



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

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CENTRALIDADE METROPOLITANA – CENTRO TRADICIONAL (ART. 110)

Centralidade Metropolitana Centro Tradicional – CMETRO.CT: destinada ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

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 ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional CMETRO-CT	R / CS / I1-A	1,30	5,00	–	0,80	175,00	7,00	–	–
	RH					500,00	20,00		
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾					250,00	10,00		
	RV1 RV2					–	15,00	5,00	3,00

MC: Macrozona de Consolidação

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.

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 / **RHS:** Condomínio simples / **CS1-A e CS1-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo / **CS4-A e CS4-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro: potencial gerador de ruído noturno / **RV1:** Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH / **RV2:** Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH

1. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
2. Uso Misto para efeitos de aplicação do Fator de Planejamento da OODC: artigo 196.
3. Fachada ativa e fruição pública: artigos 220 a 228.
4. Na CMETRO.CT e na CM. Centro Expandido o recuo frontal para o uso residencial multifamiliar e para o uso misto deste com o uso não residencial, poderá ser de 5m independentemente do número de pavimentos (artigo 203, § 4º).
5. O número de unidades habitacionais para a subcategoria de uso RV2 poderá ser ampliada de 300 para até 400 na CMETRO.CT e na Centralidade Municipal – CM. Centro Expandido e Centralidade Municipal – CM. Aquários, desde que aplicada a fruição pública ou a fachada ativa (artigo 142, parágrafo único).
6. Até 100% das áreas de lazer e recreação, exigidas para o uso residencial multifamiliar, poderão ser convertidas em as áreas sustentáveis na CMETRO - CT, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (artigo 146).
7. Os imóveis localizados na área compreendida dentro do círculo com raio de 300m cujo centro é a Igreja São Benedito deverão ter os projetos de construção, reforma, ampliação ou regularização previamente aprovados pelo Conselho do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT (artigo 241).



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

8. Os imóveis de Inscrição Imobiliária 10.0004.0011.0000, 10.0004.0012.0000, 10.0004.0013.0000, 10.0004.0014.0000, 10.0004.0017.0000, 10.0004.0009.0000 e 10.0004.0019.0000 localizados no Setor de Preservação - SP, definido pela Lei Municipal n. 6.145, de 28 de agosto de 2002, alterada pela Lei Municipal n. 7.115, de 06 de julho de 2006, compreendido por parte da quadra situada entre a Avenida Dr. Nelson D`Ávila, Praça Afonso Pena, Rua Humaitá e Rua Dolzani Ricardo, não poderão ser objeto de anexação, desdobro de lotes, demolição, reforma, ampliação, regularização, reconstrução, novas edificações, desmatamento ou movimento de terras sem prévia autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC (artigo 241, §4º).
9. As construções ou ampliações em imóveis, quando confinantes laterais e de fundos aos bens preservados pelo COMPHAC, devem respeitar o recuo mínimo frontal, lateral e de fundos de 3m, sendo que estes recuos devem ocorrer paralelamente à face do lote que confronta com o bem preservado e o gabarito máximo será de 9m. (artigo 243).
10. No caso de anexação de imóveis de Centralidades e de Zonas de Uso, deverá ser respeitado o zoneamento de cada uma das partes que incide sobre o imóvel (artigo 235).
11. 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 CMETRO – CT: R, CS, I1-A.
12. 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 da legislação federal, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto nº 18.327/2019.
13. Quanto às vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos, estão mantidas, de forma transitória, as disposições dos §§ 2º ao 4º do art. 169 e dos artigos 245 a 260 da LC 428/ 10, e do Decreto n. 14.845/11.
14. 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);
 - 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/>