



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA CINCO – ZM5 (ART. 113)

Zona Mista Cinco - ZM5: constitui-se de áreas identificadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou Núcleos Informais no Anexo XV – Mapa – Núcleos Informais da Lei Complementar n. 612, de 2018, de núcleos urbanos regularizados e das glebas adjacentes ou situadas em meio a esses núcleos, que serão destinadas à ocupação residencial unifamiliar e à implantação de comércio e de serviços de baixo nível de impacto urbanístico e ambiental; sendo admitido também o loteamento, com o objetivo de promover a reorganização viária e a previsão de áreas públicas para oferta de infraestrutura e equipamentos públicos.

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
ZM5 ⁽⁴⁾	R / CS / I1-A	1,30	1,30	9,00	0,65	125,00	7,00	5,00	–	
	RH / RCL					500,00	15,00		1,50	
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A CS1-B ⁽²⁾ I1-B ⁽²⁾					250,00	10,00		1,50	

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 197 a 201.

(4) ZM5: Nos núcleos urbanos regularizados não são admitidas atividades enquadradas como Polo Gerador de Tráfego - PGT, exceto nos lotes com frente para as vias marginais da Rodovia Pres. Dutra e para as estradas municipais – vide disposições do artigo 119.

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 / **RCL:** Condomínio de lotes residenciais / **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. As atividades enquadradas nas categorias CS1-B e I1-B deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais (artigo 197).
3. A implantação de qualquer uso ou atividade só será admitida mediante comprovação de regularidade fundiária do imóvel, que deverá ter frente para a via pública oficial de circulação (artigo 119, inciso I).
4. As áreas classificadas como ZEIS e os núcleos informais relacionados no Anexo XV – Mapa Núcleos Informais, da LC 612/18, somente poderão adotar os parâmetros de ZM5 após a sua efetiva regularização fundiária (artigo 119, parágrafo único).
5. Os imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais, situados na Zona Mista Cinco - ZM5, atenderão aos parâmetros de uso e ocupação do Corredor Três – CR3 (artigo 119, inciso II).
6. Nos núcleos urbanos regularizados, as atividades comerciais, de serviços e institucionais admitidas em Zona Mista Cinco - ZM5, caso sejam enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT serão



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

permitidas somente nos imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais (artigo 119, inciso III – alterado pela LC 623/2020).

7. 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).
8. No caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas com ZUD, ZUPI 1 e ZUPI 2 fica vedado o uso residencial (artigo 235, inciso III).
9. 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 ZM5: R.
10. O gabarito de altura máximo será de 9m no perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier (artigo 218).
11. 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;
12. 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 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/>