



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA UM - ZM1 (ART. 113)

Zona Mista Um - ZM1: constitui-se de áreas limítrofes aos bairros residenciais e outras áreas, onde deverá ser mantido o controle de uso, bem como a limitação do gabarito de altura, sendo destinadas à ocupação predominantemente residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade 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)	(ME e MOC)			Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM1	R / CS / I1-A	1,30	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50	
	RH					500,00	20,00			
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾					250,00	10,00			

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

(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 197a 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

1. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
2. No caso de anexação de imóveis com Zona Residencial – ZR prevalecerá os parâmetros de uso e ocupação da ZR (artigo 235, inciso I).
3. No caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas e Corredores de Uso (exceto CR4) distintos, prevalecerá o zoneamento do acesso de veículos do uso pretendido (artigo 235, inciso II);
4. As atividades enquadradas na categoria CS1-B deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais (artigo 197).
5. 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 ZM1: R, CS, I1-A.
6. 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;
7. 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);



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

- 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 n° 623/2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), n° 631/2020 (Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV), n° 633/2020 (Polo Gerador de Tráfego – PGT), n° 612/2018 (Plano Diretor do Município), n° 267/2003 (Código de Edificações do Município), n° 361/2008 (Acessibilidade), n° 576/2016 (Mobilidade Urbana) e n° 423/2010 (Intervenções em APPs); e Decreto Municipal n° 18.519/2020;
- Leis Municipais n° 5.097/1997 (Vegetação de Porte Arbóreo); a Lei Federal n° 12.651/2012 (Código Florestal); e a Lei Municipal n° 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/>