



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

---

**ANEXO 1 – Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei**

## **PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **COEFICIENTES URBANÍSTICOS**

#### **ORIENTAÇÕES GERAIS:**

1. Deverão ser obedecidos o disposto sobre o assunto no Código de Obras do Município e demais legislações complementares.
2. Deverão ser obedecidas as legislações ambientais específicas quanto ao licenciamento das atividades que assim se fizer necessário.
3. Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos respectivos estudos técnicos (Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo Hidrológico, Estudo Técnico do Impacto da Intervenção no Polo Gerador de Trânsito) dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações e usos também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
4. Nas propriedades urbanas que forem subutilizadas ou os vazios urbanos poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
5. Nos pavimentos localizados no subsolo deverão ser utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 1 – ZC – Zona Central

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Residências em Série						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 2	Estudo Técnico					



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>75%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 2	Estudo Técnico					



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>75%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 3						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 2	Estudo Técnico					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 2						



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 4 – ZI – Zona Industrial**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		<b>1,2</b>		<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Coletiva						
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio de Bairro						
Serviço – Serviço Geral	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 2	Estudo Técnico					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 2						
Industrial – Uso Industrial Tipo 3	Estudo Técnico					

**TABELA 5 – ZE – Zona de Eventos**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Comunitário 3 - Lazer	Estudo Técnico					



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 6 – ZCA – Zona de Controle Ambiental**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>0,6</b>		<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>
Habitacional – Uso Institucional						
Uso – Agropecuário	Estudo Técnico					
Uso – Extrativista	Estudo Técnico					
Uso - Chácara de Lazer	Estudo Técnico					
Uso – Condomínio Residencial	Estudo Técnico					
Uso – Loteamento Fechado	Estudo Técnico					
Uso – Atividade de Pesquisa, Lazer e recreação	Estudo Técnico					



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 7 – ZPP – Zona de Proteção Permanente**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
De acordo com a legislação específica em vigor sobre o assunto. Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.						

**TABELA 08 – ZEPA – Zona Especial de Proteção Ambiental**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
De acordo com a legislação específica em vigor sobre o assunto. Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.						

**TABELA 09 – ZPA – Zona de Proteção Ambiental**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
De acordo com a legislação específica em vigor sobre o assunto. Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.						



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Uso Institucional		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>50%</b>	<b>58%</b>	<b>25%</b>
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						

1 – Independente do porte a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação

2 – Deverá apresentar Projeto de Estacionamento que será submetido a análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo e serem previstas áreas de estacionamento de acordo com a legislação específica sobre o assunto.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					

1 – Legislação específica sobre o assunto.

**TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Industrial – 1	Estudo Técnico	<b>1,2</b>		<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Uso Industrial – 2	Estudo Técnico					
Uso Industrial – 3	Estudo Técnico					
Comercial – Serviço Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					

1 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

2 – Deverá respeitar a lei de criação do Distrito Industrial e normas específicas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 13 – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>1,5</b>		<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						

1 – Deverá obedecer a legislação específica.

**TABELA 14 – ZR1 – Zona Residencial 1**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>1,2</b>		<b>60%</b>	<b>69%</b>	<b>20%</b>
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						

**TABELA 15 – CEZR1 – Corredor Especial da Zona Residencial 1**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>1,2</b>		<b>60%</b>	<b>69%</b>	<b>20%</b>
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 16 – ZR2 – Zona Residencial 2

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>70%</b>	<b>81%</b>	<b>15%</b>
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em série						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico					
Comercial – Comercial Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						

1 - Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 2, com aquisição de potencial construtivo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 17 – ZR3 – Zona Residencial 3**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>75%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em Série						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 3 - Ensino	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Industrial – Uso Industrial Tipo 1	Estudo Técnico					

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 3, com aquisição de potencial construtivo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**TABELA 18 – ZR4 – Zona Residencial 4**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		<b>1,2</b>		<b>75%</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em Série						
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

2 – Depende de legislação específica para Programas Habitacionais.

**TABELA 19 – ZCR – Zona de Condomínio Residencial**

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		<b>1,2</b>		<b>70%</b>	<b>81%</b>	<b>15%</b>
Habitacional – Coletivas						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em Série						

1 – Dependente de legislação do condomínio.