

**LEI N.1085/2019**  
**ANEXO 5 – REGIME URBANÍSTICO**  
(PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO)

Parágrafo único. Fica delegada competência ao Órgão Executivo Municipal para acrescentar atividades não contempladas no presente decreto.

QUADRO I  
**ZONA INDUSTRIAL - ZI**  
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Indústria tipo 1 (1)(2)		- Comércio e Serviço Geral (3)	1	50	25	2	10 (4)	0 (5)(6)	20x 100= 2000 m <sup>2</sup> (7)
-Indústria tipo 2 (1)(2)		- Comunitário 2 – Lazer e Cultura							
-Indústria tipo 3 (1)(2)		- Comunitário 3 – Lazer							

**Observações:**

- (1) Indústria de pequeno porte (área de construção até 500 m<sup>2</sup>)
- (2) Indústria de médio porte (área de construção entre 500 m<sup>2</sup> e 1500 m) e Indústria de grande porte (área de construção superior a 1500 m<sup>2</sup>) com aprovação através de avaliação de Conselho e Órgão Executivo Municipal, considerando-se a Legislação das Indústrias e regulamentos ambientais
- (3) Serão permitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial
- (4) Na área correspondente ao recuo mínimo do alinhamento predial, deverá ser implantada arborização intensiva
- (5) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (6) Para Indústria tipo 3, o afastamento das divisas deverá ser de 3m
- (7) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões

## QUADRO II

## ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL - ZEI

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Indústria tipo 1 (1)(2)		- Comércio e Serviço Geral (3)  -Habituação Unifamiliar (3)	1	50	25	2	10 (4)	0 (5)(6)	20x100=2000 m <sup>2</sup> (7)
-Indústria tipo 2 (1)(2)		-Habituações Unifamiliares em Série (3)							
-Indústria tipo 3 (1)(2)		- Habituação Transitória 1 (8)  - Comunitário 2 – Lazer e Cultura  - Comunitário 3 - Lazer							

**Observações:**

- (1) Indústria de pequeno porte (área de construção até 500 m<sup>2</sup>)  
 (2) Indústria de médio porte (área de construção entre 500 m<sup>2</sup> e 1500 m<sup>2</sup>) e Indústria de grande porte (área de construção superior a 1500 m<sup>2</sup>) com aprovação através de avaliação de Conselho e Órgão Executivo Municipal, considerando-se a Legislação das Indústrias e regulamentos ambientais  
 (3) Serão permitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial  
 (4) Na área correspondente ao recuo mínimo do alinhamento predial, deverá ser implantada arborização intensiva  
 (5) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m  
 (6) Para Indústria tipo 3, o afastamento das divisas deverá ser de 3m  
 (7) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões  
 (8) Serão permitidas habitações vinculadas ao uso industrial, como alojamentos e apart-hotéis

QUADRO III

**ZONA MISTA DE PRODUÇÃO - ZMP**  
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECULO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Habituação Coletiva -Habituação Institucional	- Comércio e Serviço Geral -Comunitário 2 – Saúde -Comunitário 2 - Ensino	-Habituação Transitória -Comunitário 3 - Ensino	2	50	25	4	5	15%h para edificações com mais de 2 pavtos (2)	12x37,5=450 m <sup>2</sup> (3)
-Habituação Unifamiliar -Habituações Unifamiliares em série -Comunitário 1 -Indústria tipo 1 (1)	-Comércio e Serviço Setorial -Comércio e Serviço de Bairro -Comércio e Serviço Vicinal		1	50	25	2	5	0 (1)	12x37,5=450 m <sup>2</sup> (3)

**Observações:**

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m<sup>2</sup>
- (2) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (3) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões

QUADRO IV

**ZONA MISTA CENTRAL - ZMC**  
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Comércio e Serviço vicinal									
-Comércio e Serviço de Bairro									
-Comunitário 2-Lazer e Cultura									
-Comunitário 2-Culto Religioso	-Comunitário 1	-Comunitário 3 – Ensino							
-Habitação Unifamiliar	-Comércio e Serviço Setorial (2)	-Habitação transitória 3	3	75	25	4	5	15%h para edificações com mais de 2 pavtos (3)	12x30=360 m <sup>2</sup> (4)
-Habitação Coletiva	-Comunitário 2 - Ensino	- Comércio e Serviço Geral							
-Habitação Institucional		-Condomínio (5)							
-Habitação transitória 1 e 2									
-Indústria Tipo 1(1)									
-Serviço Público-Municipal									

**Observações:**

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m<sup>2</sup>
- (2) Com exceção de hipermercado
- (3) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (4) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões
- (5) Permissíveis, a critério do Conselho do Plano Diretor, desde que mistos (residencial /comercial) e com frente comercial.

QUADRO V

**ZONA MISTA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL – ZMPR**  
**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Comércio e Serviço Vicinal (1)									
-Comércio e Serviço de Bairro(1)									
- Comércio e Serviço Setorial (5)	-Comunitário 1								
-Condomínio	-Comunitário 2 e 3 – Ensino	-Indústria tipo 1 (1)(2)	1,5	50	25	4	5	0 (3)	12x30=360 m <sup>2</sup> (4)
-Habitação Institucional	-Comunitário 2 – Lazer e Cultura								
-Habitação Unifamiliar									
-Habitações Unifamiliares em Série									

**Observações:**

- (1) Somente alvará de localização para atividade desenvolvida em imóvel de uso predominantemente habitacional
- (2) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m<sup>2</sup>
- (3) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (4) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões
- (5) Com exceção das casas de festas e eventos

QUADRO VI

**ZONA MISTA DE EXPANSÃO URBANA – ZMEU**  
**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Comércio e Serviço de Bairro									
-Comércio e Serviço Vicinal									
-Condomínio	-Comunitário 1								
-Habitação Unifamiliar	-Comunitário 2 e 3 – Ensino	-Indústria tipo 1 (1)	1	50	30	2	5	3	15x30=450 m <sup>2</sup> (2)
-Habitações Unifamiliares em Série	-Comunitário 2 – Lazer e Cultura								
-Habitação Institucional									
-Habitações Unifamiliares em Série									

**Observações:**

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m<sup>2</sup>  
 (2) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões

## QUADRO VII

**ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO E PAISAGÍSTICO  
ZITP (SÃO LUIZ DO PURUNÃ)  
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Comércio e Serviço de Bairro									
-Comércio e Serviço Vicinal									
-Habitação Unifamiliar	-Comunitário 1, 2 e 3	-Indústria tipo 1 (1)	1	50	25	2	5	0 (3)	15x30=450 m <sup>2</sup> (4)
-Habitações Unifamiliares em Série		-Indústria tipo 2 (1)(2)							
-Condomínio									
-Habitação Transitória 1 e 2									

**Observações:**

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m<sup>2</sup>
- (2) Ouvida a Legislação das Indústrias e regulamentos ambientais, Conselho e Órgão Executivo Municipal
- (3) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (4) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões

QUADRO VIII

**ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO E  
PAISAGÍSTICO E DE EXPANSÃO URBANA – ZITPEU**  
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Comércio e Serviço de Bairro	-Comunitário 1, 2 e 3	-Indústria tipo 1 (1)  -Indústria tipo 2 (1) (2)	1	50	25	2	5	0 (3)	15x 30= 450 m <sup>2</sup> (4)
-Comércio e Serviço Vicinal									
-Condomínio									
-Habitação Ulnifamiliar									
-Habitações Unifamiliares em Série									
-Habitação Transitória 1 e 2									

**Observações:**

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m<sup>2</sup>
- (2) Ouvida a Legislação das Indústrias e regulamentos ambientais, Conselho e Órgão Executivo Municipal
- (3) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (4) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões

QUADRO IX

**ZONA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL – ZDHS**  
**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
-Comércio e Serviço vicinal (1)			1	50	25	2	5	0 (2)(3)	12x 30= 360 m <sup>2</sup> (4)
-Comunitário 1(1)									
-Habitação Institucional									
-Habitação Unifamiliar									
-Habitações Unifamiliares em Série									

**Observações:**

- (1) Somente alvará de localização em edificações existentes ou anexas à moradia
- (2) Em Habitações institucionais e comunitário 1, o afastamento mínimo será de 2,5m
- (3) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (4) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões. Nos parcelamentos efetuados pelo poder público, será admitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e na Legislação Municipal de Regularização Fundiária

## QUADRO X

## ZONA ECONÔMICA ECOLÓGICA DA ESCARPA DEVONIANA - ZEEED

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS (1, 2, 3)			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
- Habitação Unifamiliar; - Habitação transitória 2; - Comunitário (1, 2 e 3) (5); - Indústria tipo I; - Atividades agropecuárias; - Condomínio de lotes; - Outras atividades e serviços ligados ao turismo, lazer e recreação	- Comércio e serviço vicinal (1,2)	- Comércio e serviço de bairro; - Comércio e Serviço Geral - Extrativista	0,2	10	80	2	10	5	20.000 m <sup>2</sup> (4)

Observações:

- (1) As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental;
- (2) Observar categorias de usos do solo que exigem a elaboração de EIV;
- (3) Observar as atividades proibidas e recomendações presentes no Plano de Manejo da APA da Escarpa Devoniana;
- (4) Módulo Mínimo Rural especificado pelo INCRA.
- (5) Exceto atividades automobilísticas.

QUADRO XI

## ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS <sup>(1, 2)</sup>			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (%)	TAXA PERMEA B. MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
- Habitação Unifamiliar;  - Habitação transitória 2;  - Extrativista;  - Indústria tipo1;  - Condomínio de lotes;  - Atividades agropecuárias	- Comércio e serviço vicinal	- Comércio e serviço de bairro;  - Comércio e Serviço Geral  - Comunitário (1, 2 e 3)	0,2	10	70	2	10	5	20.000 m <sup>2</sup> (3)

**Observações:**

- (1) As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental;
- (2) Observar categorias de usos do solo que exigem a elaboração de EIV;
- (3) Módulo Mínimo Rural especificado pelo INCRA.

QUADRO XII

**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA – ZEIRF**

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITI- DOS	TOLERA- DOS	PERMISSÍVEIS	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MAX. (X)	TAXA PERMEAB. MÍN (PAV.)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN.
Habitação Unifamiliar (6)		- Comércio e Serviço vicinal (1)  -Comunitário 1 (1)  - Habitação Institucional	1	50	25	2	5	0 (2) (3)	20000 m2 (4) (5)  Testada: 15m

**Observações:**

- (1) Somente alvará de localização em edificações existentes ou anexas à moradia
- (2) Em Habitações Institucionais e comunitário 1, o afastamento mínimo será de 2,5m
- (3) Se houver janelas para a lateral ou para os fundos, o afastamento mínimo será de 1,5m
- (4) O lote mínimo deverá ser adotado nos novos parcelamentos, unificações e subdivisões. Nos parcelamentos efetuados pelo poder público, será admitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e na Legislação Municipal de Regularização Fundiária
- (5) Qualquer processo de subdivisão de lotes deve ter a anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor;
- (6) Até 3 unidades habitacionais (Redação acrescida pela Lei nº 1361/2024)