



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

**CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019**

**CENTRALIDADE METROPOLITANA - EIXO DUTRA (ART. 110)**

**CMETRO.ED:** destinada a diversidade de usos comerciais e de serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e as atividades industriais, admitindo-se o uso misto com o residencial multifamiliar desde que a área construída computável total do uso residencial multifamiliar fica limitada ao percentual máximo de 30% da área total computável do uso não residencial com acesso exclusivo por via local, vedado o acesso por vias de maior hierarquia.

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			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav	
Centralidade Metropolitana – Eixo Dutra CMETRO-ED	via marginal	CS/ CS1-A / CS1-B <sup>(2)</sup> I1-A / I1-B <sup>(2)</sup>	1,30	5,00	-	0,80	3.000,00	50,00	5,00	1,50
		CS2 <sup>(2)</sup> / CS3 <sup>(2)</sup> CS4-A <sup>(2)</sup> / CS4-B <sup>(2)</sup> I2 <sup>(2)</sup> / I3 <sup>(2)</sup> / ICJ							15,00	5,00
	via arterial e coletoras	CS/ CS1-A/ CS1-B <sup>(2)</sup> CS4-A <sup>(2)</sup> I1-A / I1-B <sup>(2)</sup>					1,200,00	40,00	5,00	1,50
		CS2 <sup>(2)</sup> / CS4-B <sup>(2)</sup> I2 <sup>(2)</sup>							5,00	1,50
	via local	RV1 / RV2 (art. 33 – LC612/18)					3.000,00	50,00	15,00	5,00
		CS / I1-A					175,00	7,00	-	-
		CS1-A / CS1-B <sup>(2)</sup> CS4-A <sup>(2)</sup> I1-B <sup>(2)</sup>					250,00	10,00	5,00	1,50
		CS2 <sup>(2)</sup> / I2 <sup>(2)</sup>					500,00	5,00	1,50	1,50

MC: Macrozona de Consolidação

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo/ TO: Taxa de Ocupação Máxima

RV1: Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH / RV2: Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / RCL: Condomínio de lotes residenciais / RSCL: Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais / 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 / ICJ: Conjunto industrial.

<sup>(2)</sup> Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

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

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



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

3. Os usos RH e RV deverão atender a, no mínimo, 1m<sup>2</sup> de área destinada a lazer, recreação e contemplação a cada 10m<sup>2</sup> de área construída computável – ACC do uso residencial multifamiliar, exigindo-se o máximo de 6m<sup>2</sup> por unidade habitacional (art. 145), e atendendo às disposições do art. 146.
4. Flat ou apart-hotel classifica-se como RV (art. 148).
5. 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).
6. Os templos e locais de culto em geral (CS1-A) poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m<sup>2</sup> e testada mínima de 7m (art. 151- § 6º).
7. 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).
8. As novas construções de uso comercial, de serviços e institucional que totalizem ACC maior que 2.000m<sup>2</sup>, 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).
9. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
10. As novas construções industriais ou agroindustriais que totalizem ACC maior que 2.000m<sup>2</sup>, 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).
11. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
12. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
13. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m<sup>2</sup> poderão ser classificadas como CS1 (art. 165).
14. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
15. 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).
16. O Conjunto Industrial – ICJ deve atender ao disposto nos arts. 178 a 182.
17. 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.
18. 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
  - Ocupar, no mínimo, 15% da Área Construída Computável – ACC com um dos usos.



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

19. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B serão objeto de análise de localização quando situadas nas centralidades ou zonas de uso e devem possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais (art. 197).
20. 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 10.000m<sup>2</sup>, desde que atendidas as normas vigentes quanto à emissão de ruídos (art. 199).
21. Na CMETRO.ED as atividades classificadas como CS3, I2 e I3 a serem implantadas deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais (art. 200 – Parágrafo único).
22. Para efeito da análise de localização será considerado, no momento da aprovação do projeto, o disposto no art. 201.
23. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
24. 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).
25. 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).
26. 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.
27. 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).
28. 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).
29. 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).
30. Para Fachada ativa e fruição pública, atender o disposto nos artigos 220 a 228.
31. 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).
32. 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.
33. 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).
34. 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**

35. 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).
36. 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.
37. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
38. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
39. 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).
40. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
41. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
42. 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).
43. Nas Centralidades e nas Zonas Mistas em vias com largura menor ou igual a 7m, não serão permitidas atividades que utilizem para seu funcionamento veículos de carga maiores que o Veículo Urbano de Carga – VUC (artigo 246).
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. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
48. 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.
49. 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.
50. 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.
51. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.



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

52. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
53. 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;  
II - CMETRO-ED (Vias Locais): CS, I1-A;
54. 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).
55. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
56. 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](http://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/>