

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)	20x100=2000 m² (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 m²)
- (2) Indústria de médio porte (área de construção entre 500 m² e 1500 m) e Indústria de grande porte (área de construção superior a 1500 m²) 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)	1	50	25	2	10 (4)	0 (5)(6)	20x100=2000 m ² (7)
-Indústria tipo 2 (1)(2)		- Habitação Unifamiliar (3)							
-Indústria tipo 3 (1)(2)		- Habitações Unifamiliares em Série (3)							
		- Comunitário 2 – Lazer e Cultura							
		- Comunitário 3 - Lazer							

Observações:

- (1) Indústria de pequeno porte (área de construção até 500 m²)
 (2) Indústria de médio porte (área de construção entre 500 m² e 1500 m) e Indústria de grande porte (área de construção superior a 1500 m²) 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 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.)	RECUO 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)	12x 37,5= 450 m² (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)	12x 37,5= 450 m² (3)

Observações:

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m²
- (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 -Habitação Unifamiliar -Habitação Coletiva -Habitação Institucional -Habitação transitória 1 e 2 -Indústria Tipo 1 (1) -Serviço Público-Municipal	-Comunitário 1 -Comércio e Serviço Setorial (2) -Comunitário 2 - Ensino	-Comunitário 3 – Ensino -Habitação transitória 3 - Comércio e Serviço Geral -Condomínio (5)	3	75	25	4	5	15%h para edificações com mais de 2 pavtos (3)	12x30=360 m² (4)

Observações:

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m²
- (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) -Condomínio -Habitação Institucional -Habitação Unifamiliar -Habitações Unifamiliares em Série	-Comunitário 1 -Comunitário 2 e 3 – Ensino -Comunitário 2 – Lazer e Cultura	-Indústria tipo 1 (1)(2)	1,5	50	25	4	5	0 (3)	12x30=360 m ² (4)

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 m²
- (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 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	-Comunitário 1 -Comunitário 2 e 3 – Ensino -Comunitário 2 – Lazer e Cultura	-Indústria tipo 1 (1)	1	50	30	2	5	3	15x30=450 m² (2)
-Comércio e Serviço Vicinal									
-Condomínio									
-Habitação Unifamiliar									
-Habitações Unifamiliares em Série									
-Habitação Institucional									
-Habitações Unifamiliares em Série									

Observações:

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m²
- (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	PERMIS-SÍVEIS	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 (1 e 2) -Habitação Unifamiliar -Habitações Unifamiliares em Série -Condomínio -Habitação Transitória 1 e 2	-Comunitário 1, 2 e 3	-Indústria tipo 1 (1) -Indústria tipo 2 (1)(2)	1	50	25	2	5	0 (3)	15x30=450 m ² (4)

Observações:

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m²
- (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 -Comércio e Serviço Vicinal -Condomínio -Habitação Unifamiliar -Habitações Unifamiliares em Série -Habitação Transitória 1 e 2	-Comunitário 1, 2 e 3	-Indústria tipo 1 (1) -Indústria tipo 2 (1) (2)	1	50	25	2	5	0 (3)	15x30=450 m ² (4)

Observações:

- (1) Apenas indústrias de pequeno porte, ou seja, com área de construção até 500 m²
- (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)									
-Comunitário 1(1)									
-Habitação Institucional			1	50	25	2	5	0 (2)(3)	12x30=360 m ² (4)
-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

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 - 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 m² (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 ^(1, 2)			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; - Extrativista; - Indústria tipo I - Condomínio de lotes	- 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 ² (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						
PERMITIDOS	TOLERADOS	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)