



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL DOIS – ZUPI2 (ART. 113)

Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio-alto potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno.

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
ZUPI 2	CS CS1-A, CS1-B CS2 CS4-A, CS4-B I1-A, I1-B I2, I3, I4 ⁽⁶⁾	1,30	4,00	2,00	–	0,80 0,65 ⁽⁷⁾	250,00	10,00	5,00	1,50
	500,00						20,00	3,00		

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

⁽⁶⁾ Artigo 164: As atividades de uso industrial tais como indústrias petroquímicas, carboquímicas, cloroquímicas e usinas nucleares, de alto potencial de incomodidade e impacto ambiental, ficam classificadas como I4, sendo proibida a instalação de novas atividades no Município, admitidas apenas as ampliações e instalações de novos equipamentos àquelas atividades pré-existentes, respeitadas as exigências legais. ⁽⁷⁾ ZUPI2: Na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, a Taxa de Ocupação Máxima (TO) é 0,65

CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / **CS1-A e CS1-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo / **CS2:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio / **CS3:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três: impacto alto / **CS4-A e CS4-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro: potencial gerador de ruído noturno / **I1-A e I1-B:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade / **I2:** Uso industrial de médio potencial de incomodidade / **I3:** Uso industrial de médio-alto potencial de incomodidade / **I4:** Uso industrial de alto potencial de incomodidade (novas instalações ficam expressamente proibidas no Município) / **ICD:** Condomínio industrial / **ICL:** Condomínio de lotes industriais / **ICJ:** Conjunto industrial,

1. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
2. A classificação das categorias de uso industrial está representada no Anexo XIII – Classificação das Categorias do Uso Industrial: Matriz de Classificação, especificando os parâmetros de ocupação e as respectivas restrições para cada classe de uso (artigo 165).
3. Para a classificação da atividade industrial, compete ao interessado informar no Memorial de Caracterização do Empreendimento - MCE, de acordo com as características da atividade, os dados qualitativos e quantitativos referentes ao processo produtivo, bem como os dados ambientais e urbanísticos (artigo 169).
4. As atividades base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e engarrafadora de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP deverão se localizar nas zonas de uso ZUPI2 e ZUD, lindeiras à Refinaria Henrique Lage e em sua planta industrial (artigo 171).
5. As atividades de transportadora de derivados de petróleo, produto inflamável, explosivo, perigoso, bem como o comércio atacadista e depósito de produto químico, inflamável, explosivo e de armazenamento de embalagem (vazia) de agrotóxico deverão localizar exclusivamente nas zonas de uso ZUPI1 e ZUPI2 (artigo 172).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

6. O Condomínio Industrial – ICD e o Conjunto Industrial – ICJ são admitidos em ZUPI2, sendo permitida a implantação das categorias de uso comercial, de serviços, institucional e industrial permitidas na respectiva zona de uso (artigos 174 e 179).
7. Os Condomínio de Lotes Industriais serão admitidos em ZUPI2, em glebas ou lotes com área máxima de 100.000,00 m² (artigo 190).
8. Fica dispensada a análise de localização em ZUPI2 (artigo 200).
9. As áreas localizadas em ZUPI1, ZUPI2 e ZUD podem ser desmembradas, independentemente dos limites máximos definidos para demais zoneamentos (art. 81, §4º).
10. No caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas e Corredores de Uso com ZUPI2 fica vedado o uso residencial (artigo 235).
11. Nos trechos dos corredores de uso que atravessarem as zonas de uso ZUPI2 deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo da Zona de Uso (artigo 237).
12. Edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização: admitido CS e I1-A (artigo 280).
13. O loteamento de acesso controlado somente poderá ser realizado em Zona de Uso Residencial – ZR, Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2 e Zona de Uso Diversificado – ZUD (artigo 11).
14. 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.
15. 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;
16. 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:

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