



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

**CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019**

**CENTRALIDADES MUNICIPAIS (ART. 111)**

**Centralidades Municipais – CM:** destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sendo incentivado o uso misto com o residencial multifamiliar vertical, principalmente através da fachada ativa, subdividindo-se em:

I – Centralidade Municipal Centro Expandido – CM. Centro Expandido

II – Centralidade Municipal Vila Adyana – CM. Vila Adyana

III – Centralidade Municipal Aquarius – CM. Aquarius

IV – Centralidade Municipal Satélite – CM. Satélite

**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)			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
Centralidades Municipais  CM	R / CS / I1-A	1,30	4,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH					500,00	20,00		1,50
	RHS <sup>(1)</sup>					250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B <sup>(2)</sup>					-	15,00		
	RV1					-	20,00		
RV2									

MC: Macrozona de Consolidação

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

(1) RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997, sendo que cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m para a via pública de circulação (artigo 147).

(2) Análise de localização conforme artigos 197 a 201.

R: Residencial unifamiliar / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade / RH: Residencial multifamiliar horizontal / RHS: Condomínio simples / CS1-A e CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo / RV1: Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH / RV2: Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH.

- Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
- Uso Misto para efeitos de aplicação do Fator de Planejamento da OODC: artigo 196.
- Fachada ativa e fruição pública: artigos 220 a 228.
- A Quadra 6 do loteamento Jardim Apolo, integrante do perímetro Centralidade Municipal Vila Adyana, criado pela LC612/2018, fica classificada como Zona Residencial – ZR (LC 632/2020)
- Os lotes da CM. Aquarius, bem como do remanescente da gleba, deverão atender a área mínima de 2.500m<sup>2</sup> e a testada mínima de 50m (artigo 115).
- Na CM. Aquarius fica obrigatório o uso da fruição pública ou da fachada ativa nos lotes voltados para área verde e para o sistema de lazer central do futuro loteamento e nos lotes com área igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (artigo 115).
- Na CMETRO.CT e na CM. Centro Expandido o recuo frontal para o uso residencial multifamiliar e para o uso misto deste com o uso não residencial, poderá ser de 5m independentemente do número de pavimentos (artigo 203, § 4º).
- Nas demais Centralidades Municipais e locais da Macrozona de Consolidação (exceto CM. Jd. Aquarius) poderá ser adotado recuo frontal de 5m independentemente do número de pavimentos para o uso misto com o residencial multifamiliar, desde que, atendidos os parâmetros definidos para fruição pública ou a fachada ativa (artigo 203, § 5º e § 6º).



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

9. O número de unidades habitacionais para a subcategoria de uso RV2 poderá ser ampliada de 300 para até 400 na CMETRO.CT e na Centralidades Municipais – CM. Centro Expandido e CM. Aquários, desde que aplicada a fruição pública ou a fachada ativa (artigo 142, parágrafo único).
10. As áreas de lazer e recreação, exigidas para o uso residencial multifamiliar, poderão ser convertidas em áreas sustentáveis, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, na proporção de até 80% na CM - Centro Expandido e nas demais centralidades da Macrozona de Consolidação (artigo 146).
11. As glebas situadas na Centralidade Municipal – CM. Aquarius com área igual ou superior a 100.000m<sup>2</sup> deverão ser objeto de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica (artigo 115).
12. Na Rua Prudente Meirelles de Moraes, na CM. Vila Adyana, no trecho defronte ao Parque Vicentina Aranha, o uso residencial multifamiliar vertical ou o uso misto deste com o uso não residencial é admitido desde que com a implantação da fachada ativa nos termos dos artigos 224 ao 228 (artigo 116).
13. Os imóveis localizados na área compreendida de 300m a partir dos limites do Parque Vicentina Aranha deverão atender o Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar além das recomendações urbanísticas do COMPHAC e do CONDEPHAAT (artigo 241, § 3º).
14. No caso de anexação de imóveis de Centralidades e de Zonas de Uso, deverá ser respeitado o zoneamento de cada uma das partes que incide sobre o imóvel (artigo 235).
15. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização (desde que atendidas as disposições do artigo 280), para os seguintes usos nas Centralidades Municipais: R, CS, I1-A.
16. 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 da legislação federal, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto nº 18.327/2019.
17. 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;
18. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender às disposições da legislação vigente, em especial as citadas abaixo e suas respectivas alterações:
  - Decreto Estadual nº 63.911/2018 (Segurança Contra Incêndio); Decreto Estadual nº 12.342/1978 e Lei Estadual nº 10.083/1998 (Código Sanitário do Estado de São Paulo); Lei Federal nº 10098/2000 (Acessibilidade); Decreto Federal nº 5296/2004 (Acessibilidade);
  - Portaria do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA - n. 26/ICA, de 14 de julho de 2015 / Portaria n. 957/GC3, de 9 de julho de 2015, do Ministério da Defesa;
  - Leis Complementares Municipais nº 623/2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), nº 631/2020 (Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV), nº 633/2020 (Polo Gerador de Tráfego – PGT), nº 612/2018 (Plano Diretor do Município), nº 267/2003 (Código de Edificações do Município), nº 361/2008 (Acessibilidade), nº 576/2016 (Mobilidade Urbana) e nº 423/2010 (Intervenções em APPs); e Decreto Municipal nº 18.519/2020;
  - Leis Municipais nº 5.097/1997 (Vegetação de Porte Arbóreo); a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal); e a Lei Municipal nº 8.696/2012 (Controle de resíduos da construção civil) e demais leis ambientais vigentes.

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](http://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/>