

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

LEI Nº 2.414 /

Gabinete do Prefeito

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:

- 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:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

--2--

- 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 construída sem obedecer às normas legais, particularmente a Lei de Zonamento, 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;
- 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 nele localizadas;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

-3-

Secretaria Municipal do Governo

- 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 desacordo com as normas legais, particularmente a Lei de Zoneamento;
- XXI - Taxa de Ocupação: O quociente, expresso em porcentagem, entre área ocupada pela projeção de todas as edificações e a área do lote em que estão localizadas;
- 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.

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;
- 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, 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 - Zona de Preservação, ZP.

§ 1º - Os limites destas zonas são aqueles das Plantas de Zoneamento, na escala 1:8.000, anexa a esta Lei.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

-4-

§ 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.

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 II

Da Utilização das Zonas

Art. 6º - O estabelecimento de zonas comerciais visa estimular a concentração e o agrupamento das atividades comerciais, a fins, de acôrdo 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 certas atividades comerciais e de serviços que exigem áreas mais amplas e que apresentam certas características incômodas 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.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

-5-

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.

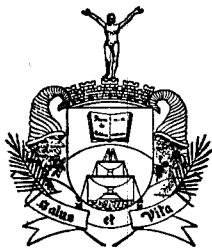
Art. 8º - As Zonas Turísticas são de dois tipos:

- 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 básicos 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 de padrão elevado;
- II - Nas ZH-2, estimular o aumento da densidade demográfica através da construção de conjuntos habitacionais coletivos horizontais 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 implantação de habitações 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 normas bastante restritas, nas



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Gabinete do Prefeito

-6-

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 ar-
quitetônico do Pálace Hotel, Cassino e Termas An-
tonio Carlos, onde só poderão ocorrer reformas
em prédios existentes, sem haver acréscimo de cons-
trução;
- II - ZE-2, área pertecente 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 a
provação da Secretaria de Planejamento e Coordenação, ouvida a Câma
ra Municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 2º - A Secretaria de Planejamento e Coordenação pode-
rá 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 re-
florestamento.

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

§ Único - Na área rural as construções para fins diver-
sos 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-3.

CAPÍTULO III

Dos Usos Tolerados

Art. 13 - São tolerados os usos assim definidos em cada



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas⁷⁻

As zonas estabelecidas pelo ~~Gabinete do Prefeito~~ ~~cabine~~ seus anexos, e também aquelas 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.

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 desobriga o interessado de novo pedido de autorização.

CAPÍTULO IV

Dos Usos Desconformes

Art. 17 - 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.

Art. 18 - Os lotes não construídos e utilizados para fins desconformes não poderá conservar essa utilização após um ano de vigência desta Lei.

CAPÍTULO V

Das Áreas de Estacionamento

Art. 19 - É obrigatória, nas edificações de qualquer uso, a destinação de áreas para estacionamento de veículos.

Art. 20 - As dimensões mínimas das áreas destinadas a estacionamento de veículos serão na proporção de uma vaga para o número



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Gabinete do Prefeito

-8-

mero 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 nêle 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. 21 - 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.

Art. 22 - 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. 23 - 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. 24 - 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. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

TABELA A QUE SE REFERE O ARTIGO 6º
USOS E TRANSFORMAÇÕES

ZONAS	USOS ADEQUADOS	TOLERADOS	PROIBIDOS	OBSERVAÇÕES
AC	Residencial Multifamiliar (4) Bancos e Congêneres (1) Ginemas, teatros (2) Buites e casas de diversões (9) Comércio em Geral (1) Hotéis e Pensões (2) Consultórios médicos, dentários e clínicas Sedes Administrativas em Geral	Residencial Unifamiliar (4) Laboratórios (2) Indústrias Leve (2) Garagem, veículos, transporte coletivo (2) Armazenagem e depósitos de produtos não inflamáveis e não explosivos (5)	Indústrias Oficinas para manutenção e consertos de veículos Padarias com forno de lenha, armazemagem Parques de diversões	(1) Em lojas ou edificações de uso misto, com unidades residenciais somente quando a natureza e dimensões do negócio permitam o seu funcionamento sem incomodo de qualquer natureza para as unidades residenciais. (2) Em edificação de uso exclusivo. (3) Em edificação comercial exclusiva com uma única loja. (4) Com todos os acessos independentes daquele destinado a uso comercial (5) O terreno deverá ter dimensões adequadas para que o funcionamento possa ser realizado sem incomodar a vizinhança. O local deverá distar mais de cem metros de Hospitais, Capelas Mortuárias e Quartéis. (6) O local deve ter dimensões que permitam o exercício da atividade de sem utilização da via pública.
	Escritórios (1) Instituições Culturais (2) Ensino em Geral (1) Supermercados (2) Prestação de Serviços (1)(2) Laboratórios (8)	Borracheiros (2) (6) Carpintarias e seralherias Atividades domiciliares (7)	Hospitais Posto de abastecimento e de serviços Depósitos de produtos inflamáveis	

USOS E TRANSFORMAÇÕES - (CONTINUAÇÃO)

USOS ADEQUADOS ZONAS	TOLERADOS	PROIBIDOS	OBSERVAÇÕES
----------------------	-----------	-----------	-------------

AC	Locais de culto religioso (2) Pequenas oficinas tipografias, artes e confecções (1) (2) Restaurantes, Bares, lanchonetes (1) (2) Guarda de Veículos Padarias, com forno elétrico ou a óleo (3)		(7) Nas habitações unifamiliares ou em apartamentos em CG, serão permitidas as mesmas atividades toleradas em ZH para as mesmas. (8) Em salas comerciais quando a natureza e dimensões do negócio permitam o funcionamento sem incômodo de qualquer natureza para as salas vizinhas. (9) As buates e casas de diversões em CB e AC deverão distar de mais de cem metros de Hospitais.
----	--	--	---

CB-1	Os usos adequados em AC Exceto os proibidos em CBI	Os usos tolerados em AC. Exceto os proibidos em CBI Indústria. Padarias com forno de lenha. Buate e casa de diversões.	
------	---	---	--

CB-2	Os usos adequados em AC Exceto os proibidos em CB2	Os usos tolerados em AC Exceto os proibidos em CB2	Os usos proibidos em CB-1 e mais: cinemas, teatros. Bancos e congêneres. Residencial Multifamiliar. Laboratório
------	---	---	--

USO E TRANSFORMAÇÕES - (CONTINUAÇÃO)

USOS ZONAS	ADEQUADOS	TOLERADOS	PROIBIDOS	OBSERVAÇÕES
ZI-1	Industria em geral Armazenagem em geral de produtos - não explosivos ou não inflamáveis, oficinas, garagens, posto de abastecimento e serviços. (1)	Habitacional permanente Clínicas médica e dentária Estabelecimentos de ensino Atividades domiciliares Comércios Prestação de serviços (3)	Residencial Multi-familiar (1) Residencial Transi-tório (motéis e pensões) (2) Industria perigosa, nociva e pesada (4) Hospital.	Em edificações de uso exclusivo ligado à indústria. Em edificação unifamiliar existentes sem o uso de letreiros ou vitrine, sem alterar as características residenciais do imóvel e sem causar qualquer incômodo à vizinhança, exercida ou não pelo morador.
ZI-2	Os usos adequados em ZI-1 mais: Industrias incômodas, nocivas, perigosa e pesada (1)	Os usos tolerados em ZI-1 exceto os proibidos em ZI-2 mais: Ambulatórios Depósitos inflamáveis e explosivos (5)	Todos os usos residenciais (4)	Exercido pelo morador em edificação unifamiliar, sem anuncios, tolerando-se pequeno letreiro. (5) Obedecendo a regulamentação do Ministério do Exército, Corpo de Bombeiros e outros.
ZT-1	Hotel, motel, restaurante, buate, casas de diversão atividades culturais, comércio especializado do (1) Serviços pessoais atividades recreativas e esportivas.	Artesanato Culto religioso Circo, parque de diversões.	Todos os demais (1)	Em edificações de uso exclusivo.

USOS E TRANSFORMAÇÕES - (CONTINUAÇÃO)

USOS ZONAS	ADEQUADOS	TOLERADOS	PROIBIDOS	OBSERVAÇÕES
ZT-2	Residencial unifamiliar, motel, restaurantes, clubes recreativos e esportivos colônia de férias	Ensino até 1º ciclo Atividades Culturais Pôsto de serviços Culto Religioso	Todos os demais usos	
ZH-1	Habitacional unifamiliar	Estabelecimento de ensino (1)	Todos os demais usos	(1) Em edificação de uso exclusivo
ZH-2	Habitacional unifamiliar ou Multifamiliar	Os usos tolerados em ZH-1 mais: casas de saúde, templo ou local de culto religioso	Todos os usos comerciais e industriais, incomodos ou perigosos	(2) Em edificação de uso exclusivo com uma só numeração. (3) De caráter não lucrativo sem utilização para fins comerciais.
ZH-3	Habitacional unifamiliar ou multifamiliar	Os usos tolerados em ZH-2 e mais: Hospital Clubes esportivos ou recreativos (2) Pôsto de abas-cimento e de serviço (2) Artesanato (5) Consultório médico (4) Hotel, pensão, restaurante (2) Manufatura leve (4)	Os usos proibidos em ZH-2	(4) Em edificação unifamiliar existentes sem o uso de letreiros ou vitrine, sem alterar as características residenciais do imóvel e sem causar qualquer incômodo à vizinhança, exercida ou não pelo morador. (5) Em unidade de habitação multifamiliar (aptº) somente quando exercida pelo próprio morador sem letreiro ou instalação mecânica. (6) Exercido pelo morador em edificação unifamiliar, sem anúncio, tolerando-se pequeno letreiro.

USOS E TRANSFORMAÇÕES — CONTINUAÇÃO

ZONAS	USOS ADEQUADOS	USOS TOLERADOS.	USOS PROIBIDOS	OBSERVAÇÕES
ZE-2	Os usos adequados em AC	Os usos tolerados em AC	Os usos proibidos em AC e mais: Habitacional Permanente	
ZE-3	Os usos adequados em AC	Os usos tolerados em AC	Os usos proibidos em AC	
ZE-4	Os usos adequados em ZH-3	Os usos tolerados em ZH-3	Os usos proibidos em ZH-3	
ZP	Reflorestamento e Ajardinamento	Usos que não prejudicam a preservação da zona-turismo.	Loteamento Parcelamento	

TABELA A QUE SE REFERE O ARTIGO 20

TIPO DE USO	VAGA/ÁREA ÚTIL EM M ²
Salas comerciais	70
Lojas nas Zonas CB-1	70
Lojas nas Zonas CB-2	100
Restaurante, Churrascaria, boite e congêneres, todos com mais de 300 m ² de área de construção	40
Hotéis	100
Supermercados	80
Teatros, cinemas e auditórios	80
Indústrias	200
Hospitais, clínicas, casas de saúde	500
Ençino	100
Unidades habitacionais nas zonas comerciais	150
Unidades habitacionais nas demais zonas	100