



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

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES (artigos 140 e 141)

I - Uso residencial (artigos 142 a 149 e Anexo X – Conversão para áreas sustentáveis)

- Residencial Unifamiliar – R (artigo 142, inciso I).

- Residencial Multifamiliar Horizontal – RH (artigo 142, inciso II): conjunto de edificações constituído por duas ou mais habitações agrupadas horizontalmente, admitindo agrupamento de casas sobrepostas, dispondo de espaços e instalações comuns caracterizados como bens em condomínio.

- Atender cota mínima de 140m² de terreno por unidade habitacional e área máxima de terreno de 50.000m² (artigo 144).
- Não admitido nos núcleos informais na zona rural (parágrafo único do artigo 139).

- Residencial Horizontal Simples – RHS (artigo 142, inciso III): conjunto de edificações constituído por até 8 habitações agrupadas lateral e horizontalmente, com acessos independentes, e caracterizado como bem em condomínio.

• Admitido somente em loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 e cada unidade habitacional deve ter testada com largura mínima de 5 m para a via pública de circulação (artigo 147).

- Não admitido nos núcleos informais na zona rural (artigo 139, parágrafo único).

- Residencial Multifamiliar Vertical Um – RV1 (artigo 142, inciso IV, item a):

- Até 80 unidades habitacionais (UH).

- Residencial Multifamiliar Dois – RV2 (artigos 142, inciso IV, item b):

- Com mais de 80 unidades e até 300 unidades habitacionais (UH).
- Admitida com até 400 UH nas Centralidades CMETRO.CT, CM. Centro Expandido e CM. Aquarius (artigo 142 – parágrafo único).

II - Uso não residencial - Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviço e Institucional (é exemplificativo, admitindo-se a classificação por similaridade) e Anexo XII – Medidas Mitigadoras.

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional - CS: impacto irrelevante (artigos 150 e 151):

- Atividades não listadas no Anexo XI e com Área Construída Computável (ACC) menor que 1.000m².

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um A – CS1-A: impacto baixo

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um B – CS1-B: impacto baixo

- Análise de localização (artigos 152, 197 a 201 e Anexo XIV – Análise de localização).

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois – CS2: impacto médio (artigos 150, 151 e 155):

- Análise de localização (artigos 152, 197 a 201 e Anexo XIV – Análise de localização).

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três – CS3: impacto alto (artigos 150, 151 e 155):

- Análise de localização quando a Centralidade Metropolitana Eixo Dutra (artigo 200).

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro - CS4-A: potencial gerador de ruído noturno (artigos 150, 151 e 155):

- Análise de localização (artigos 152, 197 a 201 e Anexo XIV – Análise de localização).

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A - CS4-A:



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

- Admitido nas Centralidades Metropolitanas CMETRO.ED e CMETRO.CT e nos zoneamentos ZUD, ZUPI2, ZESFX, CR2, CR3, CR4 e CR5.

- Admitido em centros de compras e em trechos de vias nas centralidades (artigo 153).

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro - CS4-B: Admitido nas Centralidades Metropolitanas CMETRO.ED (exceto nas vias locais) e CMETRO.CT e nos zoneamentos ZUD, ZUPI2, CR3 e CR4.

- Uso Comercial, de Serviço e Institucional Cinco – CS5: Uso comercial, de serviço e institucional com nível de impacto urbanístico e ambiental sujeito a análise específica (artigos 150, 151 e 155):

- As atividades classificadas como CS5 ficam 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 (artigo 154).

- Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (artigos 156 e 157).

III - Uso industrial e agroindustrial - Anexo XIII – Classificação das Categorias do Uso Industrial: Matriz de Classificação e Anexo XII – Medidas Mitigadoras

- Usos Industriais: I1-A, I1-B, I2, I3 e I4 (artigos 158 a 172):

- Análise de localização (artigos 197 a 201 e Anexo XIV – Análise de localização).

- Condomínio Industrial – ICD (artigos 173 a 177): Conjunto de duas ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio (artigo 173).

- Conjunto Industrial – ICJ (artigos 178 a 182): Duas ou mais edificações destinadas ao uso industrial, no mesmo lote ou gleba, com acessos independentes por via pública oficial, caracterizadas como bens em condomínio (artigo 178).

IV - Condomínio de lotes:

- Condomínio de Lotes Residenciais – RCL (artigo 183 a 187 e 233):

- Admitido em ZM4 e ZM5 (artigo 139, parágrafo único).

- Do Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL (artigos 187 e 189):

- Admitido em ZPA2.

- Condomínio de Lotes Industriais – ICL (artigos 183, 187, 190 e 191):

- Admitido em ZUPI2 e ZUD

OBS:

Uso Misto – artigos 192 a 196.

Atividades de Risco e/ou de impacto ambiental – artigos 250 a 253.

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/>