



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.

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
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

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 / **CS3:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três: impacto alto / **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 / **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 / **ICJ:** Conjunto industrial / **ICL:** Condomínio de lotes industriais.

⁽⁶⁾ I4: vide disposições do artigo 159 desta lei Complementar.

⁽⁷⁾ ZUPI2: Na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, a Taxa de Ocupação Máxima (TO) é 0,65.

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.

- 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).
- 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).
- 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).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

6. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
7. 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).
8. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
9. É proibida a instalação de novas indústrias classificadas como I4 no município, admitidas apenas as ampliações e instalações de novos equipamentos àquelas atividades pré-existentes, respeitadas as exigências legais (art. 164).
10. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
11. 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).
12. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
13. É proibida, no Município, a instalação de atividade industrial destinada à fabricação de fogos de artifício (art. 167).
14. As atividades de base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e engarrafadora a gás liquefeito de petróleo – GLP deverão se localizar em ZUPI2 e ZUD, lindeiras à REVAP e em sua planta industrial (art. 171).
15. 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 de agrotóxico deverão localizar exclusivamente nas zonas de uso ZUPI1 e ZUPI2 (art. 172).
16. O Condomínio Industrial – ICD deve atender ao disposto nos arts. 173 a 177.
17. O Conjunto Industrial – ICJ deve atender ao disposto nos arts. 178 a 182.
18. O Condomínio de Lotes Industriais – ICL deve atender ao disposto nos arts. 183 a 187 e, especificamente, ao disposto nos arts. 190 e 191.
19. 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.
20. A análise de localização é dispensada nas zonas de usos ZUD, ZUPI1 e ZUPI2 (art. 200).
21. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
22. 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).
23. 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).
24. 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.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

25. 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).
26. 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).
27. 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).
28. 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.
29. 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).
30. 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).
31. Quando da incidência da Macroestrutura Viária da LC 612/2018 (Plano Diretor – Anexo VIII – Mapa Macroestrutura Viária) em gleba destinada aos usos residencial multifamiliar, condomínio de lotes, condomínio industrial ou conjunto industrial, a área atingida deverá ser destacada como área reservada destinada ao Município (artigo 231).
32. As calçadas dos condomínios de lotes (RCL e ICL) deverão ser ajardinadas e arborizadas conforme artigo 233 e Anexo XVIII – Parâmetros para o Ajardinamento e o Espaço Árvore em Calçadas.
33. 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.
34. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
35. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
36. 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).
37. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
38. As atividades sujeitas ao licenciamento por parte da CETESB ou da Secretaria Estadual de Meio Ambiente deverão apresentar aos órgãos municipais competentes a respectiva licença, que fará parte da documentação exigida para fins de concessão do Alvará de Construção do imóvel e/ou Inscrição Municipal da atividade (art. 239).
39. 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).
40. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
41. No Perímetro Especial do Parque Tecnológico, deve ser adotado coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 3,0 e respeitados os demais parâmetros de uso e ocupação relativos ao zoneamento (artigo 248).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

42. 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).
43. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
44. 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).
45. 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).
46. 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.
47. 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.
48. 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.
49. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
50. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
51. 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:
V- ZUD, ZUPI1 e ZUPI2: CS, I1-A.
52. 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).
53. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
54. 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/>