento referida no § 1º do Art. 4º desta Lei, dela são também partes integrantes todos os quadros esclarecedores do Zoneamento de Uso do Solo.

§ Único - A ZI-2 será posteriormente delimitada em planta pela Secretaria de Planejamento, ouvida a Câmara Municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 31 - Ficam expressamente revogadas as Leis números 2.414, de 23 de maio e a 2.432, de 09 de julho, ambas de 1976 e as demais disposições em contrário, entrando esta lei em vigor na data de sua publicação.

POÇOS DE CALDAS, 15 de julho de 1976

SEBASTIÃO PINHEIRO CHAGAS  
Prefeito Municipal

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

