



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 4.160 /

"DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍ-  
PIO DE POÇOS DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI :

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º - Esta lei regula o uso e ocupação do solo dentro do perímetro urbano do Município, estabelecendo as zonas de uso e os modelos de assentamento.

ART. 2º - O perímetro urbano do Município, para os efeitos desta lei, é o definido em Lei Municipal compreendendo a área urbana.

§ 1º - Considera-se área urbana a que possua, pelo menos, dois dos seguintes equipamentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou pavimentação, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO

§ 2º - Considera-se área de expansão urbana a parte não urbanizada dentro do perímetro urbano.

## CAPÍTULO II

### DO ZONEAMENTO

#### Seção I

#### Disposições Gerais

ART. 3º - As zonas de que trata esta lei estão delimitadas no mapa do Anexo I.

§ 1º - A cada zona corresponderão categorias de uso e modelos de assentamento descritos nos capítulos subsequentes.

§ 2º - A delimitação de cada zona no mapa é indicada pela linha divisória que passará obrigatoriamente pela testada dos lotes, ficando estes incluídos na mesma zona da via para a qual tem sua testada, exceto no caso de se limitarem com zonas especiais.

ART. 4º - Os lotes de esquina e os lotes com 2 (duas) frentes, cujas testadas se situem em zonas diferentes, serão considerados como pertencentes à zona que permitir o seu maior aproveitamento.

§ 1º - Em qualquer caso, nos lotes de esquina ou com duas testadas, a fachada secundária da edificação que tiver testada para a via obedecerá o recuo frontal previsto para esta via.

§ 2º - Em todos os casos, as fachadas secundárias da edificação que não tiverem testada para as vias obedecerão os recuos

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO

laterais previstos para o modelo de assentamento adotado.

§ 3º - vetado.

ART. 5º - A modalidade de parcelamento adotada indicará as possíveis zonas de uso a serem implantadas na área, observando-se o seguinte:

- I - para os loteamentos, o loteador optará por um dos zoneamentos previstos no Anexo II-A desta lei, obedecendo ainda a regulamentação pertinente, não sendo permitida nenhuma alteração posterior, incompatível com o projeto aprovado;
- II - para desmembramentos e desdobros deverá ser observado o estabelecido nos Anexos II-A e II-B de acordo com a zona em que se situe.

## Seção II

### Das Zonas

ART. 6º - Ficam criadas as seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

- I - Zona Habitacional (Z);
- II - Zona Central (ZC);
- III - Zona do Setor Estrutural (ZSE);
- IV - Zona Especial (ZE);
- V - Zona Industrial (ZI).

ART. 7º - As zonas habitacionais se caracterizam pelo uso residencial, com escala variável de comércio e serviços, de acordo com cada zona e subdividem-se em Zona 1 (Z1), Zona 2 (Z2), Zona 3 (Z3), Zona 4 (Z4), Zona 5 (Z5) e Zona 6 (Z6).

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-4-

LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

§ 1º - Na Z1 não será permitido o uso misto.

§ 2º - Na Z4, em edificações verticais, só será permitida a instalação de comércio e serviços no pavimento térreo, exceto para os casos de hotéis, de acordo com os modelos de assentamento previstos por esta lei.

§ 3º - Em Z5 só é permitido o uso residencial.

§ 4º - Em Z6 será admitido o uso misto para o caso de comercialização de produtos agropecuários e hortifrutigranjeiros.

§ 5º - Em ZC, desde que nenhum ponto da laje de cobertura ultrapasse o ponto mais baixo do meio-fio das vias que dão acesso à edificação, o subsolo utilizado para garagem poderá ocupar a projeção do recuo frontal.

§ 6º - Em ZSE, Z2 e Z4, desde que nenhum ponto da laje de cobertura ultrapasse o ponto mais baixo do meio-fio da via que dá acesso ao subsolo, e desde que utilizado tão somente para garagem, o mesmo poderá ocupar a projeção do recuo frontal, exceto nas vias coletoras e estruturais, onde a ocupação referida será permitida somente até 2/3 da projeção do recuo frontal.

§ 7º - Nos casos previstos nos parágrafos 5º e 6º, a estrutura da garagem que ficar contida na projeção do recuo frontal deverá ser independente do restante da estrutura da edificação.

ART. 8º - A Zona Central será caracterizada pela implantação de atividades múltiplas destinadas ao atendimento a nível urbano regional.

ART. 9º - As zonas dos setores estruturais são áreas localizadas ao longo dos eixos viários principais, nas quais são permitidos todos os usos com atendimento de nível urbano e regional, exceto indústria de grande porte ou poluentes de qualquer porte.

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-5-

LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

§ ÚNICO - As indústrias de grande porte já instaladas até a presente data serão toleradas e poderão ser ampliadas, desde que esta ampliação não implique em poluição para a área e que se enquadre nos modelos de assentamento previsto para ZI.

ART. 10 - As Zonas Especiais se subdividem em Zona de Proteção e Preservação (ZE-1), Zona de Uso Institucional (ZE-2), Zona de Projetos Especiais (ZE-3) e Zona de Atividades Turísticas (ZE-4).

§ 1º - ZE-1 são os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação ou controle específico, identificadas da seguinte forma: ZE-1A - matas, ZE-1B - Fundo de Vale, ZE-1C - Proteção de Mananciais e Barragens, ZE-1D - Proteção Paisagística.

§ 2º - ZE-2 são os espaços, estabelecimentos e instalações passíveis de controle específico, destinados aos usos institucionais: ZE-2A - Cemitério, ZE-2B - Aeroporto, ZE-2C - Autarquia, ZE-2D - Parque, ZE-2E - Conjunto Turístico Esportivo - ZE-2F - Subestação de Energia Elétrica.

§ 3º - ZE-3 são espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais identificados da seguinte forma: ZE-3A - Sistema Viário, ZE-3B - eixos de transportes ferroviário ou de massa, ZE-3C - áreas para programas oficiais de habitação, ZE-3D - áreas destinadas à implantação de projetos especiais oficiais.

§ 4º - ZE-4 são espaços destinados predominantemente às atividades comerciais e de serviços ligados ao lazer e turismo.

ART. 11 - As zonas industriais são áreas destinadas ao uso industrial, em especial às indústrias de grande e médio porte ou às que, independentemente de seu porte, apresentem incômodo para outras funções urbanas.

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

CAPÍTULO III

DO USO DO SOLO

Seção I

Categorias de Uso

ART. 12 - Ficam definidas as seguintes categorias de uso:

- I - residencial;
- II - comercial, serviços e industrial;
- III - especial;
- IV - rural.

ART. 13 - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente, com uma ou mais habitações por lote, conforme os padrões descritos a seguir:

- I - residencial unifamiliar corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- II - residencial multifamiliar horizontal corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas de forma contígua;
- III - residencial multifamiliar vertical corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas de forma superposta;
- IV - conjunto residencial horizontal corresponde ao agrupamento de residências unifamiliares e/ou multifamiliares horizontais, em área a ser parcelada, compondo um todo harmônico do ponto de vista urbanístico;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-7-

## LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- V - conjunto residencial vertical corresponde ao agrupamento de residências multifamiliares verticais, em área a ser parcelada, compondo um todo harmônico do ponto de vista urbanístico.
- VI - vila corresponde a um conjunto de edificações residenciais unifamiliares de configuração homogênea, implantada em área já parcelada, dispostas de modo a formar uma rua ou praça interior sem caráter de logradouro público;
- VII - condomínio horizontal corresponde ao agrupamento de edificações residenciais horizontais, situado em área já parcelada e em terreno cuja propriedade é exercida sob a forma de fração ideal;
- VIII - condomínio vertical corresponde ao agrupamento de edificações residenciais verticais, situado em área já parcelada e em terreno cuja propriedade é exercida sob a forma de fração ideal.

ART. 14 - O uso comercial, industrial e de serviços, cujos padrões construtivos estão descritos no Anexo VI integrante desta lei, subdividem-se nas seguintes atividades agrupadas de acordo com a classificação do IBGE:

- I - atividades vicinais compreendem as atividades de comércio varejista e de serviços de atendimento imediato e frequente à população, sendo permitido os seguintes:
  - a) farmácia;
  - b) padaria;
  - c) supermercado;
  - d) ensino;
- II - atividades urbanas compreendem as atividades de comércio e de serviços gerais, inclusive indústrias de pequeno porte não poluentes, destinando-se ao atendimento esporádico da população, sendo permitidos

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

os seguintes:

- a) comércio varejista;
- b) instituições de crédito, seguro e capitalização;
- c) comércio e administração de imóveis e valores imobiliários;
- d) comunicações;
- e) serviços de alojamento e alimentação;
- f) serviços de reparação e conservação;
- g) serviços pessoais;
- h) serviços domiciliares;
- i) serviços de diversão, radiodifusão e televisão;
- j) serviços técnicos profissionais;
- k) serviços auxiliares de atividades econômicas;
- l) serviços comunitários e sociais;
- m) serviços médicos, odontológicos e veterinários;
- n) administração pública;
- o) organizações internacionais e representações estrangeiras;
- p) indústrias de pequeno porte, não poluentes;

III - atividades regionais compreendem as atividades destinadas ao atendimento urbano e regional, as quais exijam localização estratégica e de fácil acesso e subdividem-se em tipo I e II, conforme as respectivas zonas de uso, sendo permitidas as seguintes atividades:

- atividades regionais tipo I:

- a) construção civil;
- b) defesa e segurança nacional;

- atividades regionais tipo II:

- a) comércio atacadista;
- b) indústria de médio porte;
- c) serviços industriais de utilidade pública;



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- d) transportes;
- e) serviços auxiliares do comércio e indústria.

IV - atividades industriais compreendem as atividades destinadas ao uso exclusivamente industrial e subdividem-se em:

- a) indústrias de pequeno porte compreendem as manufaturas com área total edificada de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), que não produzam gases, poeira, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica;
- b) indústrias de médio porte compreendem as indústrias ou manufaturas que sejam instaladas em área de até 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), incluídas as partes de terreno destinadas a estacionamento de veículos, carga e descarga ou a depósitos de mercadorias ao ar livre, matérias-primas ou produtos semi-acabados, que não produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica;
- c) indústrias de grande porte compreendem as atividades industriais que exijam no seu processo produtivo instalações de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, para que não produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica.

§ ÚNICO - vetado.

ART. 15 - Uso especial compreende atividades compatíveis com as zonas especiais descritas no artigo 10.

ART. 16 - O uso rural compreende as atividades predominantemente agro-pastoris exercidas em áreas não urbanizadas dentro do perímetro urbano, sendo permitidas as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, pesca e comércio varejista dos derivados da atividade rural

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

exercida.

ART. 17 - As características de implantação das categorias de uso estão definidas no Anexo III que integram esta lei.

Seção II

Usos Conformes e Não Conformes

ART. 18 - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu uso se classifica em:

- I - Uso Conforme, quando se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para a zona;
- II - Uso Não Conforme, quando não se enquadra nas características de uso definidas para a zona.

ART. 19 - O uso não conforme será tolerado desde que tenha sido implantado antes da publicação desta lei, não podendo ser mantido em caso de ampliação, nem substituído por outro não conforme.

CAPÍTULO IV

DOS ASSENTAMENTOS

Seção I

Modelos de Assentamento

ART. 20 - As definições e características dos modelos de assentamento, além do previsto no Anexo IV, são:



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-11-

## LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

I - MA-1 e MA-2 corresponde às edificações destinadas a habitação permanente, compreendendo uma residência por lote ou conjunto de lotes, apresentando ainda as seguintes características:

- a) o subsolo e o sótão independentemente de sua destinação, desde que sejam garantidas as condições mínimas de ventilação e iluminação, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito;
- b) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados), pé direito máximo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo com a dimensão máxima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados);
- c) vetado.

II - MA-3 corresponde às edificações destinadas preferencialmente ao uso residencial, com uma ou mais residências por lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não, admitindo-se o uso misto e apresentando ainda as seguintes características:

- a) o uso comercial e de serviço poderá ter atividades urbanas regionais e industriais de pequeno porte, de acordo com a zona de uso em que se localizem;
- b) nos terrenos em declive, o subsolo poderá ser utilizado para instalação de habitação permanente, desde que garantidas as condições mínimas de iluminação e ventilação;
- c) nas edificações multifamiliares horizontais permitidas em Z4, a área mínima construída por unidade residencial será de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

d) vetado.

III - MA-4 corresponde às edificações destinadas preferencialmente ao uso residencial, admitindo-se o uso misto, com atividades urbanas, agrupadas verticalmente, implantadas em um mesmo lote ou conjunto de lotes, observando-se o seguinte:

a) vetado;

b) vetado;

c) a área de recreação, a área destinada à zeladoria, com dimensão máxima de 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), a casa de máquinas, as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, qualquer que seja a edificação e, no térreo de edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito;

d) o subsolo utilizado para garagem, e o térreo para comércio, serviços ou garagem, poderão encostar nas divisas laterais e de fundo, desde que satisfeitas as condições necessárias para iluminação e ventilação, tendo os demais pisos taxa de ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento);

e) nas edificações de uso não residencial em que se adotar para o térreo a taxa de ocupação prevista para os pavimentos superiores, será dispensada a construção de área de recreação;

f) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situado entre a cota mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e no máximo 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem no máximo 1/3 (um terço) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

115-

LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- g) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção de recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de  $3m^2$  (três metros quadrados), pé direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e desde que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com dimensão máxima de  $1,50m^2$  (hum metro e cinquenta centímetros quadrados);
- h) será obrigatória a existência de pelo menos um acessório em rampa, com declividade máxima de 18% (dezoito por cento);
- IV - MA-5 corresponde às edificações agrupadas verticalmente, observando-se o seguinte:
- a) só será permitido o uso comercial e de serviços no pavimento térreo, que poderá encostar nas divisas laterais e de fundo, desde que satisfeitas as condições necessárias de iluminação e ventilação, e decididos os recuos frontais previstos para a zona;
- b) área destinada a recreação coberta ou descoberta na mesma metragem ca do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de (doze) pavimentos ou acima de 12 (doze) unidades habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuo frontal lateral;
- c) vetado;
- d) a área de recreação, a área destinada à zeladoria, com dimensão máxima de  $40m^2$  (quarenta metros quadrados), a casa de máquinas e as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, qualquer que seja a edificação e no térreo de edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de ganancito.



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- e) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de  $3m^2$  - (três metros quadrados), pé direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com a dimensão máxima de  $1,50m^2$  (um metro e cinquenta centímetros quadrados);
- f) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e no máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo, 1/3 (um terço) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- g) será obrigatória a existência de, pelo menos, um acesso em rampa, com declividade máxima de 18% (dezoito por cento).
- V - MA-6 compreende edificações agrupadas verticalmente, observando o seguinte:
- a) nas edificações residenciais serão exigidos para o térreo, além dos afastamentos laterais e de fundo, o recuo frontal de 2,00m - (dois metros), e nas edificações comerciais ou de serviços não serão exigidos recuos desde que o pé direito máximo seja de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), e sejam garantidas as condições mínimas de iluminação e ventilação;
- b) vetado;
- c) vetado;



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- d) vetado;
- e) vetado;
- f) área destinada a recreação coberta ou descoberta, na mesma metragem da do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos ou acima de 12 unidades habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuos frontal e lateral.
- g) poderá ser dispensada a construção de área de recreação nas edificações de uso não residencial em que se adotar para o térreo, sobre-loja e garagem, os recuos e afastamentos previstos para os pavimentos superiores;
- h) a área de recreação, a área destinada à zeladoria, com dimensão máxima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), a casa de máquinas, as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, qualquer que seja a edificação, e no térreo de edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito;
- i) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados), pé direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com dimensão máxima de 1,50m<sup>2</sup> (hum metro e cinquenta centímetros quadrados);
- j) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e no máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo, 1/3 (um terço) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado co



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- no piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- k) será obrigatória a existência de pelo menos um acesso em rampa , com declividade máxima de 18% (dezoito por cento);

VI - MA-7 compreende edificações construídas em um ou mais lotes agrupados verticalmente, observando-se o seguinte:

- a) área destinada à recreação coberta ou descoberta na mesma metragem da do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos ou acima de 12 (doze) unidades habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuos frontal e lateral;
- b) vetado;
- c) poderá ser dispensada a construção de área de recreação nas edificações de uso comercial em que se adotar para o térreo, sobre-loja e garagem, os recuos e afastamentos previstos para os pavimentos superiores;
- d) a área de recreação, a área destinada à zeladoria, com dimensão máxima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), a casa de máquinas , as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, qualquer que seja a edificação e, no térreo de edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito;
- e) vetado;
- f) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados), pé direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e que sua utilização seja exclusivamen-



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

te de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com a dimensão máxima de  $1,50\text{m}^2$  (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

g) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e no máximo 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo,  $1/3$  (um terço) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;

h) será obrigatória a existência de, pelo menos, um acesso em rampa, com declividade máxima de 18% (dezoito por cento);

VII - MA-8 compreende as edificações destinadas às atividades vicinais, urbanas e regionais de uso não residencial, compreendendo uma ou mais unidades por lote ou conjunto de lotes, e tendo, ainda, as seguintes características:

a) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de  $3\text{m}^2$  (três metros quadrados), pē direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com a dimensão máxima de  $1,50\text{m}^2$  (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

b) o subsolo utilizado para garagem ou depósito não contará como pavimento, para efeito de gabarito, desde que a área utilizada para



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

depósito não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total construída do subsolo;

c) a altura máxima da edificação não poderá ultrapassar 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) em relação ao ponto médio do meio fio da via que lhe dê acesso;

VIII - MA-9 e MA-10 compreendem edificações destinadas ao uso industrial de pequeno, médio e grande portes, não poluentes, comercial ou de serviços regionais, construídas em 1 (um) ou mais lotes, não se admitindo para o MA-9 edificações com mais de 3 (três) pavimentos, com as seguintes características:

a) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de 3m<sup>2</sup> - (três metros quadrados), pé direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com a dimensão máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

IX - MA-11 compreende as edificações destinadas às atividades urbanas e regionais, com uma ou mais unidades por lote ou conjunto de lotes agrupados horizontalmente, com a seguinte característica:

a) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de 3m<sup>2</sup> - (três metros quadrados), pé direito de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, sendo tolerado, ainda, um lavabo anexo, com a dimensão máxima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

X - MA-12 compreende as edificações horizontais destinadas às atividades



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-19-

LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

residenciais e regionais, construídas em um ou mais lotes, sendo que o terreno destinar-se-á, exclusivamente, ao uso comercial e/ou de serviço, admitindo-se, ainda, a presença de área para estacionamento e o primeiro pavimento terá destinação exclusivamente residencial.

§ ÚNICO - Os modelos de assentamento permitidos para cada zona de uso constam do Anexo V.

ART. 21 - Nos condomínios, vilas e conjuntos residenciais horizontais deverão ser satisfeitas as seguintes disposições:

- a) cada unidade residencial deverá satisfazer às características dos modelos de assentamento previsto para a zona;
- b) as vias internas de circulação dos conjuntos residenciais atenderão às condições mínimas estabelecidas pelas normas de classificação viária, constantes da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- c) a via interna de acesso às vilas deverá ter largura mínima de 7,00m (sete metros), nela estando incluída a circulação de pedestres;
- c) as vias internas de circulação dos condomínios configuram vias de acesso às garagens, sem caráter de logradouro público, admitindo-se largura mínima de 7,00m (sete metros) para a via de mão dupla e de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando houverem duas vias de mão única, estando incluída, em ambos os casos, a circulação de pedestres;
- e) poderão destinar área coberta para uso comercial e de serviços, compatíveis com o zoneamento definido para a área, à razão máxima de 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade residencial;
- f) deverão dispor de espaço destinado aos equipamentos comunitários e áreas verdes correspondendo ao mínimo de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade residencial;

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- g) deverá haver entre as edificações uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura em apenas uma das edificações e de 3,00m (três metros) quando houver abertura nas duas edificações contíguas.

ART. 22 - Nos condomínios e conjuntos residenciais verticais deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

- a) satisfazer ao disposto nas alíneas do artigo anterior;
- b) deverá haver entre as edificações uma distância mínima igual ao dobro do maior afastamento lateral permitido pelo modelo de assentamento adotado, não podendo ser inferior a 3,00m (três metros).

Seção II

Área de Estacionamento

ART. 23 - As áreas de estacionamento de veículos de passeio atenderão aos seguintes requisitos:

- I - nas edificações residenciais unifamiliares, acima de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), uma vaga por unidade;
- II - nas edificações multifamiliares com o máximo de duas unidades autônomas e com área total construída de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) será exigida uma vaga, e para as demais edificações multifamiliares uma vaga por unidade;
- III - nas edificações comerciais, de serviços e galerias com mais de dois pavimentos, ou área construída superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) será exigida 01 (uma) vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-21-

## LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- IV - supermercados, estabelecimentos de ensino superior com área construída superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) será exigida uma vaga para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- V - "shopping center" e similares serão exigidas 1 (uma) vaga para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída;
- VI - nos estabelecimentos hospitalares será exigida uma vaga para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída e nos estabelecimentos de hotelaria, uma vaga para cada apartamento ou equivalente;
- VII - nos estabelecimentos industriais, será exigida 1 (uma) vaga para cada 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída;
- VIII - nas edificações destinadas ao comércio atacadista, depósitos, oficinas, transportadoras e similares, com área construída acima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) será exigida uma vaga de garagem para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área construída;
- IX - nos restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil de salão destinada a refeição, superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), será exigida uma vaga para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área construída do referido salão.

§ 1º - Cada vaga deverá ter dimensões mínimas, conforme tabela abaixo, comprovada por "lay out", após lançamento da estrutura da edificação:

- a) 1 (uma) vaga com dimensão total de 2,50m x 4,80m (dois metros e cinquenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);
- b) 2 (duas) vagas com dimensão total de 4,60m x 4,80m (quatro metros e sessenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

- c) 3 (três) vagas com dimensão total de 6,70m x 4,80m (seis metros e setenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);
- d) 4 (quatro) vagas com dimensão total de 8,80m x 4,80m (oito metros e oitenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros).

§ 2º - Em hipótese alguma será tolerada a utilização das áreas de estacionamento para outras finalidades.

§ 3º - As vagas exigidas deverão ser independentes entre si, não sendo admitida a previsão de vagas nas áreas de circulação e acesso.

§ 4º - Será sempre observada a franquia de cada inciso.

### Seção III

#### Assentamento Conforme e Não Conforme

ART. 24 - Será considerado assentamento conforme, quando a edificação se enquadrar nas características dos modelos de assentamento previstos para a zona.

ART. 25 - O assentamento será considerado não conforme quando a edificação não se enquadrar nas características dos modelos de assentamento previsto para a zona.

### CAPÍTULO V

#### Das Penalidades

ART. 26 - Por infração às disposições desta lei,

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-23-

LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO - /

ao proprietário, ao responsável técnico e ao funcionário responsável, no que couber, serão aplicadas as seguintes penalidades:

- I - multa de 10 (dez) UFPCs por infração às disposições relativas à localização das atividades;
- II - multa de 10 (dez) UFPCs por infração às disposições relativas ao assentamento das edificações;
- III - multa de 50 (cinquenta) UFPCs por infração às disposições relativas ao uso e ocupação do solo nos setores especiais.

§ 1º - Após recebida a notificação preliminar, o responsável legal terá 10 (dez) dias para justificar-se perante a Prefeitura Municipal e, desde que sanada a irregularidade imediatamente, terá isenção da multa.

§ 2º - Se comprovada a reincidência da notificação preliminar no mesmo item, será cobrada multa sem direito a recurso, e será lavrado o auto de interdição.

§ 3º - A desobediência do auto de interdição acarretará multa diária de 2 (duas), 3 (três) e 10 (dez) UFPCs relativas aos incisos I, II e III, respectivamente.

§ 4º - A aplicação das penalidades previstas neste artigo não impede a imposição do embargo, interdição ou demolição da obra.

§ 5º - Para os efeitos desta lei, a UFPC - Unidade Fiscal de Poços de Caldas, é a vigente na data de pagamento da multa.

ART. 27 - As multas não pagas no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação serão inscritas em dívida ativa.

§ 1º - Os débitos decorrentes de multa não pagas nos prazos legais terão os seus valores monetários atualizados com base nos

...



LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

coeficientes oficiais de correção monetária, em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

§ 2º - Os infratores que estiverem em débito decorrente de multa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar a qualquer título, com a Administração Municipal.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

ART. 28 - A implantação no Município de Poços de Caldas de novas indústrias ou empresas que tenham atividades poluentes, isto é, produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica (vetado), somente poderão ocorrer:

- I - se houver grande interesse do Município na referida implantação;
- II - vetado;
- III - se houver pareceres favoráveis por parte da COPAM, do CODEMA, da Secretaria de Planejamento e Coordenação e demais órgãos técnicos responsáveis;
- IV - se houver concordância expressa do Sr. Chefe do Executivo, à luz dos pareceres e interesse do Município mencionados, e ouvida preliminarmente a Câmara Municipal a respeito.

ART. 29 - Às indústrias e empresas locais que tenham atividades poluentes, conforme relacionado no artigo anterior, e que já estejam em funcionamento nesta data, será dado prazo rígido pelo CODEMA para ins-



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-25-

LEI Nº 4.160 - CONTINUAÇÃO /

talação de equipamentos antipoluentes, (vetado), tudo de acordo com a legislação do meio ambiente vigente.

ART. 30 - Os alvarás de construção expedidos no regime da legislação anterior serão respeitados, desde que o início das obras ocorra, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação desta lei.

ART. 31 - O Executivo expedirá os decretos que se fizerem necessários à regulamentação desta lei, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta lei.

ART. 32 - Fazem parte integrante desta lei os seguintes Anexos:

- I - Mapa de Zoneamento (Anexo I);
- II - Características físicas das zonas de uso (Anexos II-A e II-B);
- III - Implantação das categorias de uso (Anexo III);
- IV - Modelos de assentamento (Anexo IV);
- V - Tabela de modelos de assentamento por zona de uso (Anexo V);
- VI - Glossário (Anexo VI).

ART. 33 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as leis anteriores e seus respectivos decretos regulamentares sobre a matéria de uso e ocupação do solo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 25 DE JANEIRO DE 1988 .

  
ADNEI PEREIRA DE MORAES

Prefeito Municipal

Publicada no "DIÁRIO DE POÇOS DE CALDAS", edição nº 12.539, de 23/02/88.

2

4

3



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

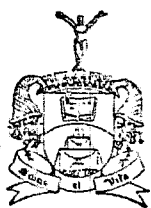
SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## ANEXO II - A

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS ZONAS RESIDENCIAIS

POÇOS DE CALDAS - 1988

| Variáveis<br>Zonas | Declividade<br>Natural Máxima<br>do Terreno<br>% | Lote                                |                          | Largura<br>Mínima<br>da Via<br>(m) |
|--------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
|                    |  | Área<br>Mínima<br>(m <sup>2</sup> ) | Testada<br>Mínima<br>(m) |                                    |
| Z1                 | 30   | 420                                 | 14                       | 15                                 |
| Z2                 | 30   | 275                                 | 11                       | 15                                 |
| Z3                 | 20   | 160                                 | 8                        | 12                                 |
| Z4                 | 15   | 450                                 | 15                       | 15                                 |
| Z5                 | 45   | 1.200                               | 24                       | 15                                 |
| Z6                 | 45   | 2.000                               | 25                       | 15                                 |



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## ANEXO II - B

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA ZONA CENTRAL,

ZONA DO SETOR ESTRUTURAL E ZONA INDUSTRIAL

POÇOS DE CALDAS - 1988

| Variáveis<br>Zonas | Declividade<br>Natural Máxima<br>do Terreno<br>% | Lote                                |                          | Largura<br>Mínima<br>da Via<br>(m) |
|--------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
|                    |  | Área<br>Mínima<br>(m <sup>2</sup> ) | Testada<br>Mínima<br>(m) |                                    |
| ZC                 | 20   | 160                                 | 8                        | 20                                 |
| ZSE                | 15   | 600                                 | 15                       | 36                                 |
| ZI                 | 15   | 5.000                               | 60                       | 20                                 |



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

## SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO III - IMPLANTAÇÃO DAS CATEGORIAS DE USO - POÇOS DE CALDAS - 1988

| Zona de Uso | Variáveis | Área máxima construída por unidade de não residencial | Padrão Mínimo de Edificação por zona | Uso Conforme  | Uso não conformes   |  |
|-------------|-----------|---|--------------------------------------|---|---|--|
|             |           |   |                                      | Atividades Permitidas                                       | Atividades Toleradas  | Atividades Proibidas   |
| Z1          |           | Entre 500 e 200                                       | (A)                                  | Residencial Vicinal   | Todos os usos com alvará de funcionamento anterior a esta lei | Todas as demais Atividades   |
| Z2          | Variável  |   | (B)                                  | Residencial Vicinal Urbana Industrial                       |   | Reparação e manutenção de veículos; marcenaria; carpintaria; Serralheria; comércio varejista de combustíveis e lubrificantes; casas noturnas; brinquedos e eletrônicos; bilhares; boliches; sanatórios; casa de repouso; motéis; serviços de alojamento e alimentação de animais; indústrias de médio e grande porte ou poluentes de qualquer porte; comércio varejista de ferragens; produtos metalúrgicos; artigos sanitários e material de construção, e os demais usos não especificados na lista de classificação do IBGE e nas atividades permitidas para a zona.  |
| Z3          |           | 500   | (C)                                  |   |   | Comércio varejista de combustíveis e lubrificantes; casas noturnas; motéis; indústrias de médio e grande porte ou poluentes de qualquer porte e os demais usos não especificados na lista de classificação do IBGE e nas atividades permitidas para a zona.  |
| Z4          | Variável  |   | (B)                                  | Residencial Vicinal Urbana                                  |   | Comércio varejista de material de construção em geral; veículos e acessórios; combustíveis e lubrificantes; artefatos de borracha e plástico para veículos; bar; botiquim; motéis; pensões; serviços funerários; comércio e administração de imóveis e valores imobiliários; serviços reparação e conservação; máquinas de engraxates; tinturaria e lavanderia; casas noturnas; brinquedos eletrônicos; bilhares; boliches; aluguéis de bicicletas; serviços de radiodifusão e televisão; serviços auxiliares de atividades econômicas; previdência social; organizações cívicas e políticas; sanatórios; casas de repouso; ambulatórios; serviços de veterinária; depósito fechado com mais de 100m <sup>2</sup> de área construída; exército; marinha de guerra; aeronautica; polícia Militar; Polícia civil; Corpo de bombeiros e outras organizações governamentais de segurança; indústrias de qualquer porte poluentes ou não, e os demais usos não especificados na lista de classificação do IBGE e nas atividades permitidas para a zona. |
| Z5          |           |   | (A)                                  | Residencial   | -   | Todos os demais usos   |
| Z6          | Variável  |   | (A)                                  | Residencial Rural   | -   | Todos os demais usos   |
| ZC          | Variável  |   | (B)                                  | Residencial Vicinal Urbana * Regional Tipo I                | Todos os usos com alvará de funcionamento anterior a esta lei | Comércio varejista de combustíveis e lubrificantes; serviços de reparação e manutenção de veículos; comércio varejista de materiais pesados; comércio atacadista; depósitos em geral; serralheria; carpintaria e marcenaria; hospitais; casas de repouso; ambulatórios e ambulatórios; motéis; indústrias de pequeno, médio e grande portes; serviços de alojamento e alimentação de animais; atividades rurais, empresas transportadoras; garagem de máquinas e equipamentos de terraplenagem; bate-estacas; máquinas pesadas ligadas à construção civil; frota de taxi; ônibus e similares e demais usos não especificados na lista de classificação do IBGE e nas atividades permitidas para a zona.  |
| ZSE         | Variável  |   | (B)                                  | Residencial Vicinal Urbana Regional Tipo I Regional Tipo II |   | Indústrias poluentes de qualquer porte e demais usos não especificados na lista de classificação do IBGE e nas atividades permitidas para a zona.  |