



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.

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 ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
CR5	R / CS / I1-A CS1-A CS4-A ⁽²⁾	1,30	3,00	Vide disposições do artigo 129					

MC: Macrozona de Consolidação

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

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

R: Residencial unifamiliar / **CS:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / **CS1-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo / **CS4-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro: potencial gerador de ruído noturno / **I1-A:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade

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.

1. As atividades enquadradas na categoria de uso CS4-A deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais (artigo 199).
2. No CR5 não são admitidas as atividades de ensino, à exceção da atividade de ensino superior, pós-graduação e ensino a distância (artigo 128).
3. Deverão ser atendidos aos seguintes requisitos (artigo 129):
 - As atividades classificadas como CS4-A estarão limitadas ao interior das edificações, cujas vedações necessariamente deverão receber tratamento de isolamento acústico;
 - 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;
 - O pavimento térreo deverá garantir a fruição pública, para tanto, sua ocupação deverá respeitar as seguintes características:
 - a) O piso do térreo deverá possuir superfície de piso única ocupando a largura total do lote, excetuando-se as rampas, caso haja;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

- b) O recuo frontal será obrigatoriamente de 10m 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 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) Deverá garantir a fruição pública nas áreas correspondentes aos recuos mínimos obrigatórios do pavimento térreo, nos termos dos artigos 220 a 223, observando-se ainda, a integração entre o térreo dos diferentes 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.
- Os 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.
 - 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.



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

4. 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.
5. 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;
6. 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

Legislação – Lei Complementar n.º 623/2019:

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

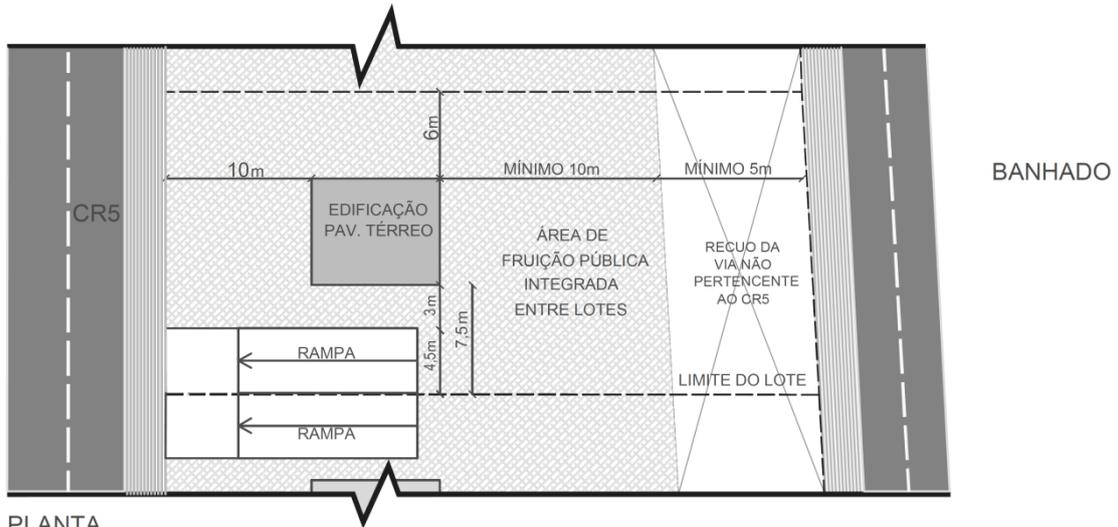
Consulta Zoneamento:

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



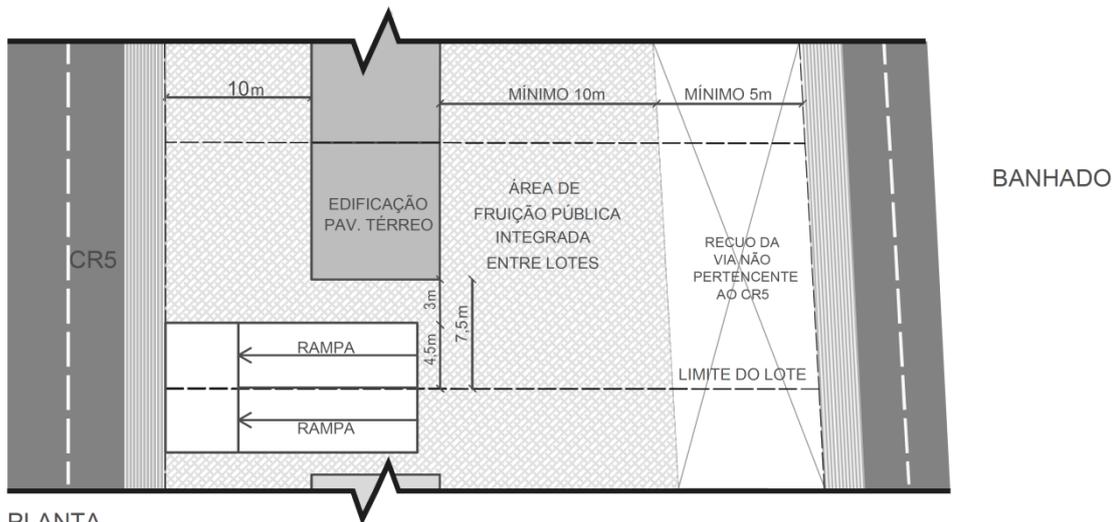
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Anexo VIII - Esquema Gráfico da Orla do Banhado (CR5)



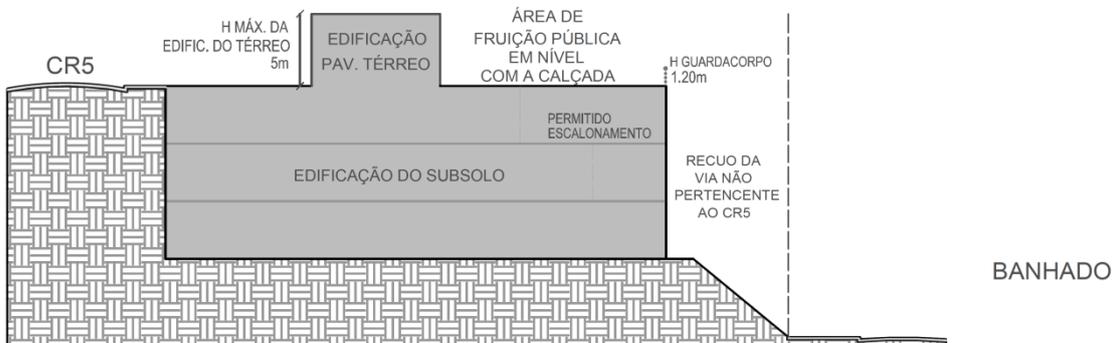
PLANTA

LOTES COM TESTADA MAIOR OU IGUAL A 20m: RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS



PLANTA

LOTES COM TESTADA MENOR QUE 20m: RECUO OBRIGATÓRIO EM 1 LADO



ELEVAÇÃO