



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

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CORREDOR QUATRO – CR4 (ART. 114)

Corredor Quatro – CR4: corredor correspondente às vias expressas, ou com maiores fluxos de veículos, destinado ao uso comercial e de serviços de grande porte, mediante o uso de parâmetros de ocupação específicos visando garantir a fluidez da via, sendo admitido o uso comercial, de serviço e institucional até o médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. 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
CR4	CS CS1-A CS1-B CS2 CS4-A ⁽²⁾ CS4-B ⁽²⁾ I1-A I1-B	1,30	3,00	2,00	–	0,65	3.000,00	50,00	5,00	5,00

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

CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / **CS1-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, sem análise de localização / **CS1-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, com análise de localização / **CS2:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio / **CS4-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 1 / **CS4-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 2 / **I1-A:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização / **I1-B:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, com análise de localização.

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

Corredor 4:

1) Cambuí, Via / 2) Eduardo Cury, Av / 3) Florestan Fernandes, Av / 4) Jorge Zarur, Av. Dr. / 5) Mario Covas até a Rua Aporé, Av. Governador / 6) Teotônio Vilela, Av. Senador

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

Área do terreno	Taxa de permeabilidade
acima de 175m ² até 5.000m ²	5%
acima de 5.000m ² até 10.000m ²	15%
superior a 10.000m ²	20%

A permeabilidade poderá ser compensada por meio de dispositivos de infiltração no solo.

- No caso de lotes ou glebas com a incidência de mais de um zoneamento não será admitido o acesso do uso residencial multifamiliar ou das unidades residenciais integrantes do uso misto para os Corredores de Uso CR3 e CR4 (artigo 236).
- No Corredor Quatro - CR4 fica vedada a construção de muros ao longo das vias, sendo que os elementos de vedação e de fechamento dos imóveis com a calçada devem seguir os seguintes parâmetros (artigo 127, I):
 - os projetos devem privilegiar a paisagem e não se constituírem em barreira visual ou paisagística;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

- as edificações deverão receber tratamento arquitetônico e paisagístico de forma a harmonizar-se com a paisagem e seu entorno.
- 5. No CR4 o acesso aos imóveis deverá atender as disposições do Anexo XVI – Recuo Especial de Vias, podendo ser exigida via marginal quando necessário (artigo 127, II).
- 6. As vias marginais ao CR4 devem atender aos parâmetros do referido Corredor (art. 127, III).
- 7. Não são admitidas atividades de ensino (exceto superior, pós-graduação e à distância): no CR4 e suas marginais, no CR5, nas vias expressas, estradas municipais (Anexo IX – Mapa Hierarquia Viária da LC 612/18) e nas rodovias (art. 128).
- 8. No caso de lotes ou glebas com a incidência de mais de um zoneamento não será admitido o acesso do uso residencial multifamiliar ou das unidades residenciais integrantes do uso misto para os Corredores de Uso CR3 e CR4 (artigo 236).
- 9. Os usos comerciais, de serviços e institucionais, assim como os usos industriais e agroindustriais deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras (art. 151, § 4º e art.163).
- 10. Os templos e locais de culto em geral (CS1-A) poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² e testada mínima de 7m (art. 151- § 6º).
- 11. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixarão os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos na LPUOS (art. 154).
- 12. As novas construções de uso comercial, de serviços e institucional que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC do empreendimento conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 155).
- 13. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
- 14. As novas construções industriais ou agroindustriais que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC do empreendimento conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 159).
- 15. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
- 16. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
- 17. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² poderão ser classificadas como CS1 (art. 165).
- 18. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
- 19. As indústrias I1-A e I1-B, quando não instaladas em zonas industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD) terão seu horário de funcionamento restrito das 7:30 às 18:30 e não poderão funcionar aos domingos e feriados (art. 170).
- 20. Será admitido o uso misto em imóveis, desde que respeitadas as características de uso e ocupação e os índices urbanísticos definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e as demais disposições dos artigos 192 a 196.
- 21. Para fins de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, o uso misto residencial multifamiliar com o não residencial sem fachada ativa deverá atender a um dos critérios a seguir (art. 196):
 - Ocupar, no mínimo, 50% da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial; ou



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

- Ocupar, no mínimo, 15% da Área Construída Computável – ACC com um dos usos.
- 22. As atividades enquadradas na categoria de uso CS4-A e CS4-B deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais e poderão ser dispensadas da exigência da análise de localização quando localizadas em centro de compras, ou prédio comercial constituído por unidades autônomas, com Área Construída Computável – ACC maior que 10.000m², desde que atendidas as normas vigentes quanto à emissão de ruídos (art. 199).
- 23. Para efeito da análise de localização será considerado, no momento da aprovação do projeto, o disposto no art. 201.
- 24. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
- 25. As edificações com até 8 pavimentos deverão atender ao recuo frontal mínimo conforme o estabelecido no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação; a partir do nono pavimento o recuo frontal mínimo será de 7m, exceto os casos em que o recuo frontal mínimo estabelecido no Anexo VI seja maior (art. 203, I e II).
- 26. Os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m, observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação (art. 203, III).
- 27. É admitida a construção de edícula podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, com profundidade máxima de 5m e afastamento mínimo de 1,5m da edificação principal, desde que atendido o disposto no art. 207.
- 28. Nos casos em que há exigência de recuos laterais, eles poderão ser dispensados para os usos R e CS nos seguintes casos: junto a ambas as divisas laterais para imóvel com testada de até 7m; e para uma das divisas laterais para imóvel com testada superior a 7m e até 10m (art. 208).
- 29. O recuo entre blocos para as edificações verticais (com mais de 9m de altura) observará a fórmula de H/6, com o mínimo de 6m, admitindo-se o escalonamento e a ligação entre blocos, desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e iluminação dos compartimentos, ficando dispensado quando não houver aberturas para iluminação e ventilação nas faces (art. 209).
- 30. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da LC 651/2022 (Código de Edificações), a taxa de ocupação máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis (art. 215).
- 31. Conforme o perímetro identificado no Anexo VII – Mapa de Zoneamento, para garantir o funcionamento das torres de microondas de telecomunicações, localizada na Rua Humaitá, e o funcionamento da torre de repetição, localizada no Jardim Telespark, o limite de gabarito de altura das edificações nesses locais serão definidos por ato normativo (art. 219).
- 32. Para Fachada ativa e fruição pública, atender o disposto nos artigos 220 a 228.
- 33. As edificações não residenciais e as de uso misto com residencial multifamiliar que contemplarem o conceito da fachada ativa, nos termos dos arts. 224, 225, 226 e 227, poderão utilizar o fator de planejamento no cálculo da OODC, conforme a Lei Complementar n. 612/2018 (PDDI) (art. 228).
- 34. 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, que dispõe sobre Polo Gerador de Tráfego – PGT.
- 35. Para a implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação (artigo 230).
- 36. Para a construção ou instalação de atividades, poderá ser tolerada uma variação de até 5% nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes (artigo 230).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

37. Deverá ser reservada faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão nos termos dos artigos 234 e 14.
38. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
39. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
40. Nos trechos dos corredores de uso que atravessem as zonas de uso ZUD, ZUP1, ZUPI2 e as Centralidades deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo e os índices urbanísticos das zonas de uso e das centralidades (artigo 237).
41. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
42. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
43. Deverá ser observada da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
44. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
45. Quando diagnosticada a presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha, Estudo Ambiental (Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais) poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8º e 10, no que couber (art. 249, § único).
46. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
47. Para terrenos inseridos na área de recarga de aquíferos (Anexo V - Área de Recarga de Aquífero) ou na ZPE1 na Região Sul: adicional de 5% na taxa de permeabilidade, vedada a compensação por meio de dispositivos de infiltração no solo (artigo 255, § 2º).
48. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m² serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
49. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.746/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação, estabelecidas pelo seu Anexo I: Mapa das Áreas Suscetíveis a Inundação (art. 259). O Plano estabelece as restrições de ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.
50. 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 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto Municipal nº 18.327/2019.
51. A implantação de atividades que geram impacto na vizinhança deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 631/2020 que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
52. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
53. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
54. 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), conforme segue:
I - CMETRO-ED (Via Marginal, Vias Arteriais e Coletoras) e CR4: CS, I1-A, CS1-A;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

55. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes (art. 283).
56. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
57. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

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/>