



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA ESPECIAL DE SÃO FRANCISCO XAVIER - ZESFX (ART. 113)

Zona Especial de São Francisco Xavier – ZESFX: constitui-se da área do núcleo urbano principal de São Francisco Xavier, destinada a fomentar as atividades de apoio ao turismo e a preservação de seu patrimônio histórico, paisagístico e cultural, sendo destinada à ocupação residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade 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				Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav	
ZESFX	R / CS / I1-A	1,30	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	-	-	
	RH					500,00	15,00		-	
	RHS ⁽¹⁾					250,00	10,00		-	1,50
	CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾									

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:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro: potencial gerador de ruído noturno

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. As atividades enquadradas nas categorias CS1-B deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais (artigo 197).
5. As atividades enquadradas na categoria de uso CS4-A deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais (artigo 199).
6. Edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização: admitido R, CS, I1-A (artigo 280).
7. O gabarito de altura máximo será de 9m no perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier (artigo 218).
8. No caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas e Corredores de Uso (exceto CR4) distintos, prevalecerá o zoneamento do acesso de veículos do uso pretendido (artigo 235).
9. 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 arts. 245 a 260 da LC 428/ 10, e do Decreto n. 14.845/11.
10. 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:



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

- 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/>