



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE XX DE XX DE 2022
(Comentado)

Altera a Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que "Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018".

Art. 1º Fica alterado o § 3º do art. 8º da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º

§ 3º De forma a preservar os remanescentes e promover a conectividade, a recomposição de vegetação das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente deverá ser realizada com espécies nativas locais do Bioma, que deverá ser observado para assinatura do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - junto ao Órgão Ambiental competente.”

Comentário: Complementação de que a recomposição das áreas verdes e áreas de preservação permanente deverão ser realizadas com espécies nativas locais do Bioma para assinatura do TCRA junto ao órgão ambiental competente, ao invés de somente Bioma que é mais abrangente.

Art. 2º Ficam acrescentados os §§ 1º e 2º ao art. 22 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 22.

§ 1º Fica admitida na ZM5 a via local com 11,40m (onze metros e quarenta centímetros) de largura, sendo 7m (sete metros) de pista e 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de calçada em ambos os lados, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte) de faixa livre; devendo atender as demais disposições do Anexo III - Dimensionamento Mínimo e Declividade de Vias para as vias locais.

§ 2º Desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente, havendo a necessidade de ligação entre duas ou mais vias existentes ou onde limitações de cotas - naturais ou artificiais - impeçam o cumprimento das declividades máximas de vias dispostas no Anexo III, desta lei, as declividades máximas das vias poderão ter seu percentual flexibilizado em, no máximo, 3% (três por cento).



Comentário: Flexibilização das declividades das vias dos loteamentos com o intuito de viabilizar a ligação com a malha viária existente, desde que a necessidade seja tecnicamente justificada pelo órgão competente.

Art. 3º Fica acrescido o § 4º ao art. 26 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 26.
.....

§ 4º A declividade final dos demais lotes deverá ser de, no máximo, 30% (trinta por cento).”

Comentário: Inclusão da declividade máxima dos lotes resultantes de loteamento, que já é prevista na legislação federal (Lei n. 6.766/1979). Torna mais claro o limite de declividade para aqueles que estão ingressando na área de parcelamento do solo e ainda não detém domínio da legislação federal.

Art. 4º Fica acrescido o parágrafo único ao art. 29 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 29.
.....

Parágrafo único. Fica vedado novo pedido de loteamento, para áreas que já estejam com projeto em análise junto ao Município.”

Comentário: Não é possível o registro sobreposto de loteamentos, ou seja, mais de um loteamento em uma mesma matrícula. Não há, portanto, justificativa para duas aprovações, consequentemente, para dois processos simultâneos com o mesmo objeto. A medida evita a especulação, erros no licenciamento e traz segurança jurídica para proprietários e adquirentes.

Art. 5º Fica acrescido o § 4º ao art. 45 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 45.
.....

§ 4º o prazo referido no "caput" poderá ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos, conforme inciso § 3º do art. 62 desta Lei Complementar.”

Comentário: Adequa o artigo 45 às disposições da Lei Complementar n. 654, de 23 de maio de 2022, que alterou a Lei Complementar n. 623, de 2019.

Art. 6º Fica alterado o § 1º e acrescidos os §§ 3º e 4º ao art. 65 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 65.
.....



§ 1º Nos casos em que o loteamento for implantado por etapas, as mesmas poderão ser liberadas somente para construção de residencial multifamiliar ou uso misto com este uso, após recebimento do respectivo termo parcial de conclusão da etapa, que contemple a infraestrutura básica e a pavimentação.

§ 3º Quando o loteamento a ser implantado por etapas estiver localizado no perímetro da Macrozona de Consolidação instituída pelo Plano Diretor – LC n. 623, de 2019, além dos usos do § 1º, admite-se a liberação para construção de residências unifamiliares e de usos não residenciais, após recebimento do respectivo termo parcial de conclusão da etapa, que contemple a infraestrutura básica e a pavimentação.

§ 4º O “Habite-se” das construções de que trata o § 3º deste artigo está condicionado ao recebimento do termo parcial de conclusão de cada etapa do loteamento.

Comentário: Distingue as condições de liberação para construção e expedição de Habite-se nos loteamentos implantados em etapas, de acordo com sua localização na Macrozona de Consolidação ou na Macrozona de Estruturação definidas pelo Plano Diretor. Tal distinção justifica-se pela existência de melhores condições de infraestrutura e de equipamentos públicos na Macrozona de Consolidação.

Art. 7º Fica acrescido o § 6º ao art. 81 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 81.
.....”

§ 6º Aplica-se para o desmembramento as disposições do art. 14 desta Lei Complementar, referentes às faixas não edificáveis.”

Comentário: Aplicação do regramento das faixas não edificáveis aplicáveis ao loteamento também para o desmembramento, evitando que sejam geradas áreas futuras para posterior comercialização sem que elas tenham potencial construtivo.

Art. 8º Fica acrescido o § 3º ao art. 86 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 86.
.....”

§ 3º Fica vedado novo pedido de desmembramento, para áreas que já estejam com projeto em análise junto ao Município.”

Comentário: Não é possível o registro sobreposto de desmembramentos, ou seja, mais de um desmembramento em uma mesma matrícula. Não há, portanto, justificativa para duas aprovações, conseqüentemente, dois processos simultâneos com o mesmo objeto. A medida evita a especulação, erros no cadastramento pelo município e traz segurança jurídica para proprietários e adquirentes.



Art. 9º Fica acrescido o § 5º ao art. 91 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 91.
.....

§ 5º Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote, deverá ser comprovada a regularidade da construção nos termos da legislação municipal vigente, considerando os lotes gerados no desdobro.”

Comentário: Equiparar o desdobro ao regramento do desmembramento para garantir que as edificações nos novos lotes gerados estejam em conformidade com a legislação municipal vigente.

Art. 10. Fica acrescido o parágrafo único ao art. 100 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 100.
.....

Parágrafo único. Para efeito de anexação, quando existir edificação nos lotes ou glebas, deverá ser comprovada a regularidade da construção nos termos da legislação municipal vigente, considerando o lote gerado na anexação.”

Comentário: Equiparar a anexação ao regramento do desmembramento e desdobro para garantir que as edificações no novo lote gerado estejam em conformidade com a legislação municipal vigente.

Art. 11. Fica alterado o "caput" do art. 116 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 116. Na Rua Prudente Meirelles de Moraes, na Centralidade Municipal – CM. Vila Adyana, no trecho defronte ao Parque Vicentina Aranha, o uso residencial multifamiliar vertical **somente é admitido de forma mista com o uso não residencial e desde que contemple** a implantação da fachada ativa nos termos dos arts. 224 ao 228 desta Lei Complementar.”

Comentário: Correção de erro textual.

Art. 12. Fica alterado o inciso II e acrescido o inciso IV ao art. 119 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 119.
.....

II - os imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra, situados na Zona Mista Cinco - ZM5, atenderão aos parâmetros de uso e ocupação do Corredor Três – CR3;



III -

IV - serão admitidos o Uso Comercial, de Serviços e Institucional Dois – CS2 e o Uso Comercial, de Serviços e Institucional Quatro A - CS4-A nos imóveis com frente para as estradas municipais, situados na Zona Mista Cinco – ZM5.

Comentário: Admitir os usos CS2 e CS4-A nas estradas municipais, sem prejuízo dos usos residenciais, quando elas atravessarem ZM5. Para mitigar os conflitos de usos ficam mantidos os princípios da análise de localização para usos de maior incomodidade contíguos a imóveis residenciais.

Art. 13. Fica alterado o inciso I do art. 121 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art.121.....
.....

I - a área mínima de lote para o uso residencial unifamiliar – R para terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) será de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e para terrenos com declividade entre 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento) será de 4.000m² (quatro mil metros quadrados) e a taxa de permeabilidade do lote é de 30% (trinta por cento);

Comentário: A alteração visa dirimir qualquer dúvida textual em relação à área mínima exigida para o residencial unifamiliar nos projetos de parcelamento do solo quando situados na zona de uso ZPA2.

Art. 14. Fica acrescida a alínea “d” ao inciso II do art. 123 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art.123.....
.....

I -

d) Fica admitida a criação de Zona Residencial – ZR com lote mínimo de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8m (oito metros).

Comentário: A alteração visa oportunizar a ZR na ZPE1 situada na Macrozona de Estruturação.

Art. 15. Fica alterado o inciso II do art. 127 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art.127.....
.....

II – poderá ser exigida via marginal para acesso ao imóvel, quando necessário;



Comentário: Ajuste textual em virtude da supressão das vias sujeitas ao recuo especial que fazem parte da Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor, mantendo para o CR4 a exigência de marginal quando necessário.

Art. 16. Fica alterada a alínea “i” do inciso III do art. 129 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 129.
.....

III -

a)

i) deverá garantir a fruição pública nas áreas correspondentes aos recuos mínimos obrigatórios do pavimento térreo, nos termos dos arts. 220 a 222 desta Lei Complementar, observando-se ainda a integração entre o térreo dos diferentes lotes consecutivos;

Comentário: Correção de erro de citação de artigo no inciso III em sua alínea “i”.

Art. 17. Fica alterado o art. 147 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 147. Será admitido o uso residencial multifamiliar de forma especial nas seguintes condições:

I - O uso Residencial Horizontal Simples - RHS será admitido somente em loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997, sendo que cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m (cinco metros) para a via pública de circulação.

II - Os usos residenciais multifamiliares verticais – RV1 e RV2 ficam admitidos em caso de imóvel situado em ZM4 com frente para o CR3, desde que compondo uso misto com o uso não residencial, devendo, nesses casos, ser atendidas às condições do art. 196 desta Lei Complementar ou dos arts. 224 a 228 desta Lei Complementar.

III – O uso residencial multifamiliar – RV1 com até 20 (vinte) unidades habitacionais está dispensado do atendimento de 50% (cinquenta por cento) da área de lazer e está dispensado das exigências de vagas de visitantes e carga e descarga, na Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional e na Centralidade Municipal – CM. Centro Expandido.

Parágrafo único. No caso de uso misto entre o uso não residencial e o residencial multifamiliar, disposto no inciso III deste artigo, deverão ser atendidas para o uso não residencial, as exigências de vagas de estacionamento, salvo se dispensado em legislação específica.”

Comentário: A zona de uso ZM4 admite o uso residencial multifamiliar vertical, enquanto que o Corredor Três - CR3, não o admite. A proposta visa garantir a efetividade do uso residencial multifamiliar vertical em imóvel situado em ZM4 e acessado por CR3, sem prejuízo do caráter comercial



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

do corredor. Já a dispensa das exigências de vagas de visitantes e carga e descarga, na Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional e na Centralidade Municipal – CM. Centro Expandido fomenta o uso residencial multifamiliar, já admitido, tendo em vista as características fundiárias dos imóveis e a boa infraestrutura existente.

Art. 18. Fica acrescido o § 7º ao art. 151 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 151.
.....

§ 7º As atividades de tratamento por compostagem de resíduos orgânicos domiciliares com processamento acima de 100 toneladas de resíduos/dia e de tratamento e/ou disposição de resíduos sólidos, classificadas como CS3, serão admitidas somente na zona de uso ZUPI 2.”

Comentário: A admissibilidade dessas atividades, que apresentam maior nível de impacto urbanístico e ambiental, somente na zona de uso ZUPI 2, busca evitar conflitos de uso na Cidade.

Art. 19. Fica alterado o "caput" do art. 155 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 155. As novas construções, ampliações e regularizações que totalizem Área Construída Computável – ACC - maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.”

Comentário: Inclusão das regularizações e ajuste da exigência de áreas sustentáveis somente para a área objeto de nova aprovação. Atualmente a exigência ocorre sobre a área total do empreendimento comercial/ de serviços.

Art. 20. Fica alterado o "caput" do art. 159 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 159. As novas construções, ampliações e regularizações que totalizem Área Construída Computável – ACC - maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.”

Comentário: Inclusão das regularizações e ajuste da exigência de áreas sustentáveis somente para a área objeto de nova aprovação. Atualmente a exigência ocorre sobre a área total do empreendimento industrial.

Art. 21. Ficam acrescidos os §§ 1º e 2º ao art. 165 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:



“Art. 165.
.....

§ 1º. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como uso industrial de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² (cento e vinte metros quadrados), poderão ser classificadas como uso comercial, de serviços e institucional de impacto irrelevante, CS.”

§ 2º. As atividades de recuperação de materiais por meio de reciclagem que envolve transformação, beneficiamento, trituração, corte, prensagem, compactação, derretimento, quebra, cinzelamento, perfuração, rompimento, desmontagem ou demolição, associadas ou não à produção de matéria-prima secundária são consideradas como uso industrial.

Comentário: Esclarece a condição industrial das atividades de reciclagem que envolve os processos de beneficiamento e transformação. E promove enquadramento da atividade industrial artesanal de baixo impacto com área de até 120m² como CS. Atualmente, a classificação indicada é CS1 (sem definir como A ou B). Além de dirimir a dúvida criada pelo atual texto legal sobre a exata classificação, o uso proposto (CS) apresenta índices urbanísticos (como testada, área do lote e recuos) com menor exigência.

Art. 22. Ficam alterados os incisos I, III, IV e IX do art. 174 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 174.
.....

I - serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 100.000m² (cem mil metros quadrados), com exceção das plantas industriais pré-existentes no Município;

II -

III - as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 7m (sete metros) de pista, quando se destinarem a veículos de carga;

IV - as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

Comentário: Iguala a exigência de área máxima do condomínio industrial (ICD) ao condomínio de lotes industriais (ICL), reconhecendo a sua similaridade e dando maior liberdade de escolha ao empreendedor entre as duas classificações de uso.

Ajustes na exigência das dimensões das vias internas proporcionam dimensões mínimas mais adequadas ao uso, com possibilidades para o empreendedor de melhor aproveitamento do espaço e maior liberdade no projeto das vias internas.

Art. 23. Fica alterado o art. 183 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

“Art. 183. Condomínio de Lotes é a modalidade de condomínio com infraestrutura privativa e onde a unidade autônoma corresponde a um lote, compreendendo as seguintes categorias e características:

I - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, sendo admitido o uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante, desde que com frente para a via pública;

II - Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL: condomínio de lotes para assentamentos humanos sustentáveis, no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, com áreas de uso coletivo destinadas à Área de Manejo e Reserva Ambiental, sendo admitido o manejo agroflorestal sustentável;

III - Condomínio de Lotes Industriais – ICL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso industrial, sendo admitidos os usos comerciais e de serviços.

§ 1º A execução de todas as obras de infraestrutura necessárias para atender o condomínio de lotes será de inteira responsabilidade do empreendedor.

§ 2º Constitui infraestrutura no condomínio de lotes: sistema de água, esgoto e energia elétrica, drenagem, pavimentação e iluminação das vias de circulação.

§ 3º Os condomínios de lotes estarão sujeitos a diretrizes específicas, quanto aos projetos e obras, de infraestrutura, de terraplenagem, arborização das vias, exigências ambientais pertinentes e gestão de resíduos do empreendimento a serem regulamentados por decreto.”

Comentário: Introduzido pela Lei nº 13.465, de 2017, o condomínio de lotes é um desdobramento do condomínio edilício, que tem como unidade privativa ou autônoma, o lote, ao invés da habitual construção. A LC n. 623, de 2019 regulamentou o condomínio de lotes no Município, no entanto, decorrido dois anos de vigência da mesma, constatou-se a necessidade de aperfeiçoamento dos parâmetros urbanísticos e ambientais para melhor desenvolvimento da modalidade no Município, os quais são apresentados nos artigos 183 a 191 deste projeto de lei. No Art. 183 foi incluído o CS, que já é permitido no Art. 188 do RCL, e a previsão de emissão de diretrizes quanto aos projetos e obras, de infraestrutura, de terraplenagem, arborização das vias, exigências ambientais pertinentes e gestão de resíduos do empreendimento a serem regulamentados por decreto.

Art. 24. Fica alterado o art. 184 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 184. Os condomínios de lotes deverão atender:

I – o recuo frontal e o recuo frontal secundário exigido para os condomínios de lotes, devendo estes serem destinados para as áreas de uso comum do condomínio, exceto para os casos previstos no inciso V do art. 188 desta Lei Complementar;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II – as edificações nas áreas de uso comum do condomínio de lotes deverão atender o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos estabelecidos para o condomínio de lotes no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, desta Lei Complementar;

III – a via de circulação interna equipara-se a via pública para fins de aplicação das normativas vigentes de calçadas;

IV – fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas em Área de Preservação Permanente e nas áreas contíguas à estas, exceto para o ICL conforme disposições do art. 190 desta Lei Complementar.

V – fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas nas faixas não edificantes previstas no art. 14 desta Lei Complementar, salvo nos casos de dispensa do órgão competente pela respectiva faixa;

VI – fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas e das vias de circulação interna na Área Suscetível a Inundação, salvo nos casos de descaracterização desta;

VII – para as demais áreas de uso comum não prevista no inciso VI deste artigo, a locação na Área Suscetível a Inundação ficará sujeita a análise do órgão municipal competente de planejamento urbano e gestão ambiental em conjunto com o órgão de macrodrenagem, salvo nos casos de descaracterização desta;

VIII – fica vedado o atendimento das exigências de áreas de lazer e recreação nas Áreas de Preservação Permanente;

IX – as disposições dos arts. 254 a 260 desta Lei Complementar;

X – a taxa de permeabilidade incidente sobre a área do lote ou gleba do empreendimento do Condomínio de Lotes deverá ser atendida na área de uso comum;

§ 1º Os condomínios de lotes a serem implantados em lotes oriundos de loteamentos estão dispensados do atendimento da taxa de permeabilidade exigida neste artigo, sendo mantidas para os lotes das unidades autônomas a taxa de permeabilidade.

§ 2º Os condomínios de lotes com incidência de Área de Preservação Permanente estão sujeitos a restauração ecológica nos moldes da Resolução SMA n. 32/2014 e suas alterações.”

Comentário: O artigo 184 foi reformulado para contemplar as exigências urbanísticas e ambientais gerais a serem consideradas no desenvolvimento dos projetos dos condomínios de lotes.

Art. 25. Fica alterado o art. 185 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 185 As unidades autônomas do condomínio de lotes deverão atender:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I – os usos a serem implantados nos lotes das unidades autônomas estão limitados às classificações de usos admitidas nas respectivas categorias de condomínio de lotes e no respectivo zoneamento, de acordo com o estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

II – a via de circulação interna equipara-se a via de circulação pública para fins de aplicação dos recuos urbanísticos para as edificações nos lotes das unidades autônomas e para os parâmetros de acesso e rebaixamento de guia;

III – a unidade autônoma de lote deverá atender sobre sua área privativa de lote a taxa de permeabilidade disposta no art. 255 desta Lei Complementar.”

Comentário: O artigo 185 foi reformulado para contemplar as exigências urbanísticas gerais das unidades autônomas dos condomínios de lotes.

Art. 26. Fica alterado o art. 186 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 186. Para aprovação do projeto do condomínio de lotes deverão ser apresentados:

I - projeto urbanístico de implantação;

II - carta da concessionária atestando que a infraestrutura do sistema de água e esgoto atenderá a demanda do empreendimento;

III - carta da concessionária atestando que a infraestrutura de energia elétrica atenderá a demanda das unidades e da iluminação das vias de circulação do condomínio;

IV - projeto de drenagem; conforme disposições do art. 256 da Lei Complementar n. 623, de 2019;

V - anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe pelo projeto e execução da pavimentação das vias de circulação interna acompanhada de declaração do tipo de pavimentação.

VI - projeto de arborização das vias de circulação elaborado por profissional habilitado com registro no conselho de classe, acompanhada da respectiva anotação de responsabilidade técnica;

VII – levantamento planialtimétrico com sistema geodésico aceito pelo Município, acompanhado de anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe;

VIII – Nos casos em que houver alteração da cota natural do terreno por meio de obras de terraplenagem, deverá ser apresentada Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe;

IX – Termo de Compromisso firmado com órgão ambiental competente, quando aplicável;



X – Estudo Ambiental aprovado, conforme disposições específicas para o RSCL;

XI – atendimento das diretrizes emitidas condicionadas ao alvará de construção;

XII – demais documentações pertinentes para o licenciamento edilício, relacionadas no Decreto n. 19.030, de 2022 ou outro que venha substituí-lo.”

Comentário: O artigo 186 foi reformulado para contemplar as exigências documentais para o condomínio de lotes.

Art. 27. Fica alterado o art. 187 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

Art. 187. O habite-se do condomínio de lotes fica condicionado:

I - a conclusão e aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgão competentes;

II - a conclusão das obras da área de uso comum;

III - a conclusão e aceite do projeto de arborização;

IV – atendimento das diretrizes emitidas condicionadas ao habite-se;

V - a apresentação da Matrícula constando os termos de compromisso da restauração ecológica da Área de Preservação Permanente firmados junto aos órgãos ambientais competentes, quando aplicável;

VI - a apresentação da Matrícula constando a Área de Reserva e Manejo Ambiental e o Compromisso Ambiental firmado junto aos órgãos ambientais competentes, especificamente para o RSCL.

Parágrafo único. A concessão do Alvará de Construção das unidades privativas integrantes do condomínio de lotes fica condicionada à expedição do “Habite-se” de que trata este artigo.”

Comentário: O artigo 187 foi reformulado para contemplar as exigências para expedição do Habite-se para o condomínio de lotes.

Art. 28. Ficam alterados os incisos IV e VI e acrescentados os incisos VII e VIII, e os §§ 1º e 2º ao art. 188 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 188.
.....

I -.....



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

IV - as vias internas deverão atender às dimensões mínimas e as declividades das vias estabelecidas para a ZM5, conforme o art. 22 desta Lei Complementar;

V -

VI – a testada e a área mínima dos lotes das unidades autônomas deverão respeitar as características, exigências e parâmetros de uso e ocupação do respectivo zoneamento na qual o empreendimento vier a ser instalado estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar;

VII – os lotes das unidades autônomas deverão possuir declividade máxima de 30% (trinta por cento), exceto os lotes com área inferior a 175m² que terão a declividade máxima de 20% (vinte por cento);

VIII - as edificações nos lotes das unidades autônomas do RCL deverão atender os parâmetros de uso e ocupação para sua categoria de uso admitida no RCL para seu respectivo zoneamento, conforme Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação desta Lei Complementar.

§ 1º As edificações nos lotes das unidades autônomas, na condição disposta no inciso V deste artigo, deverão respeitar para o recuo frontal e recuo frontal secundário o valor exigido para o RCL, sem prejuízo do recuo exigido para a via de circulação interna do condomínio, quando aplicável, prevalecendo a maior exigência de recuo.

§ 2º Será admitido, o Condomínio de Lotes Residenciais – RCL nos imóveis situados em ZM2, ZM3 e ZM4 com frente para o CR2, devendo atender para a implantação do condomínio os parâmetros de uso e ocupação da zona mista de sua situação, estabelecidos no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação que é parte integrante desta Lei Complementar.”

Comentário: Complementação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao condomínio de lotes residenciais, às unidades autônomas e às edificações.

Art. 29. Fica alterado o art. 189 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 189. O Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL deve atender às seguintes disposições:

I - será admitido em glebas e lotes com área mínima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - a cota mínima por unidade autônoma será de 1.750m² (mil setecentos e cinquenta metros quadrados);

III - as unidades autônomas deverão atender os seguintes parâmetros:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

a) área mínima de lote 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) em um único perímetro;

b) testada mínima de 10m (dez metros) para o lote exigido no inciso I deste artigo.

IV - deverá ser destinado para a área de uso comum do condomínio de lotes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da cota por unidade autônoma para Área de Manejo e Reserva Ambiental, não podendo ser inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) por cota;

V – a Área de Manejo e Reserva Ambiental deverá:

a) ser objeto de restauração ecológica naqueles ambientes degradados conforme parâmetros estabelecidos pela Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações;

b) integrar os remanescentes de vegetação, principalmente aqueles de vegetação nativa, de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos;

c) admitir usos recreativos de baixo impacto ambiental e manejo agroflorestal sustentável, sem prejuízo à conservação ambiental, considera-se que quadras, piscinas, salões de festas, hípicas, playgrounds, campos de golfe e similares são usos recreativos não alinhados aos princípios da conservação ambiental, os quais não poderão ser implantados dentro da cota de Área de Manejo e Reserva Ambiental.

VI – deverão ser apresentados os Estudos Ambientais conforme o Art. 249, da Lei Complementar n. 623, de 2019, os quais deverão contemplar:

a) os conteúdos mínimos dos Estudos Ambientais estabelecidos no Anexo II, da Lei Complementar n. 623, de 2019;

b) o posicionamento de equipamentos de lazer e de outras áreas coletivas que deverão ser alocados de forma a minimizar a perturbação à flora e fauna;

c) o projeto de restauração da Área de Manejo e Reserva Ambiental nos moldes da Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações;

VII - após a análise dos Estudos Ambientais, o Município exigirá a apresentação dos termos de compromisso de recuperação ambiental ou de restauração ecológica, a serem firmados com órgãos ambientais competentes, quando aplicável;

VIII - a aprovação dos Estudos Ambientais pelo Município e a apresentação dos termos de compromissos de restauração ecológica firmados com os órgãos ambientais competentes são condições para a expedição do alvará de construção.

IX - deverá destinar, na área de uso comum, no mínimo, 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma em Área Sustentável, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar, sendo que:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

a) a área sustentável exigida neste inciso não poderá ser atendida na Área de Manejo e Reserva Ambiental e nas áreas de preservação permanente.

X - o dimensionamento das vias internas do RSCL, de acesso às unidades autônomas, deverá adotar a largura mínima de 12m (doze metros), sendo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada de cada lado e 7m (sete metros) de pista, sendo que:

a) as vias de circulação do RSCL terão inclinação máxima de 15% (quinze por cento) e deverão garantir uma transição confortável de acesso para as unidades autônomas;

b) quando as vias forem contíguas a Área de Reserva e Manejo Ambiental, admite-se a dispensa da calçada deste lado da via, desde que sejam previstas, na Área de Manejo e Reserva Ambiental adjacente a pista, ciclovias e faixas de pedestres.

XI - as edificações nos lotes das unidades autônomas do RSCL deverão atender os seguintes parâmetros:

a) recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros);

b) recuo frontal secundário mínimo de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros);

c) recuo lateral e de fundos mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

d) taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

e) coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0 (um).

§ 1º O Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL, incluindo sua Área de Manejo e Reserva Ambiental, deverá estar integralmente inserido na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2.

§ 2º A área de preservação permanente poderá ser considerada no computo da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

§ 3º Fica vedada a implantação de lotes das unidades autônomas contíguas à Área de Manejo e Reserva Ambiental, sendo admitidas as áreas de uso comum, tais como calçada com ciclovia, áreas de permeáveis e de lazer e recreação.

§ 4º O Município poderá exigir o reposicionamento de equipamentos de lazer e de outras áreas coletivas de forma a minimizar a perturbação da flora e fauna.

§ 5º O RSCL deverá adotar rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica e soluções de energia limpa, que não poderão ser implantadas na área mínima exigida para a Área de Reserva e Manejo Ambiental.

§ 6º O RSCL deverá adotar sistema de drenagem sustentável através do emprego de infraestrutura verde como estratégia de controle à impermeabilização, conciliando a conservação ambiental aos impactos da urbanização sobre o ciclo ecológico.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 7º O RSCL fica sujeito à análise viária pela Secretaria de Mobilidade Urbana, quanto à interface com o sistema viário externo ao empreendimento, podendo esta exigir a execução de dispositivos de acesso condizentes.

§ 8º O Município poderá emitir diretrizes exigindo a adoção de soluções que privilegiem a paisagem e a sustentabilidade na área de uso comum do RSCL.

§ 9º Nas estradas municipais da ZPA2, nas glebas destinadas ao RSCL, fica admitido o desmembramento de lotes com área resultante inferior a 50.000m² para os usos CS, CS1-A e CS1-B, desde que as partes resultantes confrontem com as respectivas estradas municipais e atendam as demais disposições no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 10. Deverão ser averbadas nas matrículas dos imóveis as destinações de usos disposta no §8º, deste artigo, e a destinação de uso de RSCL para a área remanescente, na ocasião do registro do desmembramento.”

Comentário: O artigo 189 foi reformulado para contemplar as exigências urbanísticas e ambientais para o condomínio sustentável de lotes residenciais.

Art. 30. Fica alterado o inciso VI e acrescidos os incisos VII ao XI e os §§1º e 2º ao art. 190 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 190.
.....

VI – as vias internas de circulação deverão ter declividade máxima de 12%;

VII – a área mínima de lote das unidades autônomas deverão atender área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em um único perímetro e testada mínima de 10m (dez metros), exceto quando destinada para o uso CS3 que deverá atender área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) em um único perímetro e testada mínima de 20m (vinte metros);

VIII – os lotes das unidades autônomas deverão possuir declividade máxima de 30% (trinta por cento);

IX – as edificações nas unidades autônomas deverão atender os parâmetros de uso e ocupação para a categoria de uso a que se destinam, em conformidade com o zoneamento que incide no imóvel, conforme Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação desta Lei Complementar;

X – deverá ser reservada e indicada faixa não edificável nos recuos laterais e de fundos exigidos para o ICL;

XI – a faixa não edificável exigida no inciso X deste artigo, poderá incidir sobre as áreas de uso comum do condomínio ou sobre as áreas dos lotes das unidades autônomas, sendo vedada qualquer edificação na referida faixa;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 1º A faixa não edificável exigida no inciso X poderá ser dispensada a critério do órgão municipal competente de planejamento urbano quando se sobrepuser à Área de Preservação Permanente e faixa não edificável prevista no art. 234 desta Lei Complementar.

§ 2º Excepcionalmente para o ICL fica admitida a Área de Preservação Permanente contígua às unidades autônomas.”

Comentário: Complementação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao condomínio de lotes industriais, às unidades autônomas e às edificações.

Art. 31. Ficam acrescidos os §§4º, 5º e 6º ao art. 192 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 192.
.....

§ 4º Não serão caracterizados como uso misto os empreendimentos compostos por mais de uma unidade não residencial destinados à mesma atividade ou subdivisão desta.

§ 5º Os empreendimentos que totalizem área construída computável de até 1.000m² (mil metros quadrados) compostos por duas ou mais indústrias serão considerados usos mistos de atividades industriais.

§ 6º Os empreendimentos que totalizem área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) compostos por duas ou mais indústrias deverão atender as disposições do ICD, nos arts. 173 a 177 ou do ICJ, nos arts. 178 a 182 desta Lei Complementar.”

Comentário: Esclarecimento da aplicação do uso misto destinado a mesma atividade ou subdivisão desta para o uso não residencial. E admissibilidade de mais de uma unidade industrial no imóvel, respeitado o limite construtivo do uso industrial já previsto nas zonas mistas.

Art. 32. Fica alterado o inciso I do art. 193 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 193.
.....

I - as atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2, CS3, CS4, I1-B, I2, I3, e I4 com o uso residencial;

Comentário: As atividades enquadradas na classificação CS1-B não podem confrontar com o uso residencial, portanto não podem ser admitidas no uso misto com o residencial.

Art. 33. Fica acrescido o parágrafo único ao art. 194 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com a seguinte redação:



“Art. 194.
.....

Parágrafo único. O uso misto em ZPA2 deverá adotar o menor coeficiente de aproveitamento e a menor taxa de ocupação entre os usos pretendidos.”

Comentário: Inclusão de regramento mais restritivo no uso misto em ZPA2 para a Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA), dada a diversidade destes índices urbanísticos em virtude dos diversos usos contidos neste zoneamento, e os atributos ambientais da zona de uso.

Art. 34. Fica alterado o inciso II e acrescentados os §§ 1º e 2º ao art. 196 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 196.
.....

II - todos os usos deverão ocupar área não inferior a 15% (quinze por cento) da Área Construída Computável – ACC total do empreendimento.

§1º O uso misto descrito no “caput” deste artigo, que não atender as condições dispostas nos incisos I ou II deste artigo, será enquadrado pelo uso com maior área construída, residencial ou não residencial.

§2º Na aplicação do inciso I deste artigo, excetuam-se as áreas destinadas às vagas de estacionamento do uso não residencial para atendimento da ocupação mínima exigida.”

Comentário: Correção da interpretação do texto legal, quanto à exigência de 15% da área construída do empreendimento para cada um dos usos integrantes do uso misto. E exclusão das áreas destinadas para estacionamento para efeito do atendimento da ocupação de 50% com o uso não residencial no pavimento térreo, tendo em vista que se busca atividades que proporcionem a melhor ambiência urbana voltada ao pedestre. Este item visa ao atendimento de requisitos de uso misto para fins de cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).”

Art. 35 Ficam acrescentados os §§ 1º e 2º ao art. 197 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 197.
.....

§ 1º As atividades enquadradas nas categorias de uso listadas no “caput” deste artigo deverão possuir os lotes confiantes laterais com usos não residenciais.

§ 2º No zoneamento ZM1, as atividades enquadradas na categoria de uso CS1-B não poderão possuir confrontação lateral e de fundos com lotes de ZR.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Comentário: A alteração visa resguardar o zoneamento ZR através do atendimento da análise de localização em ZM1.

Art. 36. Fica alterado o § 8º do art. 203 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 203.
.....

§ 8º Nos Setores comerciais Jardim Paulista e Santana, conforme perímetros do Anexo VI-A – Setores Comerciais Jardim Paulista e Santana, as edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar - R e ao uso não residencial, com gabarito de até 9m (nove metros) de altura poderão, até o segundo pavimento, ter o recuo frontal reduzido para 2,00m (dois metros), desde que ele seja integrado à calçada, sendo proibida a edificação de elementos que se constituam como barreira física, a exemplo de muro ou gradil.”

Comentário: Os Setores Comerciais do Jardim Paulista e Santana, identificados no Anexo VI-A, correspondem aos setores comerciais consolidados dos bairros, cuja redução dos recuos reconhece a característica de ocupação desses recuos pela atividade comercial existente, condição esta que estava assegurada na Lei de Zoneamento anterior. A proposta de integração de área à calçada favorece o conforto do pedestre e a arborização viária nesses locais.

Art. 37. Ficam alterados o “caput” e o § 1º e acrescido o § 3º ao art. 205 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 205. As sacadas, varandas, terraços e pavimentos de acesso similares, todos em balanço, poderão avançar no recuo frontal em no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Os elementos em balanço descritos no “caput” deste artigo poderão avançar em no máximo 1m (um metro) nos recuos obrigatórios laterais e de fundos, desde que estes sejam iguais ou superiores a 5m (cinco metros) e desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e iluminação dos compartimentos, nos termos da legislação vigente.

.....
§ 3º As marquises, jardineiras, floreiras e similares, todas em balanço, terão seus avanços de até 1m (um metro), em qualquer recuo, disciplinado pelo Código de Edificações do Município, e acima de 1m (um metro) até no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) poderão avançar somente no recuo frontal obrigatório.”

Comentário: Correção da redação com objetivo de esclarecer, que a restrição de avanço dos elementos em balanço se limita aos recuos obrigatórios. Aperfeiçoamento na redação para esclarecer quais elementos em balanço podem avançar nos recuos e qual norma disciplina a matéria.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 38. Fica alterado o inciso IV do art. 207 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 207.
.....

IV - além da profundidade máxima de 5m (cinco metros), é permitida a construção da sacada **em balanço** na edícula com profundidade máxima de 1m (um metro);

Comentário: Complementa o texto do inciso, mencionando que a sacada da edícula deve ser “em balanço”.

Art. 39. Fica alterado o “caput” do art. 208 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 208. Nos zoneamentos onde há exigência de recuos laterais, os mesmos poderão ser dispensados para os usos R, CS, **I1-A** nos seguintes casos:”

Comentário: Acréscimo da I1-A nos casos de dispensa de recuos laterais. A I1-A equipara-se ao CS em termos de incomodidade.

Art. 40. Fica alterado o "caput" do art. 210 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 210. O recuo será caracterizado como especial quando incluir a exigência de faixa não edificável destinada à ampliação do sistema viário, sem prejuízo do recuo frontal e **recuo frontal secundário** urbanístico fixado para o zoneamento.”

Comentário: Complementação do texto, mencionando que o artigo se refere, não apenas ao recuo frontal, mas também ao recuo frontal secundário.

Art. 41. Ficam acrescidos os §§ 1º, 2º e 3º ao art. 220 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 220.
.....

§ 1º Para efeitos do “caput” deste artigo, entende-se por qualificação urbana e ambiental a integração física do logradouro público, da área de fruição pública e do uso não residencial ofertado em quantidade satisfatória e com permeabilidade física e visual para o espaço de fruição pública, de forma a propiciar à população um ambiente de integração das atividades sociais, culturais, econômicas e de lazer.

§ 2º Para efeitos do “caput” deste artigo, não se consideram espaços voltados à sociabilidade, aqueles sem a presença da atividade não residencial e aqueles destinados somente à



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

passagem e circulação de pedestres, entre muros ou similares, que não propiciem a interação social e que causem sensação de desconforto e insegurança.

§ 3º O atendimento da fruição pública quanto à qualificação urbana e ambiental e a sociabilidade será realizado mediante análise do projeto de alvará de construção.”

Comentário: Explicação sobre o termo qualificação urbana e ambiental no âmbito da fruição pública, destacando-se o papel dos usos não residenciais integrados à via pública em tornar estes locais atrativos e seguros para a população.

Art. 42. Fica alterado o art. 223 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 223. A fruição pública é considerada como fachada ativa, sendo aplicado o Fator de Planejamento da fachada ativa para fins de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 2018, quando atendidas as seguintes exigências:

I - atendimento aos artigos 220 a 222 desta Lei Complementar;

II - atender área de fruição pública, de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do lote ou gleba, com largura mínima de 5m (cinco metros);

III - atender a extensão mínima de fachada ativa disposta na tabela do Anexo XVII – Parâmetros para Fachada Ativa, com acesso direto do uso não residencial voltado para a área de fruição;

IV – o imóvel deverá fazer frente, no mínimo, para duas vias públicas de circulação;

V – atender, no mínimo, 2 (dois) acessos independentes e interconectados com largura mínima de 5m (cinco metros), devendo cada acesso ocorrer por via pública oficial distinta;

VI – na área de fruição pública, atender, no mínimo, uma faixa livre de circulação exclusiva para pedestres com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), conectando os acessos exigidos no inciso V deste artigo, com atendimento da acessibilidade universal ao longo de toda a faixa;

VII – quando houver necessidade de rampas na faixa livre de circulação exclusiva para pedestres, exigida no inciso VII deste artigo, estas deverão ter seu início após 5m (cinco metros) do alinhamento do imóvel;

§ 1º Deverá ser acrescido de 5% (cinco por cento) o percentual disposto no inciso II deste artigo, quando não for atendido o inciso III deste artigo.

§ 2º É vedada a utilização de Área Construída Computável - ACC para computo das porcentagens mínimas descritas neste artigo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 3º Na opção pelo disposto no §1º deste artigo, a quantidade mínima do uso não residencial será o atendimento, em extensão de fachada do uso não residencial para a fruição pública, de no mínimo 10% (dez por cento) do perímetro da fruição pública.

§ 4º Para efeito do disposto no §3º deste artigo, o uso não residencial deverá atender o inciso IV do art. 226 desta Lei Complementar.

§ 5º As Áreas de Preservação Permanente e a faixa não edificável do lote ou gleba não poderão ser utilizados para atendimento aos percentuais mínimos exigidos no inciso II e no §1º deste artigo, exceto nos casos de redução ou dispensa para a faixa não edificável já previstos nesta Lei Complementar.

§ 6º Para efeito do inciso II deste artigo, considera-se atendida a largura mínima, quando é possível inscrever uma circunferência de diâmetro de 5m (cinco metros) na área de fruição pública e quando a circunferência é capaz de tangenciar um ou mais pontos do perímetro da fruição pública de modo a percorrer todo o perímetro.

§ 7º A faixa livre de circulação exclusiva para pedestres deverá estar desobstruída de elementos paisagísticos, mobiliário urbano, elementos de comunicação visual ou qualquer outra interferência permanente ou temporária.”

Comentário: Complementação aos parâmetros para qualificação da fruição pública, mediante exigência de conexão de duas vias, faixa livre de circulação mínima de 2,5m, extensão de uso não residencial de no mínimo 10% do perímetro da fruição pública, e a vedação de se utilizar APP e a faixa não edificável no computo para atendimento à área da fruição pública.

Art. 43. Fica acrescido o § 3º ao art. 224 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 224.
.....

§3º As Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis dos lotes ou glebas não poderão ser utilizados para atendimento da faixa de fruição pública, exceto nos casos de redução ou dispensa para a faixa não edificável já previstos nesta Lei Complementar.”

Comentário: Inserção de vedação de utilização da área de preservação permanente e faixa não edificável para compor a exigência mínima de área da fruição pública.

Art. 44. Ficam acrescidos os §§ 1º e 2º ao art. 226 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 226.
.....



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§1º As exigências previstas nos incisos II ao VIII deste artigo deverão ser aplicadas nos trechos de fachada ativa conforme extensão mínima definida no Anexo XVII – Parâmetros para Fachada Ativa desta Lei Complementar.

§2º Para efeito de aplicação do parágrafo §1º deste artigo a extensão mínima de fachada ativa, refere-se à projeção do uso não residencial na testada do imóvel conforme esquema gráfico disposto no Anexo III que altera o Anexo XVII – Parâmetros para fachada ativa, parte integrante desta Lei Complementar.”

Comentário: Inclusão de esquema gráfico para melhor determinação da aplicabilidade e dos computo de área para a fachada ativa.

Art. 45. Ficam acrescidos os §§ 1º e 2º ao art. 230 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 230.
.....

§ 1º Nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes constantes do Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, poderá ser tolerada uma variação de até 5% (cinco por cento) para a construção ou instalação de atividades.

§ 2º As glebas equiparam-se aos lotes para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, inclusive quanto há exigência de análise de localização.”

Comentário: Equiparação de glebas a lotes para aplicação do texto legal devido a não previsão em vários artigos, do termo “gleba”.

Art. 46. Fica alterado o “caput” e acrescido o parágrafo único ao art. 231 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 231. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, em glebas e lotes não oriundos de loteamento a área incidente deverá ser destacada no projeto de alvará de construção, como área reservada não edificável destinada ao Município.

Parágrafo único. Os lotes oriundos de loteamento deverão ser objeto de consulta ao órgão competente quanto à necessidade de reserva da área não edificável destinada à Macroestrutura Viária, exceto para os usos R, CS e I1-A.

Comentário: Busca resguardar a Macroestrutura Viária prevista no Plano Diretor para todos os usos e atividades a serem licenciados em glebas e lotes não oriundos de loteamento. Para os lotes oriundos de loteamento os usos e atividades a serem licenciados deverão ser objeto de consulta ao órgão competente, exceto para os usos R, CS e I1-A, que são objeto de aprovação automática obrigatória e já estavam dispensados de tal consulta.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 47. Fica alterado o art. 233 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 233. Nas vias de circulação dos novos loteamentos e nas vias de circulação interna de RSCL, RCL e ICL deverá ser garantida a implantação do “Espaço Árvore” na faixa de serviço das calçadas em frente aos lotes e às glebas, sem prejuízo das demais legislações específicas, que deverá:

I. Possuir dimensões mínimas de 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) de comprimento e 0,80 m (oitenta centímetros) de profundidade, conforme exemplificado no Anexo XVIII desta Lei Complementar;

II. Ser plantada espécie arbórea que atenda aos critérios a serem estabelecidos pela Secretaria de Sustentabilidade e Urbanismo;

III. No espaço árvore, o indivíduo arbóreo deverá ser circundado por espécies herbáceas, de acordo com as recomendações da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade ou por grelhas arvoreiras e outras técnicas similares, desde que permitam a infiltração de água e respeitem às condições de acessibilidade e segurança do pedestre.

IV. Ser implantado nos seguintes distanciamentos de acordo com as dimensões das testadas dos imóveis:

a) para testadas inferiores a 10m (dez metros) deverá haver um Espaço Árvore na divisa de lotes de forma intercalada, sendo 1 (um) Espaço Árvore a cada 2 (duas) divisas;

b) para testadas a partir de 10m (dez metros) e inferiores a 15m (quinze metros) deverá haver um Espaço Árvore por divisa de lote;

c) para testadas a partir de 15m (quinze metros) o espaçamento entre Espaços Árvore deverá ser de 10m (dez metros).

§ 1º Após o plantio do indivíduo arbóreo, a localização do Espaço Árvore deverá ser registrada de forma georreferenciada no sistema do Município.

§ 2º Poderá ser exigida área ajardinada permeável em todos os trechos da faixa de serviço desde que mantido o distanciamento mínimo de 5m das esquinas, não haja rebaixamento de guia no trecho ou outros elementos que impeçam a continuidade do ajardinamento.

Comentário: Aperfeiçoamento da redação de forma a garantir a implantação do “Espaço Árvore” em novos loteamentos e em condomínios de lotes, em consonância com a política de arborização urbana do Município e a possibilidade de exigência de ajardinamento de calçadas nos mesmos empreendimentos.

Art. 48. Ficam alterados o inciso II, os §§ 1º, 2º e 3º e acrescidos os incisos III e IV e os §§§ 4º, 5º e 6º do art. 236 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 236.
.....



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - quando se tratar de imóvel com frente para mais de uma via prevalecerá o zoneamento em que se dá o acesso de veículos;

III – quando houver mais de um acesso para zoneamentos distintos, sendo o uso admitido em ambos os zoneamentos, deverão ser observados:

a) para área e testada de lote deverá ser adotada a maior exigência para o uso entre os zoneamentos de acesso de veículos;

b) para os parâmetros de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito de altura e recuos poderão ser adotados as menores restrições para o uso entre os zoneamentos de acesso de veículos.

IV - em imóveis com mais de um uso ou atividade, quando houver mais de um acesso de veículos por zoneamentos distintos e um dos usos ou uma das atividades não for admitida em um dos zoneamentos deverão ser observadas as seguintes condições:

a) quando o uso ou atividade não for admitido em um dos zoneamentos, o seu acesso de veículos somente poderá ocorrer pelo zoneamento onde o uso ou a atividade é permitida;

b) fica vedada, na condição estabelecida na alínea “a” deste inciso, a conexão com acessos de veículos que deem acesso ao zoneamento onde ela não é admitida;

c) poderá ser adotado o maior coeficiente de aproveitamento e a maior taxa de ocupação entre os respectivos zoneamentos;

d) deverá ser adotada a maior exigência de área e testada de lote entre os usos e atividades pretendidos nos zoneamentos de acesso de veículos;

e) deverão ser adotadas as restrições de gabarito de altura e recuos de acordo com o zoneamento em que se dá o acesso de veículos para o uso pretendido.

§ 1º Não se aplica o disposto no inciso II, III e IV deste artigo, para os imóveis com incidência dos zoneamentos ZPA1 e ZPA2, prevalecendo, nestes casos, os limites dos zoneamentos incidentes sobre o imóvel, inclusive quando há incidência de corredores de uso.

§ 2º Não se aplica o disposto no inciso II, III e IV deste artigo, para os imóveis com incidência do zoneamento ZM5, prevalecendo os limites deste zoneamento, exceto quando houver incidência ou enquadramento de corredor, nos termos do inciso II do art. 119 desta Lei Complementar.

§ 3º No caso do imóvel estar situado em via na qual a atividade a ser desenvolvida possa comprometer a fluidez e segurança do sistema viário, caberá ao órgão municipal competente indicar o local onde deverá ser realizado o acesso de veículos.

§ 4º Não será admitido o acesso do uso residencial multifamiliar ou das unidades residenciais integrantes do uso misto para o Corredor Quatro - CR4.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 5º Nos casos de lotes provenientes de loteamentos com frente para uma única via e incidência parcial de corredor de uso em sua testada, poderá o interessado optar por um dos zoneamentos incidentes no imóvel.

§ 6º Para os casos omissos, caberá ao órgão municipal de Planejamento Urbano definir os parâmetros urbanísticos entre os zoneamentos de acesso de veículo, respeitados os princípios deste artigo.”

Comentário: Complementação e ajustes no regramento urbanístico para melhor esclarecimento da condição dos imóveis atingidos por mais de um zoneamento e, em especial, manutenção das características dos zoneamentos ZPA1, ZPA2 e ZM5, em consonância com a política de ordenamento territorial estabelecida pelo Plano Diretor – LC n. 612, de 2019.

Art. 49. Fica alterado o inciso IV do art. 238 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 238.
.....

IV – Condomínio de Lotes Residenciais – RCL e Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL;”

Comentário: Equiparação do RSCL ao RCL para fins de implantação em ruas sem saídas ou trechos de via sem saída.

Art. 50. Ficam alterados o “caput” e os §1º e §4º e acrescentado o §5º ao art. 241 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 241. Os imóveis preservados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural - COMPHAC ou tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT ou tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, localizados em qualquer zoneamento, deverão atender o Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, além das recomendações urbanísticas dos Conselhos.

§ 1º Os imóveis localizados na área compreendida dentro do círculo com raio de 300m (trezentos metros) cujo centro é a Igreja São Benedito deverão ter os projetos de construção, reforma, ampliação, transformação de uso ou atividade ou regularização previamente aprovados pelo Conselho do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT.

§ 2º

§ 4º 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,



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

alterada pela Lei Municipal n. 7.115, de 6 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, **transformação de uso ou atividade**, regularização, reconstrução, novas edificações, desmatamento ou movimento de terras sem prévia autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC.

§ 5º Os imóveis localizados no Conjunto Tecelagem Parahyba deverão ter os projetos de construção, reforma, ampliação, transformação de uso ou atividade ou regularização previamente aprovados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.”

Comentário: Inclusão da transformação de uso e atividade no rol sujeito a análise do órgão de patrimônio; e inclusão da previsão de aprovação pelo IPHAN do Conjunto Tecelagem Parahyba.

Art. 51. Fica alterado o “caput” e acrescido o parágrafo único ao art. 243 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 243. As construções, ampliações **ou regularizações** em imóveis, quando confinantes laterais e de fundos aos bens preservados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José dos Campos - COMPHAC, devem respeitar o recuo mínimo lateral e de fundos de 3m (três metros), sendo que estes recuos devem ocorrer paralelamente à face do lote que confronta com o bem preservado e o gabarito máximo será de 9m (nove metros).

Parágrafo único. O gabarito máximo de altura de 9m (nove metros) poderá ser alterado mediante prévia aprovação do COMPHAC.

Comentário: Inserção da modalidade “regularização” no regramento urbanístico dos imóveis confinantes aos bens preservados pelo COMPHAC. Possibilidade de alteração do gabarito máximo de altura mediante prévia aprovação do COMPHAC.

Art. 52. Ficam alterados os incisos I e II e acrescidos o inciso III e os §§ 1º ao 6º ao art. 247 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 247. As áreas contíguas aos entroncamentos exemplificadas no Anexo XIX - Entroncamento Viário, parte integrante desta Lei Complementar, deverão atender as restrições à sua ocupação, relacionadas abaixo:

I – as construções deverão respeitar no mínimo o afastamento de 20m (vinte metros) em relação à face voltada ao tabuleiro e rampa do viaduto e 10m (dez metros) em relação à face dos ramos e alças.

II - nas áreas externas aos entroncamentos e lindeiras aos ramos não poderá haver acesso veicular; porém, caso não haja outra via confrontante ao imóvel, poderá ser realizado acesso pelo ramo através de **via marginal, com largura mínima de 15m (quinze metros), podendo esta incidir sobre a área do imóvel.**



III - Não poderá ser locado acesso nas áreas internas dos entroncamentos.

§ 1º Para efeito deste artigo considera-se afastamento a menor distância medida em projeção horizontal, entre a face do elemento do entroncamento viário e as construções;

§ 2º Os subsolos totalmente enterrados, em relação ao perfil natural do terreno, estão dispensados dos afastamentos exigidos no inciso I deste artigo;

§ 3º Nas áreas já consolidadas, os afastamentos exigidos neste artigo, poderão ser reduzidos ou dispensados mediante manifestação do órgão competente;

§ 4º Quando houver incidência de alargamento viário de algum elemento do entroncamento viário, o afastamento exigido será considerado da face original do elemento do entroncamento viário para os imóveis que optarem pela destinação de uso público ou pela doação da área incidente, exceto para os casos de desapropriação, onde o afastamento exigido será contado após o alargamento;

§ 5º Para efeito deste artigo, considera-se ramo a via auxiliar que conecta as vias principais do entroncamento viário que se cruzam em desnível;

§ 6º Para efeito deste artigo, considera-se alça a via auxiliar que permite retorno entre as vias principais do entroncamento viário que se cruzam em desnível.”

Comentário: A alteração complementa as definições dos elementos do entroncamento viário e esclarece os afastamentos das construções em relação ao mesmo. Prevê a possibilidade de dispensa ou redução dos afastamentos das construções em relação ao entroncamento viária, na cidade já consolidada.

Art. 53. Fica alterado o § 2º do art. 255 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 255.
.....

§ 2º Quando os lotes não oriundos de loteamento ou glebas estiverem inseridos na área de recarga de aquíferos identificada no Anexo V - Áreas de Recarga de Aquífero, parte integrante desta Lei Complementar ou nas Zonas de Planejamento Específico Um – ZPE1 inseridas na Região Sul, será exigido um adicional de 5% (cinco por cento) de taxa de permeabilidade, sendo vedadas, para este adicional de área, as disposições do § 1º deste artigo.”

Comentário: Correção do termo “e” para “ou” para esclarecimento sobre o aumento do percentual de áreas permeáveis na Área de recarga de aquífero e na ZPE1 da Região Sul, que deve ser atendido em todos os casos, mesmo que ambas as situações não ocorram simultaneamente.

Art. 54. Fica alterado o caput, o § 3º e acrescidos os §§ 4º e 5º ao art. 265 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

“Art. 265. A edificação será respeitada desde que comprovada sua existência regular e sua área por meio de “Habite-se” ou documento legal equivalente a este ou Alvará de Construção emitido pelo Município.

§ 1º

§ 3º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação entre os usos R, CS e I1-A, sendo mantidas as exigências de vagas de estacionamento para cada uso.

§ 4º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação do uso industrial com área construída computável menor ou igual a 1000m² (mil metros quadrados) para o uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante - CS, desde que o uso seja admitido no zoneamento e desde que atendidas às exigências de vagas de estacionamento da legislação vigente.

§ 5º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação do uso industrial com área construída computável maior que 1000m² (mil metros quadrados) para o uso comercial, de serviço e institucional de impacto baixo sem análise de localização – CS1-A, desde que o uso seja admitido no zoneamento e desde que atendidas às exigências de vagas de estacionamento da legislação vigente.”

Comentário: Correção da redação com exclusão do termo “desconforme” e acréscimo da I1-A, que equipara-se ao CS em incomodidade. Acrescida a possibilidade de transformação do uso industrial em CS e CS1-A.

Art. 55. Fica alterado o Anexo I – Definições, da Lei Complementar n. 623, de 2019, conforme disposições a seguir:

I - Fica alterada a definição de Espaço Árvore para a seguinte redação:

a) **Espaço Árvore:** elemento integrante da faixa de serviço das calçadas constituído por espaço permeável com dimensões mínimas pré-definidas e livre de qualquer outro elemento físico, destinado ao plantio de indivíduo arbóreo e plantio de forrações herbáceas em seu entorno, podendo as forrações serem substituídas por grelha.

II - Ficam acrescentadas as seguintes definições:

a) **Faixa livre:** área da calçada via ou rota, destinada exclusivamente à circulação de pedestres, desobstruída de mobiliário urbano ou de qualquer outra interferência permanente ou temporária;

b) **Infraestrutura Verde:** rede multifuncional composta por elementos naturais permeáveis e vegetados que, especificamente no sistema viário, contribuem para o manejo de águas pluviais, reduzindo o escoamento superficial e a poluição difusa provenientes das superfícies impermeabilizadas, reduzindo ainda o efeito de ilhas de calor.

Comentário: Atualização do conceito de Espaço Árvore, inserção do conceito de Faixa Livre, para fins de aplicação do Espaço Árvore, conforme alteração proposta para o art. 233 e inserção do conceito de Infraestrutura Verde, que está sendo utilizado no condomínio sustentável de lotes residenciais.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 56. Fica alterado o Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais, da Lei Complementar n. 623, de 2019, com as disposições a seguir:

I. Ficam alteradas a alínea “a” e “d” e acrescida a alínea “e” ao item 1. Laudo de Caracterização da Vegetação, integrante do Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais, da Lei Complementar n. 623, de 2019:

a) **Bioma:** identificar o Bioma onde a gleba está inserida com base em cartografia oficial com escala menor que 1:5.000.000;

Comentário: O acréscimo sobre a magnitude da escala tem por objetivo melhorar a precisão das delimitações dos domínios fitogeográficos (Bioma).

d) **Registro Fotográfico:** apresentar registro fotográfico panorâmico, datado e com coordenadas geográficas, demonstrando a vegetação e particularidades da gleba;

Comentário: O acréscimo da data e coordenadas geográficas ao registro fotográfico permite a verificação da sua temporalidade e localização, tal metodologia já foi empregada no Decreto Municipal n. 18.968, de 2021.

e) **Área de Preservação Permanente (APP):** delimitar os corpos hídricos e suas respectivas projeções de APP.

Comentário: O acréscimo da exigência da delimitação da APP tem por objetivo respaldar sua apresentação, tendo em vista que sua delimitação propicia um arranjo mais adequado quanto a formação de corredores ecológicos.

II. Fica alterada a alínea “c” ao item 2. Estudo Ambiental, integrante do Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais, da Lei Complementar n. 623, de 2019:

c) **Propostas de conservação:** apontar as áreas a serem conservadas e aquelas prioritárias para recomposição da vegetação e para a formação de corredores ecológicos, incluindo a apresentação de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) eventualmente existentes e o manejo a ser adotado para a restauração, manutenção e proteção dos remanescentes com a respectiva delimitação das áreas a serem recuperadas.

Comentário: A apresentação do TCRA e a delimitação das áreas a serem recuperadas quando existentes são essenciais à definição do projeto urbanístico dos parcelamentos do solo e demais empreendimentos.

Art. 57. Ficam alterado o Anexo VI- Parâmetros de Uso e Ocupação, da Lei Complementar n. 623, de 2019, pelo Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação que é parte integrante desta Lei Complementar, conforme identificado no Anexo I.

Parágrafo único. Ficam mantidas as siglas e a lista de corredores de uso que integra o Anexo VI- Parâmetros de Uso e Ocupação, da Lei Complementar n. 623, de 2019.

Centralidade Metropolitana Eixo Dutra

- Inclusão da admissibilidade do Conjunto Industrial e do Condomínio Industrial nas vias marginais, arteriais e coletoras integrantes da centralidade.

Comentário: A presente proposta de inclusão do ICD e ICJ nas vias marginais, arteriais e coletoras da Centralidade Metropolitana Eixo Dutra busca proporcionar maior atratividade para investimentos nessas localidades.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Centralidade Metropolitana Centro Tradicional

- Alterada a dimensão mínima de testada e área mínima de lote para a instalação das atividades não residenciais já admitidas no zoneamento.

Comentário: A redução da exigência visa fomentar a instalação das atividades não residenciais em lotes menores, que são típicos neste zoneamento.

Centralidades Locais

- Incluído o recuo frontal de 5,00 m para as edificações de uso residencial unifamiliar – R, comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante – R e industrial de baixo potencial de incomodidade A – I1-A. Para os Setores Comerciais Jardim Paulista e Santana (conforme perímetros do Anexo VI-A) coloca-se a possibilidade de redução do recuo para 2,00m até o segundo pavimento, mediante a sua integração com a calçada, nos termos do §8º do art. 203 proposto.

Comentário: A exigência do recuo frontal de 5 metros para edificações até 9m de altura nas centralidades locais, busca manter as características existentes nos bairros, estando alinhada às políticas de arborização urbana e sustentabilidade.

Já para os Setores Comerciais do Jardim Paulista e Santana, identificados no Anexo VI-A, a proposta de redução dos recuos reconhece a característica de ocupação desses recuos pela atividade comercial, condição que estava assegurada na Lei de Zoneamento anterior.

Zonas Mistas: ZM1, ZM2 e ZM3

- Admissibilidade do uso RCL nas zonas de uso ZM1, ZM2 e ZM3.

Comentário: O condomínio de lotes residenciais (RCL) e o residencial multifamiliar horizontal (RH), regidos pelo regime de incorporação imobiliária, uma vez consolidados, resultam em características urbanísticas similares. A proposta visa incluir o RCL nas zonas de uso ZM1, ZM2 e ZM3, que já admitem o RH, ampliando as possibilidades de utilização da propriedade urbana sem o comprometimento da infraestrutura nessas localidades.

Zona Mista: ZM5

- Admissibilidade dos usos CS2 e CS4-A com análise de localização nas estradas municipais

Comentário: Conforme já comentado no inciso IV do art. 119, a alteração visa admitir os usos CS2 e CS4-A nas estradas municipais, sem prejuízo dos usos residenciais, quando elas atravessarem ZM5.

Zona Especial de Proteção Ambiental Dois - ZPA2

- Inserção do Coeficiente de Aproveitamento Básico dos usos admitidos em ZPA2.

Comentário: O Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo não indica o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) para as categorias de uso admitidas na ZPA2, estabelecendo-os equivocadamente na coluna do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM). A proposta corrige esse erro material na LC 623/19.

- Inserção dos índices urbanísticos para o RSCL.

Comentário: O Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo não apresenta os índices referentes aos Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e Máximo (CAM) e a Taxa de Ocupação para o Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais (RSCL). A presente proposta corrige essa ausência na legislação.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Zonas Industriais: ZUPI1, ZUPI2 e ZUD

- Eliminação do recuo lateral e de fundos de 1,50m para os usos CS, CS1-A, CS1-B, CS2, I1-A, I1-B nas zonas de uso ZUPI1, ZUPI2 e ZUD.

Comentário: A correção proposta visa proporcionar maior atratividade para instalação de usos comerciais e de serviços com nível de impacto urbanístico e ambiental baixo, e industriais com baixo potencial de incomodidade em zonas de uso, que não admitem o uso residencial, cuja exigência do recuo lateral e de fundos de 1,50m, principalmente em lotes oriundos de loteamentos industriais consolidados, dificulta a instalação dos usos CS, CS1-A, CS1-B, CS2, I1-A, I1-B.

Zonas Industriais: ZUPI1

- Inserção do uso CS3 já previsto no art. 172 da LC623/19.

Comentário: A correção proposta visa adicionar os parâmetros urbanísticos para o uso já admitido no zoneamento.

Zonas Industriais: ZUD

- Aumento do recuo lateral e fundos até o 2º pavimento para os usos CS3, ICL, ICD e ICJ.

Comentário: A zona de uso ZUD constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais, que visam a garantir a proteção das áreas circunvizinhas, muitas vezes compreendidas pelas zonas mistas. A proposta visa aumentar a exigência de recuo lateral e de fundos até o 2º pavimento para os usos CS3, ICL, ICD e ICJ quando situados em ZUD, equiparando esses parâmetros àqueles exigidos nas demais zonas industriais.

Corredor de Uso Três - CR 3

- Admissibilidade do RV1 e do RV2 compondo uso misto com o uso não residencial em lotes situados em ZM4 que possuam frente para o CR3.

Comentário: A zona de uso ZM4 admite o uso residencial multifamiliar vertical, enquanto que o Corredor Três - CR 3, não os admite. A proposta visa garantir a efetividade do uso residencial multifamiliar vertical em imóvel situado em ZM4 e acessado por CR 3, sem prejuízo a atividade comercial permitida no corredor.

Corredor de Uso Cinco - CR 5

- Admissibilidade do uso CS1-B no CR 5, desde que atendidos os critérios de análise de localização previstos nos artigos 197 – 201 da LC n. 623, de 2019.

Comentário: O Corredor Cinco – CR5 tem por pressuposto abrigar atividades de entretenimento noturno da Cidade, haja visto a admissibilidade do uso CS4-A. A proposta de inclusão do uso CS1-B visa possibilitar a instalação de outras atividades com essa característica de lazer e entretenimento, nas vias classificadas como CR 5.

Perímetro Urbano de São Francisco Xavier

- Individualização em quadro específico das zonas de uso ZM4, ZM5, ZR e ZESFX, com seus respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, que incidem sobre o perímetro urbano de São Francisco Xavier, com correção do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0 para 1,3 e inserção do gabarito de altura de 9,00m na zona de uso ZM4.

Comentário: O documento intitulado Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação da LC n. 623, de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

2019, não diferencia em sua organização, o núcleo urbano de São Francisco Xavier das demais zonas de uso da Cidade de São José dos Campos. A proposta visa tão somente reorganizar e individualizar as informações de zoneamento que incidem sobre a área urbana do Distrito, associando o coeficiente de aproveitamento básico 1,3 e a restrição de limitação de gabarito de altura de 9m para as edificações, em consonância com as disposições do artigo 70 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos – LC n. 612, de 2018.

Perímetro Urbano de São Francisco Xavier - Zona Mista: ZM5

- Admissibilidade dos usos CS2 e CS4-A com análise de localização nas estradas municipais

Comentário: Conforme já comentado no inciso IV do art. 119, a alteração visa admitir os usos CS2 e CS4-A nas estradas municipais, sem prejuízo dos usos residenciais, quando elas atravessarem ZM5.

Zona Especial de Proteção Ambiental Um - ZPA1

Individualização em quadro específico da zona de uso ZPA1 com seus respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo e revisão de seus coeficientes de aproveitamento básico e máximo.

Comentário: A proposta visa individualizar no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, as informações referentes à Zona Especial de Proteção Ambiental Um - ZPA -1 que abrange as planícies aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari, buscando adequar o coeficiente de aproveitamento à condição geomorfológica dos terrenos, alinhada aos princípios de proteção estabelecidos pela Lei Orgânica Municipal e o Plano Diretor de São José dos Campos, LC n. 623, de 2019.

Art 58. Fica incluído o Anexo VI-A - Setores comerciais Jardim Paulista e Santana, conforme Anexo II desta Lei Complementar.

Comentário: Os locais identificados no Anexo VI-A – Setores comerciais Jardim Paulista e Santana, correspondem regiões consolidadas desses bairros, cujo perímetro já era contemplado na Lei Complementar 428 de 2010 e grande parte das construções ali existentes, diferentemente do restante da cidade, já trazem a característica de não possuir recuo frontal. Portanto, além de buscar manter a linguagem urbana já vigente, contempla-se a dinâmica desses locais, não colocando empecilhos, por exemplo, para as mudanças de uso que possam vir a ocorrer.

Art. 59. Ficam acrescidos ao Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, da Lei Complementar n. 623, de 2019, os itens constantes no Anexo III, que é parte integrante desta Lei Complementar.

Comentário: Inclusão da atividade industrial com processo artesanal de produtos de manejo sustentado já permitida na Resolução SMA n. 64, de 2008. E adicionado o índice 6, esclarecendo que é permitido o tratamento no mesmo local onde são gerados os resíduos orgânicos para as ZPM, ZCB e ZCRH da APA São Francisco Xavier.

Art. 60. Fica alterado o Anexo X- Conversão para Áreas Sustentáveis, da Lei Complementar n. 623, de 2019, pelo Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis que é parte integrante desta Lei Complementar, conforme identificado no Anexo IV.



Comentário: Incorporação de novas práticas e tecnologias e aperfeiçoamento da redação e da métrica utilizada para conversão delas em área sustentável, com o objetivo de valorizar e incentivar a sustentabilidade no ambiente construído.

Art. 61. Fica alterado o Anexo XI– Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, com as disposições a seguir:

I. Ficam alteradas na classificação CS1-A, integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as atividades:

- a) 12. Estacionamento e garagem com Área de Terreno $\geq 2.500\text{m}^2$ (exceto veículos pesados)

Comentário: Altera o critério de enquadramento nº de vagas para área de terreno para melhor controle e classificação da atividade.

- b) 13. Hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório e instituição de pesquisa de doenças;

Comentário: A exclusão de “ambulatório” deste item tem o intuito de eliminar a divergência de classificação que havia devido à sua inclusão simultânea neste item 13 e também no item 22. O item 22 fica mantido sem alteração.

- c) 25. Serviço de hospedagem com ACC $\geq 1.000\text{m}^2$ (Hotel, pousada, *hostel*, albergue e alojamento);

Comentário: Altera o critério de enquadramento nº de unidades para área de terreno para melhor controle e classificação da atividade.

II. Ficam incluídas na classificação CS1-A, integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as atividades:

- a) 31. Aluguel de andaimes com área de terreno de AT $\leq 500,00\text{m}^2$;

Comentário: Gradua a atividade por porte para melhor distribuição no território da Cidade.

- b) 32. Dedetização, desinfecção, desratização, higienização, controle de pragas urbanas com armazenamento e/ou operação de fracionamento de produtos com ACC $\leq 250\text{m}^2$;

Comentário: Gradua a atividade por porte para melhor distribuição no território da Cidade.

- c) 33. Lavagem a seco de veículos automotores.

Comentário: Inclui atividade não descrita no rol.

III. Fica alterado o texto da observação referente ao CS1-A, integrante do Anexo XI - Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019 que passa a vigorar da seguinte forma:

- a) As atividades originalmente classificadas como CS, se com ACC $\geq 1.000\text{m}^2$ serão classificadas como CS1-A, exceto se expressa no Anexo XI com classificação distinta.

Comentário: Aperfeiçoa o enquadramento das atividades CS e CS1-A.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

IV. Fica alterada na classificação CS1-B, integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, a atividade:

- a) 1. Bar e restaurante sem música após as 22h.

Comentário: Aprimoramento da redação.

V. Ficam incluídas na classificação CS1-B, integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as atividades:

- a) 10. Bar e restaurante com música até as 22h.

Comentário: Esclarecimento do enquadramento da atividade.

- b) 11. Ensino e/ou prática de esportes em quadra (com horário de funcionamento até as 22h);

Comentário: Compatibiliza a atividade com o clube esportivo e recreativo enquadrado como CS1-B.

- c) 12. Ringuê de patinação, pista de skate e boliche (com horário de funcionamento até as 22h);

Comentário: Compatibiliza a atividade com o clube esportivo e recreativo enquadrado como CS1-B.

- d) 13. dedetização, desinfecção, desratização, higienização, controle de pragas urbanas com armazenamento e/ou operação de fracionamento de produtos com $250m^2 < ACC \leq 500m^2$;

Comentário: Gradua a atividade por porte para melhor distribuição no território da Cidade.

- e) 14. Tratamento por compostagem e/ou vermicompostagem de resíduos orgânicos domiciliares (de baixo impacto ambiental, quando não exigido licenciamento ambiental, nos termos da Resolução SIMA nº 69, de 08 de setembro de 2020 e suas atualizações).

Comentário: Restringe o tratamento por compostagem aos resíduos de origem domiciliar, em conformidade com a Resolução SIMA nº 69, de 08 de setembro de 2020, que dispensa de licenciamento ambiental as atividades de compostagem e vermicompostagem de resíduos orgânicos compostáveis de baixo impacto ambiental.

VI. Ficam alteradas na classificação CS2 integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as atividades a seguir:

- a) 6. Depósito de material e equipamento de empresa: construtora, tira entulho, aluguel de caçamba, aluguel de máquina e equipamento pesado, guarda de trator, guincho, máquina e equipamento agrícola e demais máquinas de grande porte;

Comentário: Exclui da relação original a atividade aluguel de andaime que passa a ser graduada para efeito de classificação.

- b) 10. Dedetização, desinfecção, desratização, higienização, controle de pragas urbanas com armazenamento e/ou operação de fracionamento de produtos com $ACC > 500m^2$;

Comentário: Gradua a atividade por porte para melhor distribuição no território da Cidade.

- c) 26. Tratamento por compostagem de resíduos orgânicos domiciliares (quando exigido licenciamento ambiental, e com processamento de até 10 toneladas de resíduos/dia).



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Comentário: Restringe o tratamento por compostagem aos resíduos de origem domiciliar, gradando por volume processado, em conformidade com as normas de licenciamento ambiental vigentes.

VII. Ficam incluídas na classificação CS2 integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as atividades a seguir:

- a) 31. Aluguel de andaime com AT > 500m²;

Comentário: Gradua a atividade por porte para melhor distribuição no território da Cidade.

- b) 32. Desentupidor e limpa fossa;

Comentário: Inclui atividade não descrita no rol.

- c) 33. Central de recebimento, ponto de concentração, transbordo ou triagem de óleo comestível usado, envolvido no sistema de logística reversa.

Comentário: Inclui atividade não descrita no rol.

VIII. Ficam alteradas na classificação CS3 integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as atividades a seguir:

- a) 2. Central de recebimento, ponto de concentração, transbordo ou triagem de resíduos envolvidos no sistema de logística reversa que tenham potencial de ocasionar significativo impacto ambiental após o consumo dos produtos (agrotóxico e suas embalagens, óleo lubrificante usado e contaminado e suas embalagens, filtro de óleo lubrificante automotivo, baterias automotivas, pilhas e baterias portáteis, produtos eletroeletrônicos e seus componentes, lâmpadas fluorescentes, de vapor de sódio e mercúrio e de luz mista, pneus inservíveis, medicamentos domiciliares, vencidos ou em desuso) ⁽⁴⁾;

Comentário: Foi retirada a atividade de “óleo comestível”.

- b) 15. Tratamento e/ou disposição de resíduos sólidos (exemplos: aterramento, compostagem de resíduos orgânicos não domiciliares, preparo de combustível derivado de resíduos sólidos - CDR, estabilização por processos aeróbios ou anaeróbios, biodigestão, combinação de processos mecânico-biológicos) ²;

Comentário: Exemplifica as atividades englobadas no tratamento de resíduos sólidos para efeito de classificação (CS3).

- c) 16. Tratamento por compostagem de resíduos orgânicos domiciliares (quando exigido licenciamento ambiental, com processamento acima de 10 toneladas e até 100 toneladas de resíduos/dia) ³.

Comentário: Restringe o tratamento por compostagem somente aos resíduos de origem domiciliar, gradando por volume processado, em conformidade com as normas de licenciamento ambiental vigentes.

IX. Fica alterada na classificação CS4-A integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019, a atividade a seguir:

- a) 2. Restaurante, bar noturno, karaokê e similares com música após as 22h.

Comentário: Aperfeiçoamento da redação para esclarecer o horário de funcionamento da atividade geradora de ruído noturno.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

X. Ficam incluídos os índices 2 e 3, referente as atividades 18 e 33 respectivamente, ao CS2, integrante do Anexo XI - Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019:

- a) ² quando envolvida a recuperação de materiais (materiais metálicos, plásticos, vidro, papel, papelão, borracha, resíduos da construção civil), na qual ocorrem processos modificadores das propriedades físico-químicas desses materiais tais como trituração, corte, moagem, raspagem, prensagem, cisalhamento, aquecimento, resfriamento, imersão e aspersão, resultando em matéria-prima secundária, a atividade deverá ser classificada como uso industrial, conforme o Anexo XIII – Classificação das Categorias do Uso Industrial, que trata do potencial de incomodidade.

Comentário: Esclarece os limites da atividade “18” do CS2 como comercial ou industrial.

- b) ³ Local destinado ao recebimento, triagem, controle e armazenamento temporário de óleo comestível usado, sem descaracterização do produto e sem operações de lavagem, até que seja transferido para a destinação final ambientalmente adequada.

Comentário: Esclarece as limitações da atividade “33” do CS2.

XI. Ficam incluídos os índices 2, 3, 4 e 5, referente as atividades 02, 11, 15 e 16 respectivamente, ao CS3, integrante do Anexo XI - Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, da Lei Complementar n. 623, de 2019:

- a) ² Locais destinados ao recebimento, triagem, controle e armazenamento temporário desses resíduos, sem descaracterização dos produtos e sem operações de lavagem, até que esses materiais sejam transferidos para a destinação final ambientalmente adequada.

Comentário: Esclarece as limitações da atividade “02” do CS3.

- b) ³ quando envolvida a recuperação de materiais (materiais metálicos, plásticos, vidro, papel, papelão, borracha, resíduos da construção civil), na qual ocorrem processos modificadores das propriedades físico-químicas desses materiais tais como trituração, corte, moagem, raspagem, prensagem, cisalhamento, aquecimento, resfriamento, imersão e aspersão, resultando em matéria-prima secundária, a atividade deverá ser classificada como uso industrial, conforme o Anexo XIII – Classificação das Categorias do Uso Industrial, que trata do potencial de incomodidade.

Comentário: Esclarece as limitações da atividade “11” do CS3 como comercial ou industrial.

- c) ⁴ Conforme dispõe o artigo 151 em seu § 7º, a atividade somente poderá ser implantada nas zonas de uso ZUPI 1 e ZUPI 2;

Comentário: Restringe a atividade “15” do CS3 à zona de uso ZUPI 2.

- d) ⁵ Em caso de processamento acima de 100 toneladas de resíduos/dia, a atividade manterá a classificação CS3, sendo admitida somente nas zonas de uso ZUPI 1 e ZUPI 2.

Comentário: Restringe a atividade “16” do CS3 à zona de uso ZUPI 2.

Art. 62. Ficam incluídos, no Anexo XV – Recuos: Esquemas Gráficos, da Lei Complementar n. 623, de 2019, as observações “h” e “i”.

I. A observação “h” terá a seguinte redação: As vielas serão consideradas como lotes para efeito de aplicação dos recuos laterais e de fundos.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II. A observação “i” terá a seguinte redação: Para os lotes e glebas com frente para duas ou mais vias, o recuo mínimo da confluência das vias será o mesmo aplicado ao recuo frontal secundário (R/2).

Comentário: Esclarecimentos e complementações dos recuos quanto as confrontações com as vielas e na confluência das vias.

Art. 63. Fica alterado o Anexo XVI- Recuo Especial de Vias, da Lei Complementar n. 623, de 2019, pelo Anexo XVI- Recuo Especial de Vias que é parte integrante desta Lei Complementar, conforme identificado no Anexo V.

Comentário: Ajuste do anexo em virtude da supressão das vias sujeitas ao recuo especial que fazem parte da Macroestrutura Viária e supressão das vias que já se encontravam em tecido urbano consolidado, em grande parte com previsão de dispensa legal do recuo especial em função do gabarito de altura.

Art. 64. Fica acrescido no Anexo XVII- Parâmetros para Fachada Ativa, da Lei Complementar n. 623, de 2019, a nota (2), que se refere à extensão mínima de fachada ativa, e sua Representação gráfica conforme Anexo VI, parte integrante desta Lei Complementar.

Comentário: A inclusão da nota nº 2 e da representação gráfica têm por objetivo dirimir dúvidas em relação ao que será considerado como extensão mínima para computo de fachada ativa.

Art. 65. Fica substituído o Anexo XVIII – Parâmetros para o Ajardinamento e o Espaço Árvore em Calçadas, da Lei Complementar n. 623, de 2019, pelo Anexo XVIII – Espaço Árvore que é parte integrante desta Lei Complementar, conforme identificado no Anexo VII.

Comentário: A alteração do anexo está sendo feita em consonância com a alteração também proposta para o artigo 233 da LC 623/2019.

Art. 66. Fica alterado o Anexo XIX- Entroncamento Viário, da Lei Complementar n. 623, de 2019, pelo Anexo XIX- Entroncamento Viário que é parte integrante desta Lei Complementar, conforme identificado no Anexo VIII.

Art. 67. Ficam revogados o parágrafo único do art. 114, o parágrafo único do art. 196, os incisos V, VI e VII do art. 221, o parágrafo único do art. 226, o parágrafo único do art. 230, o inciso IV do art. 235 e excluídos os itens “29” e “30” da classificação CS2 integrante do Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional, todos da Lei Complementar n. 623, de 2019.

Art. 68. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Anexo I – Altera o 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				
Centralidade Metropolitana – Eixo Dutra CMETRO-ED	via marginal	CS/CS1-A/CS1B ⁽¹⁾ I1-A / I1-B ⁽¹⁾	1,30	5,00	-	-	0,80	3.000,00	50,00	5,00	1,50				
		CS2 ⁽¹⁾ / CS3 ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾ CS4-B ⁽¹⁾ I2 ⁽¹⁾ / I3 ⁽¹⁾ ICJ / ICD								15,00	5,00				
	vias arteriais e coletoras	CS/ CS1-A CS1-B ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾ I1-A / I1-B ⁽¹⁾	1,30	5,00	-	-	0,80	500,00	20,00	5,00	1,50				
		CS2 ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾ I2 ⁽¹⁾ ICJ / ICD										1.200,00	40,00		
	vias locais	RV1 / RV2 (art. 33 – LC612/18)	1,30	5,00	-	-	0,80	3.000,00	50,00	15,00	5,00				
		CS I1-A										175,00	7,00	5,00	-
		CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾										250,00	10,00	5,00	1,50
		CS2 ⁽¹⁾ / I2 ⁽¹⁾										500,00	10,00	5,00	1,50
	Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional CMETRO-CT	R / CS / I1-A	1,30	5,00	-	-	0,80	125,00	5,00	-	-				
		RH						500,00	20,00						
		RHS ⁽²⁾						250,00	10,00						
		CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾						125,00	5,00						
RV1 / RV2		-						15,00	5,00			3,00			
Centralidades Municipais (Centro Expandido, Vila Adyana, Aquáriu ⁽³⁾ e Satélite) CM	R / CS / I1-A	1,30	4,00	-	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-					
	RH						500,00	20,00		1,50					
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00		1,50					
	RV1						-	15,00		3,00					
	RV2						-	20,00		3,00					
Centralidades Locais (Jd Paulista, Vl. Industrial, Santana, Motorama, Pq. Industrial, Colonial, Novo Horizonte, São Judas, Eugenio de Melo, Campos de SJosé e Urbanova) CL	R / CS / I1-A	1,30	4,00	3,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00 ⁽⁴⁾	-					
	RH						500,00	20,00	5,00	1,50					
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00	5,00	1,50					
	RV1						-	15,00	5,00	3,00					
	RV2						-	20,00	5,00	3,00					



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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
ZM1	R CS I1-A	1,30	1,30		9,00	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50
	RH / RCL						500,00	20,00		
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00		
ZM2	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50
	RH / RCL						500,00	20,00		
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00		
	RV1						750,00	15,00	3,00	
ZM3	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH / RCL						500,00	20,00		1,50
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00		1,50
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH RCL						500,00	20,00		1,50
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00		1,50
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00
	CS2 ⁽¹⁾						500,00	10,00		1,50
ZM5 ⁽⁵⁾	R / CS / I1-A	1,30	1,30		9,00	0,65	125,00	7,00	5,00	-
	RH / RCL						500,00	15,00		1,50
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾						250,00	10,00		1,50
	CS2 ⁽¹⁾ / CS4-A ⁽¹⁾ (somente nas estradas municipais)						250,00	10,00		1,50



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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 (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZR	R	1,30	1,30		9,00	0,65	250,00 ⁽¹⁴⁾	10,00 ⁽¹⁴⁾	5,00	1,50
ZPA2	R	1,00	-	1,00	9,00	0,50	2.000,00 (decl<30%)	15,00	5,00	3,00
							4.000,00 (30%<decl<40%)			
	RSCL ⁽⁶⁾	0,50	-	0,50		0,50	50.000,00	30,00	15,00	5,00
	CS / CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ (somente nas estradas municipais)	0,50	-	0,50		0,30	1.500,00	30,00	5,00	3,00
	Clube associativo e recreativo/ Serviço de hospedagem	0,30	-	0,30		0,30	20.000,00	30,00	10,00	10,00
	I1-A / I1-B ⁽¹⁾⁽⁷⁾	0,50	-	0,50		0,30	20.000,00	30,00	10,00	10,00
	Atividade agrícola, pecuária/florestal	0,02	-	0,02	0,02	20.000,00	50,00	10,00	10,00	
ZUD	CS / CS1-A / CS1-B I1-A / I1-B	1,30	4,00	2,00	-	0,80	250,00	10,00	5,00	-
	CS2 CS4-A / CS4-B / I2						250,00	10,00		1,50
	CS3 ⁽¹²⁾ ICL / ICD / ICJ						500,00	15,00		3,00
ZUPI 1	I1-A / I1-B	1,30	4,00	2,00	-	0,80	250,00	10,00	5,00	-
	I2 / I3 / I4 ⁽⁸⁾						250,00	10,00		1,50
	ICD / ICJ / CS3 ⁽¹³⁾						500,00	20,00		3,00
ZUPI 2	CS / CS1-A / CS1-B CS2 / I1-A / I1-B	1,30	4,00	2,00	-	0,80	250,00	10,00	5,00	-
	CS4-A / CS4-B I2 / I3 / I4 ⁽⁸⁾						250,00	10,00		1,50
	CS3 ⁽¹²⁾ ICL / ICD / ICJ					500,00	20,00	3,00		



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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 (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav	
CR 1 ⁽¹⁰⁾	R CS I1-A	1,30	1,30	1,30	9,00	0,65	450,00	10,00	5,00	1,50		
CR 2	R CS / CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ / CS2 ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾ I1-A / I1-B ⁽¹⁾	1,30	3,00	2,00	-	0,65	250,00	10,00	5,00	1,50		
	RH						500,00	20,00		1,50		
	RV1						1.000,00	20,00		3,00		
	RV2						1.500,00			3,00		
CR 3	R CS I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	250,00	10,00	5,00	-		
	CS1-A / CS1-B / CS2 CS4-A ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾ I1-B									1,50		
	RV1 ⁽¹¹⁾									750,00	15,00	3,00
	RV2 ⁽¹¹⁾									1.500,00	20,00	3,00
CR 4	CS / CS1-A / CS1-B CS2 CS4-A ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾ I1-A / I1-B	1,30	3,00	2,00	-	0,65	3.000,00	50,00	5,00	5,00		
CR5	R CS I1-A	1,30	3,00	-	Vide disposições do artigo 129							
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾			-								
	CS4-A ⁽¹⁾			-								



Perímetro Urbano de São Francisco Xavier

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
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	5,00	–	
	RH RCL				500,00	20,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾				250,00	10,00		1,50	
	RV1				750,00	15,00		3,00	
	RV2				1.500,00	20,00		3,00	
	CS2 ⁽¹⁾				500,00	10,00		1,50	
ZM5 ⁽⁵⁾	R / CS / I1-A	1,30	9,00	0,65	125,00	7,00	5,00	–	
	RH / RCL				500,00	15,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾				250,00	10,00		1,50	
	CS2 ⁽¹⁾ / CS4-A ⁽¹⁾ (somente nas estradas municipais)				250,00	10,00		1,50	
ZR	R	1,30	9,00	0,65	250,00	10,00	5,00	1,50	
ZESFX	R / CS / I1-A	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	–	–	
	RH				500,00	15,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾				250,00	10,00		1,50	

Macrozona – Área de Proteção Ambiental das Planícies Aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari

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
ZPA1	Atividade agrícola e pecuária	0,005	–	0,005	20.000,00	50,00	10,00	10,00	



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Notas:

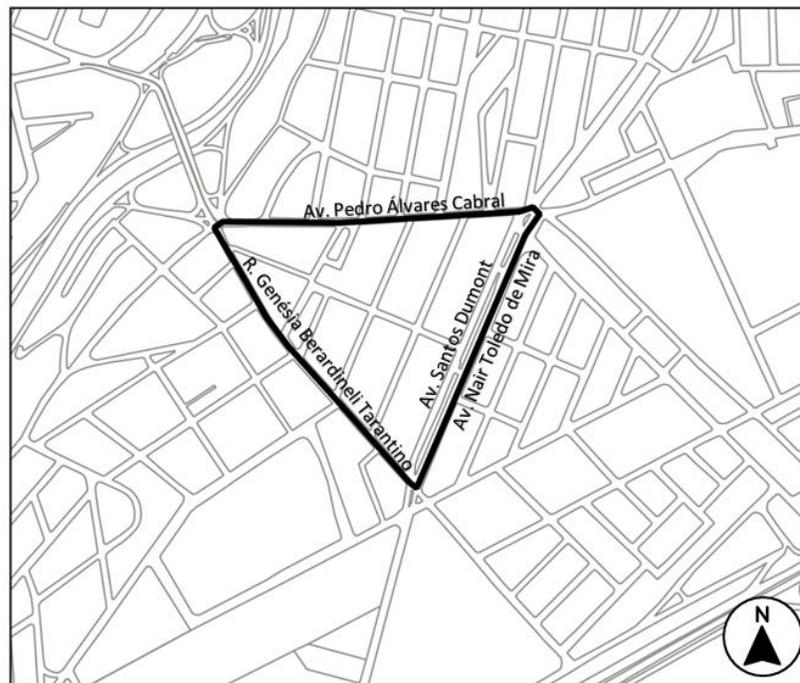
- (1) Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar
- (2) RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 – vide disposições do artigo 147 desta Lei Complementar
- (3) Os lotes da Centralidade Municipal Aquarius, bem como do remanescente da gleba, deverão atender a área mínima de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 50m (cinquenta metros), nos termos do Artigo 115.
- (4) No perímetro dos Setores Comerciais Jardim Paulista e Santana (conforme Anexo VI-A) é possível a redução do recuo frontal para 2,00m desde que integrado à calçada, nos termos do § 8º do artigo 203 desta Lei Complementar.
- (5) ZM5: não admitidas atividades enquadradas como Polo Gerador de Tráfego - PGT, exceto nos lotes com frente para as estradas municipais; admitido CS2 e CS4-A para os imóveis com frente para as estradas municipais; devendo os imóveis com frente para as marginais da Rodovia Presidente Dutra atender os parâmetros de uso e ocupação de CR3. – vide disposições do artigo 119 desta Lei Complementar.
- (6) A área mínima da unidade autônoma do RSCL deverá atender aos parâmetros dispostos no artigo 189 desta Lei Complementar
- (7) Admitido apenas o uso agroindustrial – AGI – vide disposições do artigo 158 desta Lei Complementar
- (8) I4: vide disposições do artigo 164 desta lei Complementar
- (9) ZUPI2: Na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, a Taxa de Ocupação Máxima (TO) é 0,65
- (10) CR1: vide disposições do artigo 126 desta Lei Complementar.
- (11) CR3: Em caso de imóvel situado em ZM4, com frente para CR3, ficam admitidos os usos residenciais multifamiliares verticais compondo uso misto com o uso não residencial, desde que atendidas às condições do art. 196 desta Lei Complementar ou dos arts. 224 a 228 desta Lei Complementar, nos termos do art. 147 desta Lei Complementar.
- (12) As atividades de tratamento por compostagem de resíduos orgânicos domiciliares com processamento acima de 100 toneladas de resíduos/dia e de tratamento e/ou disposição de resíduos sólidos, classificadas como CS3, serão admitidas somente na zona de uso ZUPI 2 – vide disposições do § 7º do artigo 151 desta Lei Complementar.
- (13) Admitido somente as atividades relacionadas no art. 172 desta Lei Complementar.
- (14) ZR: Parâmetros específicos para ZR em ZPE1, nos termos da alínea “d, inciso II do art. 123 desta Lei Complementar.

(*) Recuos: Vide disposições dos artigos 202 a 213 desta Lei Complementar



Anexo II Adiciona o Anexo VI-A - Setores Comerciais Jardim Paulista e Santana

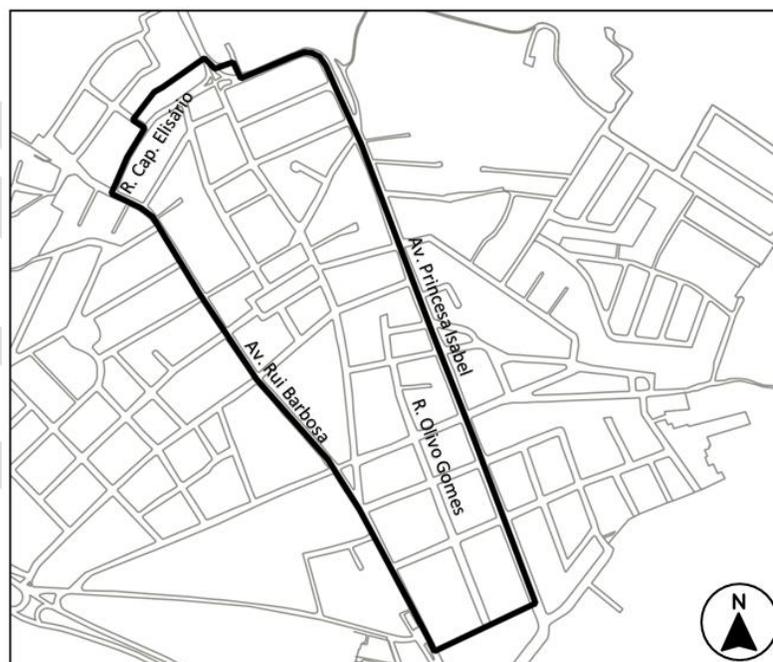
Setor comercial - Jardim Paulista



0 100 200 300 m



Setor comercial - Santana



0 100 200 300 m



Obs: São considerados parte integrante dos perímetros, ambos os lados das suas vias circundantes.



Anexo III Acresce ao Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural

		APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS (II)	APA SJ	
		ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI (I)					
Parâmetros/ Usos		TO	0,03	0,03	0,05	0,05	0,10	0,05	0,10	0,10	0,05
		CAM	0,06	0,06	0,10	0,10	0,20	0,10	0,20	0,20	0,10
Industriais	Processo artesanal de produtos de manejo sustentado	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Resíduos orgânicos	Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos	Não ⁽⁶⁾	Não ⁽⁶⁾	Não ⁽⁶⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	

⁽⁶⁾ Permitido o tratamento no mesmo local de geração dos resíduos orgânicos, sendo vedada a instalação de atividade específica para esta finalidade.



Anexo IV – Substitui o Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis

	Prática / Tecnologia Sustentável	Métrica da Área Sustentável (AS)
1	Plantio de árvore nativa (exceto espécies arbustivas, arboretas e palmeiras) com muda de altura acima de 2,50m e DAP com no mínimo 3cm, em área permeável no interior do lote, conforme recomendações e exigências técnicas ⁽¹⁾ .	1 (uma) árvore = 15 m ² de AS
2	Implantação de horta no terreno do empreendimento, em área adicional à área permeável mínima. Caso se trate de condomínio, deverá ser prevista em área comum.	1 m ² de horta = 1 m ² de AS
3	Instalação de ponto de recarga para veículos elétricos.	1(uma) vaga = 5 m ² de AS
4	Instalação de paraciclo em área privativa do empreendimento, destinado ao uso público. Deverá atender a requisitos de segurança, como proximidade da entrada principal, iluminação e formato de paraciclo que permita fixação segura da bicicleta. Mínimo de 5 vagas de bicicleta. As vagas ofertadas para o paraciclo deverão ser adicionais à exigência legal de vagas de bicicleta.	1 (uma) vaga = 1 m ² de AS
5	Instalação de equipamento (s) para a realização da compostagem ou biodigestão de resíduos orgânicos, incluindo local para a armazenagem dos resíduos. Deverá ser previsto em área adicional à exigência mínima para lixeiras.	1 m ² da instalação = 2 m ² de AS
6	Implantação de sombreamento com elemento externo que bloqueie parte da radiação solar como, por exemplo, persiana externa, elementos vazados, chapa perfurada ou pérgola. Deverá estar associado a vãos iluminantes. Quanto ao posicionamento dos sombreadores: fachadas com orientação predominantemente norte e sul: sombreadores horizontais; orientação predominantemente leste e oeste: sombreadores verticais. Se o sombreador vertical mais de 50cm distante da abertura, o vão entre a fachada e o sombreador deve receber proteção horizontal.	1 m ² de vão iluminante sombreado = 0,50 m ² AS
7	Implantação de teto verde.	1 m ² vegetado = 2 m ² de AS
8	Implantação de jardim vertical, fachada ou muro verde. Devem ser implantados em fachadas externas da edificação.	1 m ² vegetado = 0,50 m ² de AS
9	Instalação de sistema de aquecimento solar de água.	1 m ² de painel solar = 3 m ² de AS
10	Instalação de sistema fotovoltaico para geração de energia solar.	1,00 m ² de painel solar = 5,00 m ² de AS
11	Instalação de sistema de captação, armazenamento e reuso de águas pluviais da cobertura.	1 m ² de área de captação de água pluvial = 3 m ² de AS



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

12	Adoção de Soluções Baseadas na Natureza (SbN) para drenagem sustentável, tal como jardim de chuva, ou outro sistema de biorretenção, de modo a permitir a concentração e a infiltração do escoamento superficial. Aplica-se apenas a área adicional à exigência mínima legal.	1 m ² de área de contribuição de drenagem de água pluvial = 2 m ² de AS
13	Instalação de pavimento permeável nas áreas externas descobertas pavimentadas. Deve ser adotada exclusivamente a tipologia descrita na ABNT NBR 16416, como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.	1 m ² de pavimento permeável = 1 m ² de AS
14	Adoção de área permeável adicional à exigência mínima legal. Deverá ser vegetada, encorajando-se o plantio variado de espécies de forrações, arbustos e árvores de forma a enriquecer a biodiversidade e facilitar a infiltração no solo. Não são admitidas medidas compensatórias.	1 m ² vegetado = 1 m ² de AS

Nota:

- (1) Não aplicável quando a arborização da área é uma obrigatoriedade do empreendimento.



Anexo V – Substitui o Anexo XVI – Recuo Especial de Vias

ITEM	VIA	ALARGAMENTO	LARGURA EXISTENTE (m)	LARGURA FINAL (m)	RECUO ESPECIAL (m)	REGIÃO
1	Corifeu de Azevedo Marques, R.	Lado das glebas confrontantes com a Via Oeste, entre a R. Cajueiros e a R. Emílio Marelo	10,00 a 13,30	26,00	12,70 a 16,00	Oeste
		Lado da Fazenda Limoeiro (glebas), entre a R. Emílio Marelo e o nº 3370				
		Lado oposto ao Jd. Limoeiro (Jd. Pôr do Sol), entre o Córrego da Ressaca e o nº 4005		25,00	11,70 a 15,00	
		Lado do Jd. Limoeiro (Jd. Pôr do Sol), entre o nº 4005 (não incluído) e a coordenada 23°14'50,86"S e 45°56'27,39"O				
2	Martins Guimarães, Estr. Municipal / Três, R.	Lado par (glebas / transportadora), a partir da Av. dos Cegonheiros até a R. Mario Campos (transição)	Variável	26,00	0 a 12,00	Leste
3	Pedro Rachid, R.	Lado oposto ao Cemitério (apenas nas glebas)	11,80 a 13,00	16,00	3,50	Norte



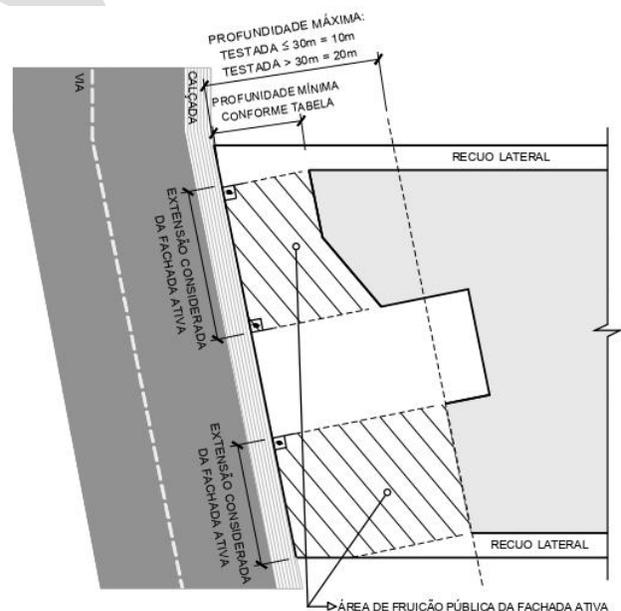
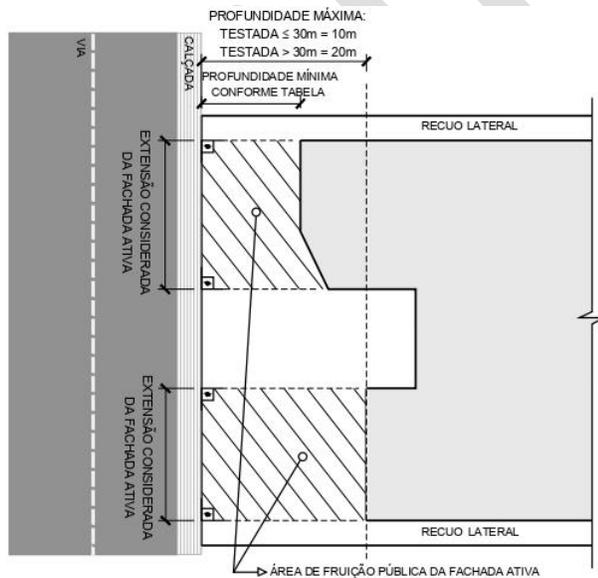
Anexo VI – Substitui o Anexo XVII – Parâmetros para fachada ativa:

Parâmetros		Centro Tradicional e Centro Expandido	Corredores e Demais Centralidades	Zonas Mistas e Centralidade Aquarius
Faixa de Fruição Pública Dimensão Mínima		2,50 m	Recuo Frontal conforme Anexo VI com mínimo de 5,00m	
Recuo Lateral do uso não residencial		-	Atender as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação ⁽¹⁾	Atender as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação
Extensão mínima de Fachada Ativa ⁽²⁾	Imóvel com frente para mais de uma via	30% da testada do imóvel		
	Frente para uma via	Testada ≤ 30m	30% da testada do imóvel	
		Testada > 30m	50% da testada do imóvel	

⁽¹⁾ Nos casos do uso misto entre o não residencial e o residencial multifamiliar vertical, nos pavimentos com fachada ativa, as áreas comuns do uso residencial, com exceção das áreas de lazer cobertas e das lixeiras, poderão ocupar os recuos laterais.

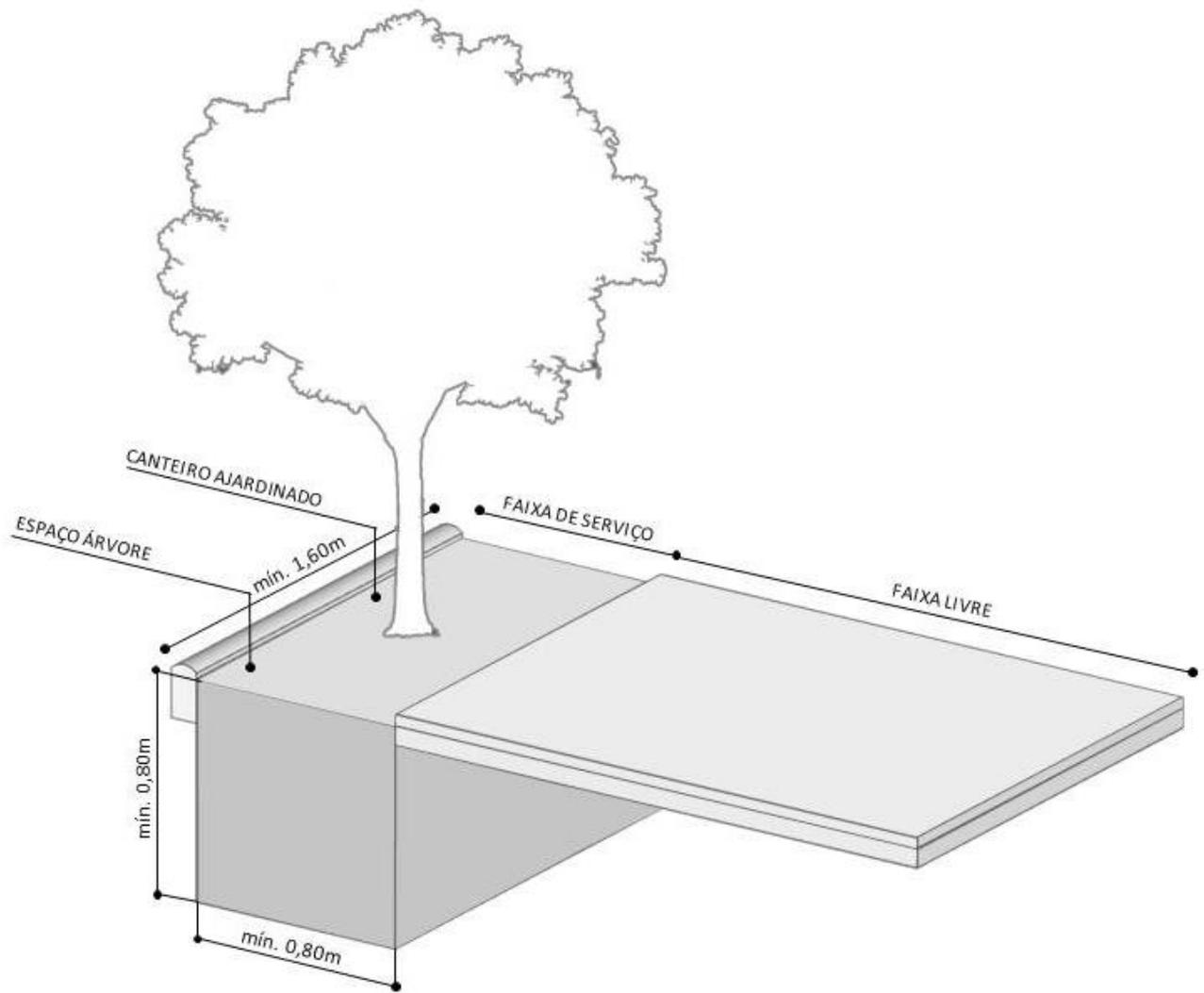
⁽²⁾ A extensão mínima de fachada ativa, refere-se a extensão linear mínima de fachada do uso não residencial, lindeira à faixa de fruição pública exigida.

Representação gráfica esquemática da extensão computável da fachada ativa:





Anexo VII – Substitui o Anexo XVIII – Espaço Árvore:





Anexo VIII – Substitui o Anexo XIX – Entroncamento Viário:

