



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CORREDOR CINCO – CR5 (ART. 114)

Corredor cinco – CR5: corredor destinado à proteção da paisagem do Banhado do Rio Paraíba do Sul e da Serra da Mantiqueira, sendo admitido o uso comercial, e de serviço e institucional com impacto irrelevante, as atividades geradoras de ruído noturno e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
CR5	R / CS / I1-A	1,30	3,00	-	Vide disposições do artigo 129					
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾			-						
	CS4-A ⁽¹⁾			-						

MC: Macrozona de Consolidação

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima

R: Residencial unifamiliar / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / CS1-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, sem análise de localização / CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, com análise de localização / CS4-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização.

⁽¹⁾ Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

Corredor 5 (apenas imóveis localizados ao longo da Orla do Banhado, contíguos à várzea do Rio Paraíba do Sul):

1) Ana Eufrásia, Rua (trecho: da Rua Pe. Fortunato da Silva ramos até a Av. São José) / 2) Cândida Maria Cesar Savaya Giana, Praça / 3) Corifeu de Azevedo Marques, Av. (trecho: da Viela 21 até o limite da Macrozona de Consolidação) / 4) Luiz Jacinto, Rua / 5) Manoel Borba Gato, Av. / 6) São José, Av.

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

Área do terreno	Taxa de permeabilidade
acima de 175m ² até 5.000m ²	5%
acima de 5.000m ² até 10.000m ²	15%
superior a 10.000m ²	20%

A permeabilidade poderá ser compensada por meio de dispositivos de infiltração no solo.

3. Não são admitidas atividades de ensino (exceto superior, pós-graduação e à distância): no CR4 e suas marginais, no CR5, nas vias expressas, estradas municipais (Anexo IX – Mapa Hierarquia Viária da LC 612/18) e nas rodovias (art. 128).

4. Imóveis situados no Corredor Cinco - CR5 devem atender aos seguintes requisitos (art. 129):

I - as atividades classificadas como CS4-A estarão limitadas ao interior das edificações, cujas vedações necessariamente deverão receber tratamento de isolamento acústico;

II - quando da edificação nos lotes, deverá ser respeitada a permeabilidade visual para o Banhado através de seus recuos e oferecer áreas de fruição pública no pavimento térreo;

III - o pavimento térreo deverá garantir a fruição pública, para tanto, sua ocupação deverá respeitar as seguintes características:



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

- a) o piso do térreo deverá possuir superfície de piso única ocupando a largura total do lote, excetuando-se as rampas, caso haja;
- b) o recuo frontal será obrigatoriamente de 10m (dez metros) no pavimento térreo;
- c) no pavimento térreo é vedada a construção de muros em qualquer divisa, mesmo quando o lote confrontante estiver vazio, para estes casos admite-se a instalação, nas laterais e em caráter provisório, de guarda-corpos ou muretas com altura de 1,2m, os quais deverão permitir permeabilidade visual;
- d) deverá ser garantida área de fruição não edificada com profundidade mínima de 10m na parte posterior da edificação;
- e) a cota do piso externo deverá possuir a mesma cota de nível da calçada, em qualquer ponto da mesma, admitindo-se até 3% de inclinação para fins de escoamento de águas pluviais;
- f) a cota do piso interno do térreo deverá ser no máximo 0,10m (dez centímetros) acima da cota do piso externo;
- g) caso haja diferença de nível entre um imóvel e seu confrontante lateral, deverá ser garantida, por todos os proprietários, a acessibilidade com largura mínima de 3m a cada 10m no mínimo, na confrontação entre os imóveis;
- h) no caso de necessidade de rampas de acesso de veículos ao subsolo, as mesmas serão admitidas desde que junto a divisa lateral após o recuo frontal de 5m, respeitado a largura mínima de 3m de fruição pública entre a rampa e a edificação, sendo que a rampa não poderá ser coberta;
- i) nos recuos obrigatórios do pavimento térreo deverá ser garantida a fruição pública com largura equivalentes a estes, nos termos dos arts. 221, 226, 227 e 228, de forma a promover a integração entre a via pública oficial, o pavimento térreo e os diferentes pavimentos térreos dos lotes consecutivos;
- j) o gabarito total da edificação do pavimento térreo, incluindo sua cobertura e platibanda, será no máximo de 5m;
- k) os recuos laterais mínimos serão de 6m, sendo que, no caso de lote com testada menor que 20m será exigido em apenas uma das laterais;
- l) não serão admitidos abrigos desmontáveis nos recuos.
- m) possuir integração física na interface da calçada pública com a área de fruição pública para uso do pedestre, com extensão mínima de 5m para testadas até 15m e 10m para testadas iguais ou superiores a 15m, sendo permitido o fracionamento desta última extensão, desde que atendido o valor mínimo de 5m;
- n) deverá ser garantida a implantação de faixa de circulação exclusiva de pedestres com largura mínima de 2,5m de forma a percorrer toda área de fruição pública e integrá-la à calçada pública e aos lotes adjacentes, ainda que não edificados.

IV - nos subsolos deverão observar os seguintes requisitos:

- a) caso o imóvel tenha frente para outra via além daquelas citadas no “caput” deste artigo, deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo de 5m com relação a esta, ficando dispensado da exigência de quaisquer outros recuos;
- b) será admitido o fechamento com muros ou outros elementos.

V - quanto ao estacionamento de veículos deverão ser atendidas as seguintes características:

- a) é vedada a utilização do pavimento térreo para a locação de vagas de estacionamento de veículos automotores (inclusive para pessoa com deficiência - PCD), assim como para área de embarque e desembarque;
- b) será dispensada a exigência de vagas quando se tratar de empreendimento não classificado como Polo Gerador de Tráfego - NPGT;
- c) o estacionamento, quando existente, deverá situar-se nos subsolos, respeitando-se as normas de acessibilidade;
- d) os horários das operações de carga e descarga será regulado pelos órgãos municipais competentes.

VI - fica demonstrado no Anexo VIII – Esquema Gráfico da Orla do Banhado, parte integrante desta Lei Complementar, a volumetria proposta para a ocupação das áreas mencionadas neste artigo.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

5. Quando no CR5, não se aplicam às residências unifamiliares as disposições no § 1º do art. 221 desta Lei Complementar quanto ao uso não residencial, exceto se na forma mista com o uso não residencial (art. 129, parágrafo único).
6. Os usos comerciais, de serviços e institucionais, assim como os usos industriais e agroindustriais deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras (art. 151, § 4º e art. 163).
7. As novas construções de uso comercial, de serviços e institucional que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% e as regularizações, deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 155).
8. As novas construções industriais ou agroindustriais que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% e as regularizações, deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 159).
9. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
10. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
11. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² poderão ser classificadas como CS (art. 165, § 1º).
12. São consideradas como uso industrial as atividades de recuperação de materiais por meio de reciclagem que envolve transformação, beneficiamento, trituração, corte, prensagem, compactação, derretimento, quebra, cinzelamento, perfuração, rompimento, desmontagem ou demolição, associadas ou não à produção de matéria-prima secundária (art. 165, § 2º).
13. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
14. As indústrias I1-A e I1-B, quando não instaladas em zonas industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD) terão seu horário de funcionamento restrito das 7:30 às 18:30 e não poderão funcionar aos domingos e feriados (art. 170).
15. Será admitido o uso misto em imóveis, desde que respeitadas as características de uso e ocupação e os índices urbanísticos definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e as demais disposições dos artigos 192 a 196.
16. Para fins de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, o uso misto residencial multifamiliar com o não residencial sem fachada ativa deverá atender a um dos critérios a seguir (art. 196):
 - Ocupar, no mínimo, 50% da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial; ou
 - Ocupar, no mínimo, 15% da Área Construída Computável – ACC total do empreendimento com cada um dos usos.
17. As atividades enquadradas na categoria de uso CS4-A e CS4-B deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais e poderão ser dispensadas da exigência da análise de localização quando localizadas em centro de compras, ou prédio comercial constituído por unidades autônomas, com Área Construída Computável – ACC maior que 10.000m², desde que atendidas as normas vigentes quanto à emissão de ruídos (art. 199).
18. Para efeito da análise de localização será considerado, no momento da aprovação do projeto, o disposto no art. 201.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

19. Quanto às vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 633/2020 e do Decreto Municipal nº 18.519/2020, que dispõe sobre Polo Gerador de Tráfego – PGT.
20. Para a implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação (artigo 230).
21. Para a construção ou instalação de atividades, poderá ser tolerada uma variação de até 5% nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes (art. 230, § 1º).
22. Para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, as glebas equiparam-se aos lotes inclusive quando há exigência de análise de localização (art. 230, § 2º).
23. No máximo 20% do imóvel de uso residencial unifamiliar poderá ser utilizado como escritório ou consultório de profissional liberal, desde que residente no local, não ultrapassando a área máxima edificada de 60m² (artigo 232).
24. Deverá ser reservada faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão nos termos dos artigos 234 e 14.
25. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
26. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
27. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
28. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
29. Quando diagnosticada a presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha, Estudo Ambiental (Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais) poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8º e 10, no que couber (art. 249, parágrafo único).
30. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m² serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
31. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.746/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação, estabelecidas pelo seu Anexo I: Mapa das Áreas Suscetíveis a Inundação (art. 259). O Plano estabelece as restrições de ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.
32. O Município poderá conceder Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), com base no potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira dos beneficiários, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto Municipal nº 18.327/2019.
33. A implantação de atividades que geram impacto na vizinhança deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 631/2020 que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
34. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
35. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

36. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes (art. 283).
37. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
38. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

Esta Consulta poderá sofrer modificação no caso de alteração da legislação vigente.

Consulte o site da Prefeitura de São José dos Campos para obter mais informações:

www.sjc.sp.gov.br/geosanja

Legislação – Lei Complementar n.º 623/2019:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/zoneamento/>

Consulta Zoneamento:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/consulta-de-zoneamento/>

