



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CORREDOR TRÊS – CR3 (ART. 114)

Corredor Três – CR3: corredor de apoio às zonas mistas, admitindo os usos mais incômodos sem a necessidade de análise de localização, sendo destinado ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade 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
CR 3	R CS I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	250,00	10,00	5,00	-
	CS1-A / CS1-B CS2 / CS4-A ⁽¹⁾ CS4-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾									1,50

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

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 / **CS2:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio / **CS4-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 1 / **CS4-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 2 / **I1-A:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização / **I1-B:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, com análise de localização.

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

Corredor 3:

1) Acácias, Rua das / 2) Adilson José da Cruz, Av. / 3) Antônio da Costa Nunes, Av. (trecho: da Rua Antônio Sudário Ferreira até Rua Antônio Bernardo Hemkemier) / 4) Araguaia, Rua / 5) Arcílio Moreira da Silva, Rua (trecho: da Rua José de Campos até a Rua Francisco Rosa Marques) / 6) Astronautas, Av. dos / 7) Benedicto Albino Tomaz, Av. / 8) Benedito Matarazo, Av. (trecho: da Av. José Longo até a Rua Cândido Marciano Leite) / 9) Bulgária, Rua / 10) Camerino Pereira dos Santos, Rua / 11) Candeias, Rua (trecho: da Av. Feira de Santana até a Rua Caravelas) / 11) Caravelas, Rua / 12) Carmelina Alves dos Santos, Av. / 13) Casimiro Montenegro Filho, Rua Marechal do Ar / 14) Cidade Jardim, Av. (trecho: da Rua Antenor Teodoro Azevedo até Av. Maria de Lourdes Medeiros de Assis) / 15) Clarismundo da Silva, Av. Segundo Sargento / 16) Dinamarca, Rua / 17) Eugênia da Silva, Av. / 18) Faria Lima, Av. Brig. (trecho: da Av. dos Astronautas até a Rua Oswaldo Ricci) / 19) Francisco Rosa Marques, Rua / 20) George Eastman, Av. (trecho: da Rua Mehgi Moana Metene até a Estrada do Imperador) / 21) João B., Praça / 22) João Batista de Souza Soares, Av. Dr. (trecho: da Av. Feira de Santana até a Av. Leonor de Almeida Ribeiro Souto) / 23) João Guska, Av. (exceto trecho na Centralidade Local Colonial) / 24) Joel de Paula, Estrada Municipal (trecho: do limite da linha de alta tensão até o limite da Macrozona de Estruturação) / 25) José de Campos, Rua / 26) José Guilherme de Almeida, Rua (trecho: do início da Rua Léa Maria Brandão Russo até a Rua Carlos Carnevalli) / 27) José Martins Ferreira, Av. / 28) Josefina Pozzi Bondezan, Av. / 29) Leonor de Almeida Ribeiro Souto, Av. / 30) Lucio Alves de Almeida, Rua / 31) Manuel Vieira, Rua / 32) Marginal B, Av. (no Jd. Motorama) / 33) Maria de Lourdes Medeiros de Assis, Av. / 34) Maria Hipolita de Souza, Av. / 35) Monte Verde, Rua / 36) Nelson



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Tavares da Silva, Estrada (trecho: da Rua dos Topógrafos até a altura da Rua Um do loteamento Boa Esperança - excluído) / 37) Paraibuna, Rua (trecho: da Rodovia Pres. Dutra até a Rua das Acácias) / 38) Quinze de Novembro, Rua – São Francisco Xavier (trecho: da Rua Joaquim da Silva Maia até o limite do Perímetro Urbano) / 39) São Afonso Maria, Rua / 40) São Nicolau, Rua / 41) SP-50, Rodovia (trecho: da Rua Maria Luiza Rodrigues Costa até o limite do Perímetro Urbano) / 42) Tancredo Neves, Av. Presidente (trecho: da Rua dos Alfaiates até a Estrada do Bom Retiro) / 43) Ubirajara Raimundo de Souza, Rua / 44) Vicente Paulo Penido, Avenida Comendador (lado ímpar).

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. Os usos residenciais multifamiliares verticais – RV1 e RV2 ficam admitidos em caso de imóvel situado em ZM4 com frente para o CR3 (art. 147, II).
4. 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).
5. Os templos e locais de culto em geral (CS1-A) poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² e testada mínima de 7m (art. 151, § 6º).
6. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixarão os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos na LPUOS (art. 154).
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. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
9. 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).
10. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
11. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
12. 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).
13. 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).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

14. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
15. 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).
16. 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.
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.
19. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
20. As edificações com até 8 pavimentos deverão atender ao recuo frontal mínimo conforme o estabelecido no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação; a partir do nono pavimento o recuo frontal mínimo será de 7m, exceto os casos em que o recuo frontal mínimo estabelecido no Anexo VI seja maior (art. 203, I e II).
21. Os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m, observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação (art. 203, III).
22. É admitida a construção de edícula podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, com profundidade máxima de 5m e afastamento mínimo de 1,5m da edificação principal, desde que atendido o disposto no art. 207.
23. O recuo entre blocos para as edificações verticais (com mais de 9m de altura) observará a fórmula de H/6, com o mínimo de 6m, admitindo-se o escalonamento e a ligação entre blocos, desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e iluminação dos compartimentos, ficando dispensado quando não houver aberturas para iluminação e ventilação nas faces (art. 209).
24. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da LC 651/2022 (Código de Edificações), a taxa de ocupação máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis (art. 215).
25. Para atendimento à fachada ativa para fins de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a LC 612/2018, deverá ser atendido o disposto nos artigos 220 a 228.
26. 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.
27. 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).
28. 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).
29. 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).
30. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária da LC 612/2018 (Plano Diretor – Anexo VIII – Mapa Macroestrutura Viária) (art. 231):



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

- em glebas e lotes não oriundos de loteamento a área incidente deverá ser destacada no projeto de alvará de construção, como área reservada não edificável destinada ao Município.
 - os lotes oriundos de loteamento deverão ser objeto de consulta ao órgão competente quanto à necessidade de reserva da área não edificável destinada à Macroestrutura Viária, exceto par aos usos R, CS e I1-A.
31. 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).
 32. 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.
 33. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
 34. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
 35. Nos trechos dos corredores de uso que atravessem as zonas de uso ZUD, ZUP1, ZUPI2 e as Centralidades deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo e os índices urbanísticos das zonas de uso e das centralidades (artigo 237).
 36. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
 37. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
 38. Deverá ser observada da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
 39. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
 40. 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).
 41. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
 42. Para terrenos inseridos na área de recarga de aquíferos (Anexo V - Área de Recarga de Aquífero) ou na ZPE1 na Região Sul: será exigido um adicional de 5% na taxa de permeabilidade, sendo vedada para este adicional de área, a compensação por meio de dispositivos de infiltração no solo (art. 255, § 2º).
 43. 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).
 44. 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.
 45. 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



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

Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto Municipal nº 18.327/2019.

46. 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.
47. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
48. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
49. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização (desde que atendidas às disposições do artigo 280), conforme segue:
III - CMETRO-CT, CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;
50. 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).
51. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
52. 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/>