



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

INFORMAÇÕES GERAIS

1) Zoneamento da área: Anexo VII – Mapa de Zoneamento

- Classificação do Zoneamento Urbano: ver artigos 108 a 114.
- Lista de Corredores – ver Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação.

2) Classificação da atividade

- Artigos 140 a 196 e Anexo XI – Classificação das atividades de uso comercial, de serviço e institucional.

3) Uso e Ocupação do Solo Rural

- Artigos 130 a 139 e Anexo IX – Uso e ocupação na Zona Rural.
- Artigo 218 (gabarito).
- Artigo 158 (uso agroindustrial).

4) Geral – Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação.

4.1) Recuos - artigos 202 a 213, Anexos XV - Recuos: esquemas gráficos e XVI – Recuo especial de vias:

- Recuo frontal mín. 5m até 8 pavimentos e 7m acima de 8 pavimentos (exceções para Centralidades).
- Recuos laterais e de fundos acima do 2º pavimento – H/6 com mín. 3m (exceção para Eugênio de Melo).
- Admitido edícula com profundidade máxima de 5m (artigo 207).
- Para R e CS dispensados recuos laterais para lotes com testada até 7m e dispensado recuo em uma das laterais para testadas de 7m até 10m (artigo 208).

4.2) Fruição Pública e Fachada Ativa - artigos 220 a 228 e Anexo XVII – Parâmetros para fachada ativa.

- Rua Prudente Meirelles de Moraes, na Centralidade Municipal – CM. Vila Adyana, no trecho defronte ao Parque Vicentina Aranha (artigo 116).
- RV2 admitido até 400 UH – CMETRO.CT, CM.CENTRO EXPANDIDO e CM. AQUARIUS (artigo 142).

4.3) Empreendimentos de Interesse Social: artigos 143 e 144.

4.4) Normas e condições gerais de ocupação (artigos 230 a 249).

- **Anexação** de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
- **Lotes** ou glebas com **zoneamentos distintos**: artigo 236.
- **Imóveis** contíguos a Corredores nos trechos que atravessem ZUD, ZUP1, ZUPI2 e Centralidades devem atender parâmetros das Zonas de Uso e das Centralidades (artigo 237).
- **Ruas sem saída**: artigo 238.
- Bens preservados pelo **COMPHAC** e pelo **CONDEPHAAT**: artigos 241 a 243.
- Gabarito **COMAER** – artigo 244 / **Aeródromo**: artigo 217.
- Perímetro Especial do **Parque Tecnológico**: artigo 248
- 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).
- Deverão ter **frente para via pública oficial de circulação**: lotes resultantes de desmembramento (artigo 84) e atividades ou usos a serem implantados na Zona Urbana do Município (artigo 230).

4.5) Macro drenagem e Drenagem - Artigos 254 a 260.

- Permeabilidade mínima exigida para lotes e glebas: ver artigo 255.

4.6) Conformidades e desconformidades – Uso desconforme e edificação desconforme: artigos 263 a 265.



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

- 4.7) Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - LC 631/2020
- 4.8) Outorga Onerosa – OODC: artigos 196, 223, 228, 261, 271 e 272
- 4.9) Zona de Domínio de Curso d'água – ZDCA: mantido artigo 240 da LC 428/10 até regulamentação específica.
- 4.10) Polo Gerador de Tráfego - LC 633/2020 e Decreto Municipal nº 18.519/20
- 4.11) Edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização: artigo 280

5) Parcelamento do Solo

- 5.1) Na Macrozona de Estruturação e na Macrozona de Ocupação Controlada o parcelamento do solo de **áreas superiores a 50.000m²** deverá ser feito sob a forma de loteamento, ficando, contudo, autorizado o desmembramento de glebas desde que os lotes resultantes tenham área superior a 50.000m² (artigo 81).
- 5.2) Loteamento: artigos 5º ao 61.
- 5.3) Loteamento residencial de interesse social: artigos 73 a 80.
- 5.4) Desmembramento, desdobro e anexação: artigos 81 a 105.

Fica admitido o **desdobro** para os loteamentos aprovados até a data de 15 de dezembro de 1997, com área mínima de 125m² e testada mínima de 5m; e para os loteamentos aprovados após a referida data, com a área mínima e testada mínima conforme disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, para os distintos zoneamentos (artigo 91).

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/>