



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL UM – ZUPI1 (ART. 113)

Zona de Uso Predominantemente Industrial Um – ZUPI1: compreende plantas industriais existentes no Município, sendo destinada à manutenção da atividade industrial, admitidas as atividades comerciais e de serviços complementares ao processo industrial.

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 (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
ZUPI 1	I1-A I1-B I2 I3 I4 ⁽⁶⁾	1,30	4,00	2,00	–	0,80	250,00	10,00	5,00	1,50
	ICD / ICJ						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.

De acordo com o Artigo 10: Entende-se por Condomínio Industrial – ICD o conjunto de duas ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio e por Conjunto Industrial – ICJ o empreendimento com duas ou mais edificações destinadas ao uso industrial, no mesmo lote ou gleba, com acessos independentes por via pública oficial, caracterizadas como bens em condomínio.

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 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

5. O Condomínio Industrial – ICD e o Conjunto Industrial – ICJ são admitidos em ZUPI1, sendo permitida a implantação das categorias de uso permitidas na respectiva zona de uso (artigos 174 e 179).
6. Fica dispensada a análise de localização em ZUPI1 (artigo 200).
7. As áreas localizadas em ZUPI1, ZUPI2 e ZUD podem ser desmembradas, independentemente dos limites máximos definidos para demais zoneamentos (art. 81, §4º).
8. No caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas e Corredores de Uso com ZUPI1 fica vedado o uso residencial (artigo 235).
9. Nos trechos dos corredores de uso que atravessassem as zonas de uso ZUPI1 deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo da Zona de Uso (artigo 237).
10. 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 na ZUPI1: I1-A.
11. 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.
12. 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;
13. 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/>