



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CORREDOR UM - CR1 (ART. 114)

Corredor Um - CR1: corredor de apoio às zonas residenciais, destinado ao uso residencial unifamiliar, ao uso comercial, de serviço e institucional com impacto irrelevante e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m ²)	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

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

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

R: Residencial unifamiliar / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização.

⁽¹⁰⁾ CR1: vide disposições do artigo 126 desta Lei Complementar.

Corredor 1:

1) Alexandra Diacov, Rua / 2) Ana Maria Nardo Silva, Rua (trecho: da Rua Laurent Martins até a Rua Bartolomeu de Gusmão) / 3) Antônio Queiroz Filho, Rua Professor / 4) Benedito Marcondes dos Santos, Rua / 5) Benedito Silva Ramos, Rua (trecho: da Rua Pascoal Moreira até a Av. São João) / 6) Carlos Chagas, Rua (trecho: da Rua Vital Brasil até a Rua Professor Antônio Queiroz Filho) / 7) Clóvis Bevilaqua, Rua (trecho: da Avenida São João até a Rua Presidente Wenceslau) / 8) Espinosa, Rua / Fernão Dias, Rua / 9) José Otávio Franco Bittencourt, Rua / 10) Lagoa da Prata, Rua / 11) Laurent Martins, Rua (lado Jd. Esplanada) / 12) Maria Demétria Kfuri, Rua Irmã (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Nicolau Lefait até a Av. São João) / 13) Nove de Julho, Av. (somente lado Jd. Apolo – trecho: da Av. Heitor Villa Lobos até a Rua Guarujá) / 14) Pascoal Moreira, Rua (trecho: da Av. Barão do Rio Branco até a Av. São João) / 15) Prudente Meireles de Moraes, Rua Engenheiro (trecho: da Av. São João até a Rua Vilta Brasil) / 16) Rio Branco, Av Barão do / 17) Roberval Froes, Rua Professor (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Graça Aranha até a Rua Nicolau Lefait) / 18) São João, Av. (lado Jd. Apolo – trecho: da Rua Madre Paula de São José até a Rua Artur Neiva) / 19) São João Del Rei, Rua / 20) Sebastiana Monteiro, Rua / 21) Vital Brasil, Rua (trecho: entre a Rua Pascoal Moreira e Rua Engº Prudente Meireles de Moraes) / 22) Wenceslau, Rua Presidente

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

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

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

3. No CR1 é vedada a implantação de atividades de ensino em geral (art. 126).

4. No CR1, nas avenidas São João e Nove de Julho, no trecho compreendido entre a Rua Taquaritinga até a Rua Madre Paula de São José e entre a Rua Serra Negra até a Rua Guarujá, será admitido apenas o uso residencial unifamiliar – R e as seguintes atividades: agência de turismo; consultório ou clínica médica sem internação;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

clínica odontológica sem internação; escritório de advocacia; escritório de arquitetura e engenharia; escritório de contabilidade; escritório de publicidade e marketing; seguradoras.

5. Os usos comerciais, de serviços e institucionais, assim como os usos industriais e agroindustriais deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras (art. 151, § 4º e art. 163).
6. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixarão os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos na LPUOS (art. 154).
7. As novas construções de uso comercial, de serviços e institucional, e também as novas construções de uso industrial ou agroindustrial que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% e as regularizações, deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 155 e art. 159).
8. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
9. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
10. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² poderão ser classificadas como CS (art. 165, § 1º).
11. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
12. As indústrias I1-A e I1-B, quando não instaladas em zonas industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD) terão seu horário de funcionamento restrito das 7:30 às 18:30 e não poderão funcionar aos domingos e feriados (art. 170).
13. Será admitido o uso misto em imóveis, desde que respeitadas as características de uso e ocupação e os índices urbanísticos definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e as demais disposições dos artigos 192 a 196.
14. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
15. Os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m, observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação (art. 203, III).
16. É admitida a construção de edícula podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, com profundidade máxima de 5m e afastamento mínimo de 1,5m da edificação principal, desde que atendido o disposto no art. 207.
17. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da LC 651/2022 (Código de Edificações), a taxa de ocupação máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis (art. 215).
18. Para a implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação (artigo 230).
19. Para a construção ou instalação de atividades, poderá ser tolerada uma variação de até 5% nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes (art. 230, § 1º).
20. Para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, as glebas equiparam-se aos lotes inclusive quando há exigência de análise de localização (art. 230, § 2º).
21. No máximo 20% do imóvel de uso residencial unifamiliar poderá ser utilizado como escritório ou consultório de profissional liberal, desde que residente no local, não ultrapassando a área máxima edificada de 60m² (artigo 232).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

22. Deverá ser reservada faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão nos termos dos artigos 234 e 14.
23. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
24. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
25. Nos trechos dos corredores de uso que atravessem as zonas de uso ZUD, ZUP1, ZUPI2 e as Centralidades deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo e os índices urbanísticos das zonas de uso e das centralidades (artigo 237).
26. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
27. As atividades sujeitas ao licenciamento por parte da CETESB ou da Secretaria Estadual de Meio Ambiente deverão apresentar aos órgãos municipais competentes a respectiva licença, que fará parte da documentação exigida para fins de concessão do Alvará de Construção do imóvel e/ou Inscrição Municipal da atividade (art. 239).
28. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
29. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
30. Quando diagnosticada a presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha, Estudo Ambiental (Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais) poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8º e 10, no que couber (art. 249, parágrafo único).
31. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m² serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
32. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.746/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação, estabelecidas pelo seu Anexo I: Mapa das Áreas Suscetíveis a Inundação (art. 259). O Plano estabelece as restrições de ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.
33. A implantação de atividades que geram impacto na vizinhança deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 631/2020 que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
34. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
35. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
36. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização (desde que atendidas as disposições do artigo 280), conforme segue:
III - CMETRO-CT, CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;
37. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes (art. 283).
38. Deverão ser atendidas as disposições do Código de Edificações do Município de São José dos Campos (Lei Complementar nº 651/2022) e dos Decretos Municipais 19.030/2022 e 19.032/2022.



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

39. Quanto às vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 633/2020 e do Decreto Municipal nº 19.665/2024, que dispõe sobre Polo Gerador de Tráfego – PGT.
40. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
41. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

Esta Consulta poderá sofrer modificação no caso de alteração da legislação vigente.

Consulte o site da Prefeitura de São José dos Campos para obter mais informações:

www.sjc.sp.gov.br/geosanja

Legislação – Lei Complementar n.º 623/2019:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/zoneamento/>

Consulta Zoneamento:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/consulta-de-zoneamento/>