



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE ___ DE _____ DE 2019

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.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS APROVA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. Esta Lei Complementar estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, para o ordenamento territorial na Zona Rural e na Zona Urbana do Município de São José dos Campos, delimitadas no Anexo I - Mapa - Perímetros Rural e Urbano e Anexo I-A - Tabela de Coordenadas Geográficas - Perímetro Rural e Urbano, ambos partes integrantes da Lei Complementar n. 612 de 30 de novembro de 2018, que "Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências."

Art. 2. As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - no parcelamento do solo;

II - na concessão de alvarás de construção;

III - na concessão de alvarás de funcionamento de atividades urbanas; e

IV - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às edificações e instalações de qualquer natureza.

Art. 3. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas na Lei Complementar n. 612, de 2018, ficam definidos os seguintes objetivos:

I - direcionar a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - garantir o aproveitamento da infraestrutura existente, promovendo o adensamento equilibrado e evitando o espraiamento excessivo do Município;

III - minimizar e mitigar os conflitos entre usos e atividades;

IV - promover o reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades e zonas mistas, objetivando a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

V - preservar e fomentar o uso misto residencial e não residencial no âmbito urbano, de modo a reduzir as distâncias de deslocamentos entre os locais de moradia, de trabalho e de lazer;

VI - preservar a qualidade de vida dos bairros predominantemente residenciais;

VII - incentivar a promoção da habitação de interesse social preferencialmente de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de infraestrutura;

VIII - valorizar a mobilidade urbana, em especial os modos ativos de deslocamentos;

IX - estimular potencialidades em desenvolvimento econômico;

X - incentivar a promoção de construções sustentáveis visando otimizar a utilização do espaço e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

XI - promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

XII - respeitar as restrições impostas pelo meio físico;

XIII - valorizar o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico;

XIV - priorizar e incentivar a implantação de novos loteamentos, principalmente em glebas vazias na Macrozona de Estruturação, melhorando a oferta de áreas públicas e evitando a descontinuidade do sistema viário;

XV - possibilitar o uso dos instrumentos jurídico-urbanísticos, orientando o desenvolvimento da cidade na direção do equilíbrio social e territorial; e

XVI - ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

Art. 4. As definições dos termos e das expressões utilizados nesta Lei Complementar estão dispostas no Anexo I – Definições, parte integrante desta Lei Complementar.



TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5. O parcelamento do solo para fins urbanos de glebas e lotes situados em Zona Urbana do Município, será feito mediante:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - desdobro.

Art. 6. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do órgão competente;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica; e

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Art. 7. Somente é permitido o parcelamento do solo dos imóveis com acesso a via pública oficial.

Art. 8. O parcelamento do solo deverá observar os remanescentes de vegetação nativa existentes na gleba, contidos ou não no Mapa de Áreas de Interesse Ambiental, Anexo XII, da Lei Complementar n. 612, de 2018, e em outros estudos e levantamentos específicos que vierem a ser instituídos.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 1º Deverá ser apresentado laudo de identificação do Bioma e caracterização das fitofisionomias existentes, elaborado por profissional habilitado.

§ 2º Quando identificada a existência de Cerrado/Ecótonos, deverá ser apresentado Estudo Ambiental, de acordo com os critérios mínimos estabelecidos no Anexo II – Estudo ambiental de cerrado/ecótonos, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º As propriedades que não apresentam remanescentes de vegetação de Cerrado/Ecótonos e as glebas ou lotes com área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficarão desobrigadas da apresentação do Estudo Ambiental mencionado no parágrafo anterior.

Art. 9. O parcelamento do solo nas áreas de ocorrência do Bioma cerrado e regiões ecotonais deverão atender as seguintes disposições:

I - não serão permitidos lotes ou edificações nas áreas destinadas à preservação do Cerrado/Ecótonos;

II - deverão ser formados corredores ecológicos entre os remanescentes, existentes na gleba e nas áreas adjacentes, independente do estágio de desenvolvimento e das fitofisionomias, quando houver mais de uma;

III - as áreas verdes do loteamento poderão ser incorporadas para a proteção dos fragmentos de cerrado, bem como para a composição de corredores ecológicos;

IV - os corredores ecológicos não poderão ter medidas transversais menores que 50m (cinquenta metros); e

V - ao redor e ao longo das áreas ocupadas por remanescentes, pertencentes às fitofisionomias de Cerrado e regiões ecotonais deverá ser reservada uma faixa de no mínimo 10m (dez metros) de largura, que poderá compor o percentual de áreas verdes do loteamento.

Art. 10. Em caso de impactos negativos - degradação ou supressão - sobre a vegetação nativa dos Biomas Mata Atlântica, Cerrado e regiões ecotonais, o Município definirá medidas ambientais mitigadoras complementares, como:

I - Implantação de gradil em volta dos fragmentos, visando proteger e assegurar a regeneração natural, permitindo o trânsito da fauna silvestre;

II - Ampliação da faixa de corredor ecológico;

III - Elaboração e implantação de projetos de edificações e/ou estruturas voltadas à contemplação da vegetação, em Áreas Institucionais e/ou Sistema de Lazer, após análise técnica e aprovação do Município;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

IV – Realização de plantios de espécies típicas de Cerrado e controle de invasoras nas áreas prioritárias para a restauração;

V – Execução de atividades de manutenção e proteção das áreas de Cerrado;

VI – Realização de levantamento da fauna silvestre;

VII – Execução de estudo de vegetação nativa no Município;

VIII - Realizar o transplante de indivíduos regenerantes das espécies de ocorrência natural do Cerrado dispersos na área para locais destinados à proteção dessa vegetação dentro da gleba.

CAPÍTULO II

DO LOTEAMENTO

Art. 11. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso é disciplinado por esta Lei Complementar, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º O loteamento de acesso controlado somente poderá ser realizado em Zona de Uso Residencial – ZR, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2 e Zona de Uso Diversificado – ZUD.

Art. 12. Quando o projeto de parcelamento exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstrados e assegurados:

I - inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;

II - a proteção contra erosão dos terrenos submetidos à obra de terraplenagem; e

III - as condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas.

§ 1º As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão atender as seguintes especificações:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I - os lotes serão projetados de forma a garantir a acessibilidade junto ao recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros), ou recuo maior quando estabelecido nesta lei complementar, devendo o restante do lote ser projetado de forma a garantir sua edificabilidade;

II - o talude deverá possuir inclinação máxima atendendo à relação vertical e horizontal de 2/3 (dois para três) para aterros e 3/2 (três para dois) para corte, ou maior, caso as condições geotécnicas do terreno o permitam, quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5m (cinco metros);

III - deverão ser criadas bermas escalonadas no máximo a cada 5m (cinco metros) de diferença de cota altimétrica, com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), providas de canaletas de drenagem nos pés do talude e inclinação da plataforma na seção transversal de 1% (um por cento) a 2% (dois por cento) no sentido de seu interior e na seção longitudinal de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento), quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5m (cinco metros);

IV - as bermas deverão ser dotadas de escadas hidráulicas e canaletas de drenagem pluvial;

V - quando não for possível vencer os desníveis do terreno com taludes, poderão ser projetadas estruturas de contenção, que serão dimensionadas em projetos específicos, em função das sondagens locais e de forma a garantir vida útil da obra de no mínimo 50 (cinquenta) anos; e

VI - as estruturas de contenção não poderão conter, em hipótese alguma, soluções que envolvam o subsolo de lotes, as áreas institucionais ou os terrenos de terceiros.

§ 2º As especificações do projeto de terraplanagem que demonstrará o atendimento ao disposto neste artigo serão regulamentadas por Decreto.

Art. 13. Os projetos e as obras de adequação, integração, ou concordância do loteamento à malha viária existente e as obras de infraestrutura serão executados pelo loteador, devendo constar do cronograma de execução de obras, com respectivo orçamento, além de ser prestada garantia equivalente, conforme incisos VII e VIII do art. 43 desta Lei Complementar.

Art. 14. A infraestrutura básica de loteamento é constituída por equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 15. 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 será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado.

§ 1º As faixas não edificáveis de que trata o "caput" deste artigo poderão ser destinadas à implantação de sistema viário.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 2º Desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente, a largura da faixa não edificável, ao longo das estradas municipais, de emissários e coletores de esgoto poderá ser alterada ou dispensada.

§ 3º Observada a reserva mínima de faixa não edificável, prevista no "caput" deste artigo, os dutos que transportam material inflamável devem atender ainda aos termos da legislação federal e estadual pertinentes e às disposições constantes no respectivo licenciamento ambiental.

§ 4º A reserva de faixa não edificável, prevista no "caput" deste artigo ao longo das faixas de alta tensão poderá ser reduzida ou dispensada nos loteamentos aprovados anteriormente a 9 de agosto de 2010, desde que haja manifestação por escrito favorável da concessionária responsável pelo sistema.

Art. 16. O projeto de loteamento deverá prever a implantação de obras de microdrenagem e macrodrenagem para compensar o impacto das condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo ao longo do tempo.

Parágrafo único. Os critérios para elaboração de projetos referentes às obras de microdrenagem e macrodrenagem, para efeitos do "caput" deste artigo, serão regulamentados por Decreto.

Seção II

Das Áreas Destinadas ao Uso Público

Art. 17. Os percentuais de áreas destinadas ao uso público nos loteamentos serão de, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) para área institucional;

II - 5% (cinco por cento) para área verde; e

III - 5% (cinco por cento) para sistema de lazer.

§ 1º Excetua-se do "caput" deste artigo, os percentuais de áreas destinadas ao uso público no loteamento realizado na Zona Mista Cinco -ZM5 - que serão de, no mínimo, de 10% (dez por cento) para área institucional e 7% (sete por cento), no mínimo, para sistema de lazer, sem prejuízo do percentual de 5% de áreas verdes.

§ 2º À exceção da Zona Mista Cinco – ZM5, nos demais zoneamentos localizados na Macrozona de Ocupação Controlada – MOC, prevista na Lei Complementar n. 612, de 2018, o percentual de áreas verdes será acrescido de 5% (cinco por cento), totalizando no mínimo, 10% (dez por cento).



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 3º O percentual de áreas verdes nos loteamentos localizados na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2 - de, no mínimo, 10% (dez por cento).

§ 4º O percentual de áreas destinadas ao sistema viário será aquele necessário para atender aos parâmetros urbanísticos referentes ao dimensionamento mínimo e declividades de vias previstos no Anexo III - Dimensionamento mínimo e declividade de vias - e Anexo IV – Perfis de vias, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º Atendidos os percentuais previstos neste artigo, o Município poderá aceitar Área de Preservação Permanente como área verde, desde que observados os seguintes requisitos:

I - interesse público justificado;

II - atendimento da legislação ambiental estadual; e

III - as áreas de preservação permanente não sejam objeto de infrações e de obrigações ou compromissos ambientais junto aos órgãos competentes firmados em datas anteriores ao loteamento proposto.

Art. 18. Quando a gleba objeto do loteamento estiver inserida em Área de Controle de Impermeabilização, conforme Anexo XII - Mapa áreas urbanas de interesse ambiental - da Lei Complementar n. 612, de 2018, será exigido 20% (vinte por cento) de área permeável, que poderá estar inserida em área verde, sistema de lazer ou área de preservação permanente.

Art. 19. Os espaços reservados para área institucional, área verde e sistema de lazer previstos no art. 17 desta Lei Complementar deverão atender as seguintes disposições:

I - situar-se em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização;

II - devem evitar a excessiva fragmentação;

III - devem evitar a localização que configure situação de confinamento;

IV - as áreas institucionais e os sistemas de lazer deverão:

a) situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador;

b) estar localizados, preferencialmente, de forma central no loteamento e circundados por via pública.

§ 1º As áreas institucionais no loteamento de acesso controlado deverão estar situadas em área externa ao perímetro de fechamento do loteamento.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 2º As rotatórias e canalizações do sistema viário, assim como as faixas “não edificáveis” previstas no art. 15 desta Lei Complementar, não poderão ser computadas como parte do percentual de área verde, sistema de lazer, ou de área institucional.

§ 3º A área verde que se refere o inciso II do art. 17 desta Lei Complementar quando inserida, total ou parcialmente, no perímetro definido pelo Anexo V - Área de recarga de aquífero, parte integrante desta Lei Complementar, deverá ter configuração topográfica com declividade de até 15% (quinze por cento), preferencialmente em cota natural, podendo ser admitida a adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, desde que mantida a capacidade natural de infiltração do solo.

Art. 20. O Município poderá autorizar a transferência, para locais por ele indicados, de até 80% (oitenta por cento) da área institucional prevista no art. 17, desta Lei Complementar, desde que o imóvel objeto do loteamento esteja localizado em Zona de Preservação Ambiental Dois – ZPA2, Zona de Uso Residencial – ZR, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2 ou Zona de Uso Diversificado – ZUD.

§ 1º No caso de Zona de Uso Residencial – ZR, a transferência prevista no “caput” deste artigo ocorrerá desde que fique comprovado o interesse público, mediante a verificação da existência de áreas institucionais nas adjacência.

§ 2º O percentual previsto no “caput” deste artigo será definido pelo órgão municipal competente, de forma a não inviabilizar o uso da área institucional do loteamento, baseado na verificação mencionada no § 1º deste artigo, no caso de Zona de Uso Residencial – ZR.

§ 3º O imóvel a ser recebido deverá:

I - ter valor equivalente ao da área institucional a ser transferida, devidamente comprovado por laudo de avaliação aprovado pelo Município;

II - ter acesso por via pública oficial de circulação;

III - ter configuração topográfica com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador; e

IV - ser dotado das obras previstas no § 3º do art. 43 desta Lei Complementar, constando do cronograma físico-financeiro e prestadas as devidas garantias.

§ 4º A transferência de imóvel, mencionada no “caput” deste artigo, ocorrerá juntamente com as demais áreas públicas, conforme o art. 22 da Lei Federal n. 6.766, de 19 de janeiro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, desde que sejam atendidos aos requisitos do § 3º deste artigo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 5º O Município poderá autorizar depósito, no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei Complementar n. 612, de 2018, caso a área escolhida que passará ao domínio do município tiver valor inferior à avaliação da área institucional objeto do loteamento, devendo neste caso ser depositado o valor da diferença.

Art. 21. As calçadas ao longo das áreas verdes, sistemas de lazer, áreas institucionais e dos remanescentes do loteamento deverão ser executadas pelo loteador, respeitando as disposições da legislação em vigor.

Art. 22. As vias de circulação do projeto de loteamento deverão atender ao disposto nos Anexos III, IV, VI e VII, desta Lei Complementar.

Art. 23. Somente serão admitidas ruas sem saída com balão de retorno quando não houver condições técnicas de continuidade viária.

Parágrafo único. As vias de que trata o “caput” deste artigo deverão ter comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros) medidos entre o eixo da via transversal e o seu final e o balão de retorno deverá ter o raio mínimo de 10 (dez) metros de pista.

Art. 24. Não serão admitidas vielas de serviços ou vielas sanitárias nos projetos de loteamento.

Seção III

Das Quadras e dos Lotes

Art. 25. O comprimento máximo das quadras será de 300m (trezentos metros), excetuando-se os loteamentos na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2.

Parágrafo único. Quando a quadra ultrapassar o comprimento máximo definido no “caput” desse artigo deverá ser prevista via de circulação de veículos.

Art. 26. Os lotes resultantes de loteamento deverão atender as dimensões mínimas estabelecidas para cada zoneamento, conforme Anexos VI – Parâmetros de uso e ocupação - e VII – Mapa de zoneamento, partes integrantes desta Lei Complementar.

§ 1º O Município poderá exigir que os lotes em esquina apresentem na menor testada, trecho em linha reta mínima de 8m (oito metros) nos lotes industriais e 5m (cinco metros) nos demais, sem prejuízo ao sistema viário.

§ 2º Os lotes com área inferior a 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) terão declividade máxima de 20% (vinte por cento).



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 3º Para o loteamento em Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2 com declividade menor que 30% (trinta por cento) terão área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e os lotes com declividade entre 30% e 40% terão área mínima de 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

Art. 27. Os lotes não poderão:

- I - confrontar-se com as Áreas de Preservação Permanente;
- II - ter instituídas faixas “não edificáveis” para passagem de galerias de águas pluviais e esgoto; e
- III - confrontar-se com alças, ramos, rampas e tabuleiros de entroncamento viário.

Art. 28. Poderão ser computadas como remanescentes do loteamento as áreas de que trata o art. 15 desta Lei Complementar e suas respectivas faixas "não edificáveis", as Áreas de Preservação Permanente e demais áreas onde a declividade ou características do solo impeçam o parcelamento.

Parágrafo único. Em razão de glebas de grande dimensão, demais áreas passíveis de parcelamento poderão ser computadas como remanescentes, desde que resultem em áreas superiores a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), na Macrozona de Estruturação e na Macrozona de Ocupação Controlada, e superiores a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) na Macrozona de Consolidação.

Seção IV

Das Etapas de Aprovação de Projeto de Loteamento

Art. 29. A aprovação de projeto de loteamento seguirá as seguintes etapas:

- I - emissão de diretrizes;
- II - aprovação prévia de anteprojeto; e
- III - aprovação de projeto.

Subseção I

Da Emissão das Diretrizes

Art. 30. A aprovação do projeto de loteamento será precedida de solicitação de diretrizes ao Município, pelo proprietário, instruída com os documentos constantes do decreto regulamentador desta Lei Complementar.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 31. O Município estabelecerá nas diretrizes, os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do loteamento, indicando, no que couber:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados às áreas institucionais e às áreas verdes e de sistema de lazer;

IV - as diretrizes de micro e macrodrenagem;

V - as faixas “não edificáveis”;

VI - as diretrizes ambientais; e

VII - o zoneamento da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As tipologias das vias do loteamento serão aquelas previstas no Anexo III – Dimensionamento mínimo e declividade de vias e no Anexo IV – Perfis de vias, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 32. O Município, ao analisar o título de propriedade da gleba a ser loteada, fará constar das diretrizes que:

I - quando a gleba sofrer retificação de ordem administrativa ou judicial que caracterize sua divisão física ou jurídica, não poderá ser aprovada em um único projeto de loteamento;

II - quando a área loteada se originar de dois ou mais registros, eles deverão ser unificados e no registro resultante da unificação deverão constar as medidas e confrontações atualizadas.

Art. 33. O Município expedirá as diretrizes no prazo de 60 (sessenta) dias, após apresentados pelo interessado todos os documentos pertinentes.

Art. 34. As diretrizes expedidas terão vigência máxima de 04 (quatro) anos, contados da data de ciência do interessado.



Subseção II

Da Análise e Aprovação do Anteprojeto

Art. 35. Após a fixação das diretrizes, ingressará o interessado junto ao Município, com o pedido de análise e aprovação do anteprojeto, apresentando, no mesmo processo da fase anterior:

I - anteprojeto do Plano de Parcelamento;

II - projetos de Terraplenagem; e

III - projetos de Macrodrenagem.

Parágrafo único. As especificações dos projetos elencados nos incisos deste artigo serão indicadas no Decreto regulamentador desta Lei Complementar.

Art. 36. Para aprovação prévia do anteprojeto deverão ser apresentadas para aceite da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras as sondagens para as áreas institucionais definidas no Plano de Parcelamento, nos moldes do Decreto regulamentador desta Lei Complementar.

Art. 37. O Município expedirá diretrizes específicas para a arborização urbana e o paisagismo das áreas verdes e sistemas de lazer, no momento da aprovação prévia do anteprojeto.

Art. 38. Nesta fase deverão ser analisados pelo órgão competente, eventuais restrições urbanísticas legais, tais como destinação do uso dos lotes, parâmetros urbanísticos específicos, dentre outros.

Art. 39. O Município aprovará o anteprojeto no prazo de 60 (sessenta) dias, uma vez apresentados pelo loteador todos os documentos indicados nesta Lei Complementar e satisfeitas todas as exigências técnicas.

Art. 40. O anteprojeto aprovado será submetido ao licenciamento junto aos órgãos estaduais competentes.

Parágrafo único. No caso de loteamento industrial o empreendedor deverá obter a Licença Prévia de Instalação, emitida pelo órgão estadual ambiental competente.

Art. 41. Após a aprovação do anteprojeto pelo Município, o interessado poderá apresentar para análise, junto ao órgão competente:

I - projeto de Pavimentação, Guia e Sarjeta, conforme especificações do Decreto regulamentador desta Lei Complementar;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - ofício solicitando anuência do Projeto de Iluminação Pública, antes da aprovação junto à concessionária de energia local;

III - projeto paisagístico elaborado com base nas diretrizes citadas no art. 37 desta Lei Complementar;

IV - projeto aprovado pela concessionária de energia local; e

V - projeto de sinalização viária do loteamento.

Parágrafo Único. Poderá ser apresentado pelo empreendedor, para fins de garantia e aprovação final do projeto do loteamento, o pré-dimensionamento da pavimentação, considerando o Índice de Suporte Califórnia - ISC - de 10% e o tráfego de projeto (NP) conforme a caracterização das vias, sendo que, o projeto poderá ser substituído nos casos em que a sondagem, no momento do greide, demonstrar divergências entre o ISC pré-dimensionado e o verificado em obra.

Subseção III

Da Aprovação Final

Art. 42. O proprietário deverá ingressar, após a aprovação do órgão estadual competente e dentro do prazo de vigência das diretrizes, com o pedido de aprovação final do projeto do loteamento, no mesmo processo da fase anterior.

§ 1º O pedido de fechamento, no caso de loteamento na modalidade de acesso controlado, deverá ocorrer em processo específico.

§ 2º A aprovação final do projeto de loteamento ocorrerá concomitantemente com a aprovação do fechamento, quando o loteamento for de acesso controlado.

Art. 43. Para aprovação do projeto de loteamento deverão ser apresentando os seguintes documentos:

I - ofício solicitando a aprovação final do loteamento;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - projetos relativos ao Plano de Parcelamento;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

V - projetos complementares descritos no art. 41 desta Lei Complementar, referentes às obras de infraestrutura do loteamento devidamente aprovados; e

VI - memoriais descritivos, contendo:

a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, quando houver;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; e

d) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

VII - cronograma físico-financeiro de execução das obras do loteamento e respectivo orçamento, incluindo aquelas previstas no art. 13 desta Lei Complementar;

VIII - apresentação da garantia, dentre as especificadas no art. 50 e seguintes desta Lei Complementar;

IX - aprovação junto aos órgãos estaduais competentes; e

X - conclusão dos procedimentos previstos no art. 20 desta Lei Complementar, se o caso.

§ 1º Compõem o Plano de Parcelamento, de que trata o inciso IV, do “caput” deste artigo, os projetos que contenham:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia e sinalização;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e das áreas institucionais e sistema de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º As especificações dos projetos de que tratam o § 1º deste artigo serão regulamentadas por Decreto.

§ 3º Consideram-se obras do loteamento, nos termos do inciso VII do “caput” deste artigo, as obras de infraestrutura básica, iluminação pública complementar, pavimentação das vias, paisagismo e urbanização das áreas públicas e sinalização, bem como os projetos indicados no art. 44 desta Lei Complementar para loteamento na modalidade de acesso controlado.

Art. 44. Para análise e aprovação do pedido de fechamento de loteamento deverá ser apresentado:

I - o projeto de fechamento;

II - o projeto detalhando o tipo de controle de acesso;

III - o ato constitutivo de associação dos proprietários de imóveis, nos termos do art. 36-A da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, onde conste como seus objetivos:

a) a urbanização e manutenção das áreas verdes, sistema de lazer e arborização urbana, de acordo com os projetos aprovados pelo Município;

b) a manutenção e conservação da sinalização das vias públicas de circulação de trânsito, de acordo com o projeto fornecido pela Secretaria de Mobilidade, observadas as disposições do Código de Trânsito Brasileiro – CTB;

c) a limpeza das vias públicas; e

d) o sistema de iluminação pública, incluindo-se a manutenção, conservação e consumo de energia elétrica, quando:

1. o posteamento, luminárias e lâmpadas não adotarem os padrões usuais homologados por diretrizes específicas expedidas pelo Município; ou

2. tratar-se de circuitos subterrâneos.

IV - a aprovação prévia do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. As especificações dos projetos descritos nos incisos deste artigo serão regulamentadas por Decreto.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 45. A implantação do loteamento de área igual ou superior a 300.000m² (trezentos mil metros quadrados) poderá ser feita em até 3 (três) etapas, devendo sua previsão estar no cronograma físico financeiro de que trata o inciso VII do art. 43 desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se etapa o conjunto de obras definidas no art. 14 desta Lei Complementar.

§ 2º Cada etapa do loteamento deverá possibilitar seu recebimento, independentemente de outras etapas previstas.

§ 3º O conjunto de etapas que constituem o loteamento deverão ser concluídas dentro do prazo de 4 (quatro) anos do início das obras.

Art. 46. O loteador antes da aprovação deverá apresentar ao Município o contrato padrão de compra e venda dos lotes, para:

I - conferência das restrições urbanísticas legais;

II - análise de eventuais restrições urbanísticas convencionais pelo órgão competente; e

III - verificação das cláusulas pertinentes, estipuladas em Decreto, quando se tratar de loteamento na modalidade de acesso controlado.

Art. 47. O Município aprovará o projeto de loteamento no prazo de 60 (sessenta) dias, após apresentados pelo interessado todos os documentos indicados nesta Lei Complementar e satisfeitas todas as exigências técnicas.

Art. 48. Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Registrado o loteamento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao órgão competente, para providências junto ao Cadastro Imobiliário Municipal e tributação dos lotes.

Seção V

Do Sistema de Garantia

Art. 49. Para execução das obras de loteamento, definidas no § 3º do art. 43, desta Lei Complementar o loteador deverá oferecer garantia, em valor igual ou superior ao total do orçamento previsto no cronograma físico-financeiro.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 50. São admitidas as seguintes modalidades de garantia:

I - garantias pessoais:

a) caução em dinheiro;

b) fiança bancária;

c) seguro garantia.

II - garantias reais:

a) hipoteca;

b) alienação fiduciária de imóveis.

Art. 51. Para apresentação da garantia, dentre aquelas mencionadas no artigo anterior, o loteador deverá vinculá-la aos itens e etapas de execução das obras do loteamento e respectivos prazos e valores destas obras.

Subseção I

Das Garantias Pessoais

Art. 52. No caso de fiança bancária e seguro garantia o prazo da garantia será acrescido de 3 (três) meses, de forma que todo o processo até a expedição do Termo Definitivo de Recebimento de Obras permaneça coberto pela garantia.

§ 1º No seguro garantia o prazo poderá ser objeto de cláusula de revalidação automática, o que substitui o acréscimo de prazo previsto no “caput” deste artigo.

§ 2º O valor da apólice no seguro garantia deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) maior que o valor total das obras constantes do cronograma aprovado.

§ 3º Havendo substituição ou prorrogação do cronograma físico financeiro, a garantia deverá acompanhar o prazo indicado, resguardado os 3 (três) meses previstos no “caput” deste artigo.

Art. 53. Os procedimentos para as garantias pessoais serão regulamentados por Decreto.



Subseção II

Das Garantias Reais

Art. 54. A garantia prestada por hipoteca deverá recair sobre imóvel de propriedade do loteador, ou de seus sócios, não sendo permitida, recair sobre áreas que façam parte do imóvel loteando.

§ 1º Para o aceite desta modalidade, o imóvel dado em garantia deverá ser avaliado pelo Município.

§ 2º Só serão admitidos como garantia os imóveis situados no Município, livres de quaisquer ônus e que não possuam características que dificultem a sua comercialização.

Art. 55. A garantia prestada por alienação fiduciária poderá recair sobre os lotes do próprio loteamento ou sobre outros imóveis de propriedade do loteador, ou de seus sócios, desde que situados no Município.

§ 1º Deverá ser aplicado um fator redutor (liquidez) sobre o valor final de avaliação dos bens dados em garantia, conforme disposto abaixo:

I - quando a garantia recair sobre apartamento ou casa, redutor de no mínimo 50% (cinquenta por cento);

II - quando a garantia recair sobre galpão industrial, redutor de no mínimo 20% (vinte por cento);

III - quando a garantia recair sobre lote ou gleba, redutor de no mínimo 20% (vinte por cento); e

IV - quando a garantia recair sobre lotes do próprio loteamento que esteja sendo aprovado, redutor de no mínimo 40% (quarenta por cento).

§ 2º No caso da alínea "d" do §1º deste artigo, se o loteamento possuir área total de lotes igual ou inferior a 35.000m² (trinta e cinco mil metros quadrados), redutor será de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

Art. 56. A alienação fiduciária deverá ser feita mediante contrato, elaborado em cartório e encaminhado para anuência do Município, com cláusulas que contenham todos os dados do cronograma de execução das obras e seu orçamento, além das que se seguem:

I - descrição das obras a serem realizadas pelo loteador;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- II - especificação das etapas de execução e respectivos prazos;
- III - data de início e término das obras;
- IV - valores de cada item do cronograma físico-financeiro de obras;
- V - valor total das obras;
- VI - descrição dos lotes que serão alienados; e
- VII - penalidades e carências, no caso de inadimplência do loteador.

Subseção III

Disposições Gerais

Art. 57. As garantias devem estar vigentes desde a aprovação do loteamento até a emissão do Termo de Recebimento Definitivo das Obras.

Art. 58. Em caso de pedido de substituição de garantia, devem ser atendidas as disposições desta Seção, devendo a garantia ser adequada ao valor das obras do loteamento, previstas no cronograma físico-financeiro de execução.

Subseção IV

Liberação da Garantia

Art. 59. O Município liberará a garantia:

I - proporcionalmente, a pedido do loteador, quando integralmente concluída cada obra ou etapa prevista do cronograma de execução de obras; e

II - integralmente, após o recebimento definitivo das obras.

Art. 60. A garantia referente às obras de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos e rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e pública, somente poderá ser liberada após o aceite e recebimento destas, pelos órgãos competentes.



Seção VI

Da Alteração do Loteamento

Art. 61. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Município, devendo a alteração ser apresentada no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação, atendendo, no que couber, as disposições do art. 43 desta Lei Complementar.

Seção VII

Da Execução das Obras do Loteamento

Art. 62. O prazo para execução das obras do loteamento, de responsabilidade do loteador, terá duração máxima de 4 (quatro) anos, contados da licença para início das obras.

§ 1º A licença para início das obras será expedida:

I - a pedido do loteador, após aprovação do loteamento, ou

II - de ofício, após o registro do loteamento.

§ 2º No caso de loteamento ser aprovado por etapas, todas elas devem estar concluídas no prazo previsto no “caput” deste artigo.

Art. 63. O recebimento das obras do loteamento pode ser:

I - definitivo: quando os órgãos competentes atestarem que todas as obras constantes do cronograma foram executadas de acordo com o projeto aprovado; ou

II - parcial: quando os órgãos competentes atestarem que uma das etapas ou obras previstas no cronograma foi executada e concluída de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º As obras do loteamento constante do cronograma de execução, somente serão recebidas pela municipalidade, após o registro do loteamento.

§ 2º O recebimento definitivo do loteamento industrial fica vinculado à obtenção da Licença de Operação, junto ao órgão ambiental estadual competente.

Art. 64. O loteador é responsável pela integridade das obras executadas do loteamento até o recebimento definitivo, pelo órgão competente.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 65. A construção nos lotes poderá ser liberada mediante Decreto, após o recebimento definitivo das obras de infraestrutura básica.

§ 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.

§ 2º O habite-se dos usos de que trata o § 1º deste artigo está condicionado ao recebimento definitivo de todas as etapas do loteamento.

Seção VIII

Disposições Finais

Art. 66. Para os fins do art. 155 da Lei Orgânica do Município, fica autorizado que os lotes incorporados ao patrimônio público municipal por força da execução das garantias reais, poderão ser alienados através de leilão, após prévia avaliação.

Parágrafo único. Os valores arrecadados com a alienação dos lotes serão obrigatoriamente revertidos para a satisfação dos custos com as obras de infraestrutura e urbanização não realizadas ou não concluídas pelo loteador.

Art. 67. Constituído e formalizado o instrumento de garantia, e estando todos os projetos aprovados pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, o processo de loteamento, bem como o de fechamento, se houver, será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

Art. 68. As obras aceitas e recebidas definitivamente pelo Município ficarão sob a responsabilidade civil do loteador por um período de 05 (cinco) anos, contados a partir da emissão do Termo Definitivo de Recebimento das Obras.

Art. 69. Não será permitida a aprovação de novo loteamento por pessoas físicas ou jurídicas que possuam loteamento aprovado, cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução, ou quando os proprietários ou envolvidos tenham promovido parcelamento clandestino no Município.

Art. 70. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a ocorrer, em relação àquelas constantes no projeto de loteamento aprovado.

Art. 71. Todos os prazos fixados neste Capítulo serão contados em dias corridos, excluindo-se o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 72. Qualquer publicidade relativa ao loteamento deverá obrigatoriamente constar as seguintes informações:

- I - número do processo de aprovação do projeto de loteamento;
- II - data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis; e
- III - prazo de início e término das obras de responsabilidade do loteador.

Seção IX

Do Loteamento Residencial de Interesse Social

Art. 73. Aplicam-se ao loteamento residencial unifamiliar de interesse social as normas do Capítulo II, desta Lei complementar, que não contrariem o disposto nesta Seção.

Art. 74. Serão permitidos loteamentos residenciais unifamiliares de interesse social para atendimento aos Programas Habitacionais do Município.

Art. 75. Nos projetos de loteamentos residenciais unifamiliar de interesse social os lotes para as finalidades residenciais terão a dimensão mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 7m (sete metros).

Art. 76. Quando o loteamento residencial unifamiliar de interesse social estiver vinculado à construção das unidades habitacionais deverá ser apresentado projeto de engenharia que contemple o Plano de Ocupação considerando o relevo final do terreno, as construções, a sua acessibilidade, as divisas, a estabilidade geotécnica do solo, a drenagem superficial e o esgotamento sanitário.

§ 1º As divisas dos lotes deverão conter muretas com altura mínima de 30 cm (trinta centímetros).

§ 2º Quando o desnível de terreno entre os lotes contíguos, em qualquer uma das suas divisas, for maior que 0,50m (cinquenta centímetros), deverão ser construídos muros de contenção ou de arrimo, para garantir a estabilidade geotécnica do terreno.

§ 3º Nos lotes de soleira negativa deverão ser adotadas obras de drenagem de águas pluviais, águas servidas e esgotos sanitários.

§ 4º A execução das obras constantes dos § 1º ao 3º deste artigo é condição necessária para a concessão do “Habite-se” das edificações e recebimento das obras do loteamento.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 77. A edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 78. Quando o loteamento residencial unifamiliar de interesse social estiver vinculado à unidade habitacional deverá ser provido de equipamentos institucionais a serem definidos por ocasião do pedido das diretrizes de parcelamento do solo, sendo estas construções e equipamentos de responsabilidade do empreendedor.

Art. 79. A liberação do habite-se, referente às obras de edificação das unidades residenciais, ficará vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 80. Não será admitido o loteamento residencial unifamiliar de interesse social vinculado à unidade habitacional na Zona Mista Cinco - ZM5.

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 81. Considera-se desmembramento, para efeitos desta Lei Complementar, a subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação e ampliação dos já existentes.

§ 1º Na Macrozona de Estruturação e na Macrozona de Ocupação Controlada o parcelamento do solo de áreas superiores a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) deverá ser feito sob a forma de loteamento, ficando, contudo, autorizado o desmembramento de glebas desde que os lotes resultantes tenham área superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 2º Na Macrozona de Consolidação o parcelamento do solo de áreas superiores a 100.000m² (cem mil metros quadrados) deverá ser feito sob a forma de loteamento, ficando, contudo, autorizado o desmembramento de glebas desde que os lotes resultantes tenham área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

§ 3º As glebas limítrofes entre o perímetro urbano e rural podem ser desmembradas, independente da metragem estipulada no § 1º deste artigo, desde que a subdivisão resulte na separação da área urbana com a rural.

§ 4º As áreas localizadas em ZUPI1, ZUPI2 e ZUD podem ser desmembradas independentemente das condições estipuladas nos § 1º e § 2º deste artigo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 5º Quando a gleba atender as condições para o desmembramento, principalmente, quanto ao acesso para via pública oficial já existente, a eventual incidência da Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, deverá ser destacada no projeto, como área reservada destinada ao Município.

Art. 82. Os lotes resultantes do desmembramento deverão ser dotados de obras de infraestrutura básica, que caso inexistentes no local, devem ser executadas pelo proprietário, devendo, ser prestada a garantia equivalente e constar no cronograma físico financeiro de execução das obras.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura deverão ser aprovadas junto aos órgãos competentes.

Art. 83. A elaboração de projeto de desmembramento com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) será precedida de fixação de diretrizes pelo Município, a pedido do proprietário, juntando-se os documentos previstos em Decreto.

Parágrafo único. O pedido de diretrizes poderá ser dispensado, nos processos de desmembramento para fins de adequação de área, para posterior aprovação de loteamento, desde que este já tenha obtido aprovação prévia de anteprojeto.

Art. 84. Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via pública oficial de circulação e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para os diferentes zoneamentos, conforme disposto no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, que faz parte integrante desta Lei Complementar, e atendidas as disposições do art. 26 desta Lei Complementar.

Art. 85. As diretrizes para desmembramento terão validade de 1 (um) ano, prorrogável pelo mesmo período por uma única vez, contados a partir da data de sua expedição.

Art. 86. O proprietário deverá ingressar, dentro do prazo de vigência das diretrizes, com o pedido de aprovação do projeto de desmembramento, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - Plano de Desmembramento; e

IV - projetos referentes às obras de infraestrutura básica, nos moldes do art. 82 desta Lei Complementar, se o caso.

§ 1º Compõem o Plano de Desmembramento, de que trata o inciso III, do “caput” deste artigo:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I - indicação das vias existentes e dos loteamentos contíguos;

II - indicação do tipo de uso predominante no local; e

III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

§ 2º Demais documentos que irão acompanhar o pedido de desmembramento, bem como as especificações dos projetos, serão regulamentados por Decreto.

Art. 87. É de responsabilidade do proprietário a comunicação formal da existência de restrições ambientais que incidam sobre a área desmembrada.

Art. 88. Aprovado o projeto de desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Registrado o desmembramento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao órgão competente, para providências junto ao Cadastro Imobiliário Municipal e tributação dos lotes.

§ 2º Somente após o registro do desmembramento é que o Município poderá conceder alvará de construção.

Art. 89. Para efeito de desmembramento, quando existir edificação no lote, deverá ser comprovada a regularidade da construção, considerando os lotes gerados, e respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima e os recuos previstos nesta Lei Complementar.

Seção II

Do Desmembramento Vinculado à Anexação

Art. 90. Considera-se desmembramento vinculado à anexação, para efeitos desta Lei Complementar, a transferência de parte de uma gleba para outra, contígua, com a finalidade de adequação urbanística das mesmas.

§ 1º Os lotes resultantes deverão atender a todos os parâmetros urbanísticos para o zoneamento de sua localização.

§ 2º Aplica-se ao desmembramento vinculado à anexação as normas da Seção I deste Capítulo, que não contrariem o disposto nesta Seção.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 3º Fica vedado o desmembramento vinculado à anexação com a finalidade de reduzir a metragem quadrada de glebas de forma que dispense o proprietário da obrigação de efetuar loteamento, nos moldes do § 1º do art. 81 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

DO DESDOBRO DOS LOTES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 91. Constitui desdobro para efeitos desta Lei Complementar, a divisão de lote resultante do loteamento ou desmembramento aprovado.

§ 1º O desdobro somente é permitido para os loteamentos aprovados até a data de 15 de dezembro de 1997, com exceção do denominado Eldorado Centro Empresarial e Industrial, que poderá ser desdobrado em lotes com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

§ 2º Os lotes resultantes do desdobro poderão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros).

§ 3º Fica vedado o desdobro de lotes situados na Zona Residencial – ZR, exceção feita ao loteamento Chácaras São José, que deverá observar a área mínima de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15m (quinze metros).

§ 4º Fica admitido o desdobro de lotes de esquina desde que seja possível inscrever um círculo com raio de 7m (sete metros) em plano horizontal no lote resultante na esquina.

Art. 92. O proprietário deverá ingressar, com o pedido de aprovação do desdobro, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do lote; ou na sua falta escritura ou contrato de compromisso de compra e venda;

II - croqui ou projeto do desdobro;

III - memoriais descritivos, quando exigido pelo órgão competente.

Parágrafo único. Se a matrícula estiver gravada com ônus de penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa dos ônus gravados.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 93. Aprovado o desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Excetuam-se do “caput” deste artigo, os desdobros de lotes com área menor ou igual a 1.000m² (mil metros quadrados), que poderão ser efetivados diretamente perante o Cadastro Imobiliário Municipal.

Seção II

Do Desdobro de Loteamentos Regularizados pelo Município

Art. 94. O interessado deverá ingressar, com o pedido de aprovação do desdobro, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do lote;

II - projeto topográfico e memoriais descritivos com as medidas, áreas e confrontantes das situações atual e pretendida, em conformidade com a matrícula.

Art. 95. O desdobro de lote com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) será precedido de fixação de diretrizes pelo Município.

Art. 96. Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas na legislação, para o zoneamento de sua situação.

Art. 97. Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante do desdobro, qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos e mobiliários urbanos existentes na via pública.

Art. 98. Aplicam-se as normas do art. 93 desta Lei Complementar para o desdobro previsto nesta Seção.

Seção III

Do Desdobro Vinculado à Anexação

Art. 99. Considera-se desdobro vinculado à anexação, para efeitos desta Lei Complementar, a transferência de parte de um lote para outro, contíguo, com a finalidade de adequação urbanística dos mesmos.

§ 1º Os lotes resultantes deverão atender:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I - área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), nos loteamentos aprovados anteriores a 15 de dezembro de 1997, excetuando-se as ZRs ou;

II - as dimensões mínimas previstas na legislação para o zoneamento de sua situação.

§ 2º Aplica-se ao desdobro vinculado à anexação o disposto no art. 94 desta Lei Complementar.

§ 3º O desdobro vinculado à anexação poderá ser realizado mesmo com proprietários distintos.

CAPÍTULO V

DA ANEXAÇÃO DOS IMÓVEIS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 100. Considera-se anexação para efeitos desta Lei Complementar a unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes.

Art. 101. O proprietário deverá ingressar, com o pedido de aprovação de anexação, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada das matrículas da área em nome do mesmo proprietário;

II - croqui ou projeto da anexação;

III - memoriais descritivos, quando exigidos pelo órgão competente.

Parágrafo único. Se a Certidão do Cartório de Registro de Imóveis estiver gravada com penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa do referido ônus anteriormente à anexação.

Art. 102. Aprovado o projeto de anexação, o interessado deverá submetê-lo a registro no cartório competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade da mesma.

Parágrafo único. A concessão de alvará de construção e regularização de imóveis objeto de anexação fica condicionada à aprovação desta, ficando a concessão do "habite-se" condicionada ao registro em Cartório.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 103. Os lotes resultantes de anexação proveniente de loteamento aprovado a partir de 15 de dezembro de 1997, somente poderão ser novamente objeto de desdobro se as dimensões de área e testada resultantes retornarem ao plano original do loteamento.

Seção II

Da Anexação em Loteamentos Regularizados pelo Município

Art. 104. O proprietário deverá ingressar com o pedido de aprovação de anexação, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada das matrículas da área;

II - projeto topográfico e memoriais descritivos com as medidas, áreas e confrontantes das situações atual e pretendida, em conformidade com as matrículas.

Art. 105. Aplicam-se à anexação prevista nesta Seção as regras do parágrafo único do art. 101 e o art. 102 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 106. O loteador, proprietário ou empreendedor que não cumprir o disposto nesta Lei Complementar está sujeito às infrações e penalidades, abaixo:

I - promover o parcelamento de solo para fins urbano, sem prévia autorização do Município: Embargo da obra e Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais);

II - iniciar as obras do loteamento antes da emissão da licença para início das obras: Embargo da obra e Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

III - executar obras do loteamento ou de infraestrutura com movimentação de terra que cause o assoreamento dos cursos d'água: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais);

IV - executar as obras do loteamento ou de infraestrutura em desacordo com o projeto aprovado: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

V - não observar o prazo de cada item do cronograma físico-financeiro: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por mês de atraso e para cada item previsto;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VI - fazer propaganda do loteamento em desacordo com o disposto no art. 73, desta Lei Complementar: Multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e apreensão imediata dos materiais;

VII - descumprir o prazo final do cronograma de execução das obras: Execução ou cobrança da garantia oferecida, de acordo com Seção V, do Capítulo II, desta Lei Complementar;

VIII - desatender outras normas previstas no Título II, desta Lei Complementar: Multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

IX - comercializar lotes antes do registro do loteamento: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

X - comercializar lotes alienados em garantia das obras: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

XI - promover o fechamento de loteamento sem prévia autorização do Município: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais);

XII - executar perímetro de fechamento em desacordo com projeto aprovado: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

§ 1º No caso dos incisos I e II será realizado o embargo da obra através de Auto de Infração e Multa Instantâneo, que fixará o prazo de 10 (dez) dias para correção da irregularidade ou apresentação de recurso e, após, aplicação da multa.

§ 2º A aplicação das multas previstas nos incisos deste artigo, com exceção dos incisos I e II atenderá ao seguinte procedimento:

I - será precedida de Notificação Preliminar, que fixará o prazo de até 30 (trinta) dias, para correção da irregularidade ou apresentação de recurso;

II - após o vencimento do prazo fixado e a constatação de que a irregularidade persiste, será expedido Auto de Infração e Multa, que fixará o prazo de 10 (dez) dias para correção da irregularidade ou apresentação de recurso e, após, aplicação de multa;

III - em caso de reincidência será expedido o Auto de Infração e Multa em Reincidência, que estabelecerá novo prazo de 10 (dez) dias para a correção de irregularidade ou apresentação de recurso e, após, multa em dobro.

§ 3º No caso do inciso V do “caput” deste artigo, a Notificação Preliminar fixará também o prazo de até 30 (trinta) dias, para apresentação da solução.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 4º Verificado o caso do inciso III deste artigo, enquanto não for proporcionada a reparação do dano, a obra poderá ser embargada e o Município não fornecerá qualquer documento de aceite ou liberação do empreendimento.

§ 5º No caso do inciso IV deste artigo, a obra em desacordo com o projeto não pode descaracterizar o loteamento, sob pena de Embargo das Obras.

§ 6º Os valores das multas previstas neste artigo serão atualizadas anualmente de acordo com a Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, com suas alterações, que “Altera a forma de indexação monetária de créditos tributários e não tributários e dá outras providências.”.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 107. Para o ordenamento do uso e ocupação do solo considera-se a divisão do território do Município em Zona Rural e Zona Urbana, delimitadas no Anexo I - Mapa - Perímetros Rural e Urbano e Anexo I-A-Tabela de Coordenadas Geográficas - Perímetro Rural e Urbano, ambos da Lei Complementar n. 612, de 2018.

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 108. O zoneamento corresponde a porções do território, na Zona Urbana do Município, nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos Anexos VI – Parâmetros de uso e ocupação e delimitadas no Anexo VII – Mapa de zoneamento, ambos parte integrante desta Lei Complementar, dividindo-se em:

I - Centralidades;

II - Zonas de Uso;

III - Corredores de Uso.

Art. 109. As Centralidades, definidas e delimitadas na Lei Complementar n. 612, de 2018, relacionadas abaixo são caracterizadas como zoneamento nesta Lei Complementar:

I - Centralidades Metropolitanas;

II - Centralidades Municipais;

III - Centralidades Locais.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 110. As Centralidades Metropolitanas têm por característica a atração de pessoas de todas as regiões da cidade e também de outros municípios, e subdividem-se em:

I - Centralidade Metropolitana Eixo Dutra – CMETRO.ED: destinada a diversidade de usos comerciais e de serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e as atividades industriais. O uso residencial multifamiliar será tolerado em uso misto com no máximo de área computável em 30% (trinta por cento) da área computável do uso não residencial, com acesso exclusivo por via local;

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

Art. 111. As Centralidade Municipais – CM: É incentivado o uso misto principalmente através da fachada ativa. Destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

Art. 112. As Centralidades Locais – CL: São destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

Art. 113. As Zonas de Uso na área urbana do Município seguem a classificação abaixo:

I - Zona Residencial - ZR: constitui-se de áreas consolidadas ou glebas vazias destinadas ao uso residencial unifamiliar;

II - Zona Mista Um - ZM1: constitui-se de áreas limítrofes aos bairros residenciais e outras áreas, onde deverá ser mantido o controle de uso, bem como a limitação do gabarito de altura, sendo destinadas à ocupação predominantemente residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com desprezível nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

III - Zona Mista Dois - ZM2: constitui-se de áreas mistas com ocupação predominantemente residencial, onde deve ser controlado o adensamento, sendo admitidos os usos residencial multifamiliar, com diversidade de usos comerciais e de serviços, com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;

IV - Zona Mista Três – ZM3: constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

V - Zona Mista Quatro – ZM4: constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, os de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;

VI - Zona Mista Cinco - ZM5: constitui-se de áreas ocupadas pelos núcleos urbanos informais, pelos núcleos urbanos regularizados e pelas glebas adjacentes ou situadas em meio a esses núcleos, que serão destinadas à ocupação residencial unifamiliar e à implantação de comércio e de serviços de baixo nível de impacto urbanístico e ambiental; sendo admitido também o loteamento, com o objetivo de promover a reorganização viária e a previsão de áreas públicas para oferta de infraestrutura e equipamentos públicos;

VII - Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1: constitui-se de áreas de proteção ambiental, por suas características de várzea, com formação hidromórfica, aluvião ou por outros atributos naturais e que será destinada à implantação de Unidades de Conservação, ficando sujeitas à elaboração de Plano de Manejo, admitidos os usos agrícola e pecuário, florestal e seus complementares, em especial os usos para campos de pesquisa e experimentação agrícola, pecuária e florestal de institutos de pesquisa;

VIII - Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2: constitui-se de áreas periféricas, vulneráveis à ocupação urbana intensiva devido aos seus atributos ambientais, sendo apropriada às atividades de lazer e recreação os usos agrícola, pecuário e florestal, sendo admitido o uso residencial unifamiliar e as atividades de características agroindustriais de baixo potencial de incomodidade; com baixa taxa de ocupação e baixo coeficiente de aproveitamento;

IX - Zona de Uso Diversificado – ZUD: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais, que visam garantir a proteção das áreas circunvizinhas, admitindo-se os usos de comércio, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno;

X - Zona de Uso Predominantemente Industrial Um – ZUPI1: compreende plantas industriais existentes no Município, sendo destinada à manutenção da atividade industrial, admitidas as atividades comerciais e de serviços complementares ao processo industrial;

XI - Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio-alto potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

XII - Zona Especial de São Francisco Xavier – ZESFX: constitui-se da área do núcleo urbano principal de São Francisco Xavier, destinada a fomentar as atividades de apoio ao turismo e a preservação de seu patrimônio histórico, paisagístico e cultural, sendo destinadas à ocupação residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com desprezível nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

XIII - Zona Aeroportuária – ZA: constitui-se da área do Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial do Ministério da Aeronáutica – DCTA e destina-se a abrigar o aeroporto e o desenvolvimento de atividades científicas e de pesquisa tecnológicas aeroespaciais, bem como outras atividades urbanas compatíveis;

XIV - Zona de Planejamento Específico – ZPE: constitui-se de glebas que, devido à sua localização estratégica para o crescimento urbano e o desenvolvimento do Município, deverão ser objeto de parcelamento do solo, preferencialmente, através de loteamento; subdividida em:

a) Zona de Planejamento Específico Um – ZPE1: compreende as glebas vazias que necessitam de orientação para a ocupação urbana, visando prioritariamente promover diversidade de usos, melhoria das condições de mobilidade local e integração territorial;

b) A Zona de Planejamento Específico Dois – ZPE2: compreende as glebas vazias que necessitam de orientação para a ocupação urbana objetivando principalmente a formação de novas centralidades com boas condições de acessibilidade na região da Urbanova e no Perímetro Especial do Parque Tecnológico.

Art. 114. Os Corredores de Uso, relacionados nos Anexos VI – Parâmetros de uso e ocupação e VII – Mapa de zoneamento, ambos parte integrante desta Lei Complementar, são destinados à diversificação de usos de forma compatível com a vizinhança e à flexibilização da implantação de atividades como apoio às zonas de uso, e obedecem a classificação relacionada abaixo:

I - 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;

II - Corredor Dois – CR2: corredor de apoio às zonas mistas, admitindo maior verticalização do que na zona em que ocorre, além de intensificar o uso comercial e de serviços, minimizando a necessidade de deslocamentos, sendo destinado ao uso residencial multifamiliar, ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

III - Corredor Três – CR3: corredor de apoio às zonas mistas, admitindo os usos mais incômodos sem a necessidade de análise de localização, sendo destinado ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

IV - Corredor Quatro – CR4: corredor destinado ao uso comercial e de serviços de grande porte, mediante o uso de parâmetros de ocupação específicos visando garantir a fluidez da via, sendo destinado ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

V - Corredor Cinco – CR5: corredor destinado à proteção da paisagem do Banhado do Rio Paraíba do Sul e da Serra da Mantiqueira, sendo admitido o uso comercial, e de serviço e institucional com impacto irrelevante, as atividades geradoras de ruído noturno e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

Parágrafo único. Caso haja divergência entre a denominação das vias ou trechos das vias definidos no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação e as demarcadas no Anexo VII – Mapa de Zoneamento, ambos integrantes desta Lei Complementar, prevalecerá este último.

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO ZONEAMENTO

Seção I

Das Centralidades

Art. 115. As glebas situadas na Centralidade Municipal – CM. Aquários com área igual ou superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) deverão ser objeto de parcelamento do solo, através de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica, elaborado pelo interessado, devendo atender:

I - para fins de loteamento os lotes deverão ter área mínima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 20m (vinte metros);

II - o percentual mínimos de 5% (cinco por cento) para área verde e o sistema de lazer exigidos para o loteamento deverão ocupar um único perímetro central, circundados por sistema viário;

III - fica obrigatório o uso da fruição pública ou da fachada ativa tratadas na Seção IV, do Capítulo II, desta Lei Complementar, nos lotes voltados para área verde e para o sistema de lazer central, exigido no inciso II deste artigo, e nos lotes com área igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).



Seção II

Das Zonas de Uso

Art. 116. Por ocasião da aprovação de novos loteamentos em Zona Residencial – ZR, serão indicadas, se necessário, as vias que deverão ser classificadas como corredores de uso para a implantação das atividades enquadradas nas categorias de uso comercial, de serviço e institucional com impacto urbanístico e ambiental irrelevante - CS e uso comercial, de serviço e institucional com impacto urbanístico e ambiental baixo - CS1, com a finalidade de apoio a essas zonas;

Art. 117. A Zona Mista Cinco – ZM5 deve obedecer as seguintes características:

I - a implantação de qualquer atividade só será admitida mediante comprovação de regularidade fundiária do imóvel, que deverá ter frente para a via pública oficial de circulação;

II - os trechos das estradas municipais situados na ZM5 atenderão aos parâmetros de uso e ocupação do Corredor Três – CR3;

III- As atividades comerciais, de serviços e institucionais admitidas em ZM5, conforme o Anexo VI, parte integrante desta Lei Complementar, caso sejam enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT serão permitidas somente nos imóveis com frente para as estradas municipais.

Art. 118. A Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1 poderá ter os parâmetros de uso e ocupação constantes nos Anexos VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, alterados em decorrência da elaboração do Plano de Manejo da Unidade de Conservação.

Art. 119. São características específicas da Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2:

I - A área mínima de lote 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%.

II - O Condomínio de Lotes Residenciais Sustentável será constituído de unidades habitacionais com a cota mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de terreno por unidade habitacional e área mínima de terreno de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 120. As glebas situadas em Zonas de Planejamento Específico Um e Dois – ZPE1 e ZPE2 com área igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) deverão ser objeto de parcelamento do solo, através de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica, elaborado pelo interessado atendidas as especificidades de cada ZPE, tratadas nos arts. 121 e 122 desta Lei Complementar.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 1º O Plano de Ocupação Específica deverá conter a relação das diferentes categorias de uso e o zoneamento para o qual o parcelamento se destinará, respeitando as características físico-ambientais e urbanísticas da gleba e de seu entorno.

§ 2º As glebas com área inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) poderão ser desmembradas, desde que não seja necessário a abertura de vias em seu interior para a implantação da Macroestrutura Viária constante no Anexo VIII - Mapa da Macroestrutura Viária da Lei Complementar n.º 612, de 2018, ou para a implantação de vias complementares a serem definidas pelo órgão municipal competente.

§ 3º Para a implantação de atividade isolada em gleba com área igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) situadas em ZPE que não forem objeto de parcelamento do solo, as frações mínimas, assim como o uso, ocupação e aproveitamento serão definidos pelo órgão municipal competente de Planejamento Urbano.

§ 4º Após o registro do loteamento o Município regulamentará por ato do Executivo, o zoneamento e os respectivos parâmetros definidos pelo Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, adequado ao loteamento, com base no Plano de Ocupação Específica aprovado para a gleba.

Art. 121. A Zona de Planejamento Específico Um – ZPE1 atenderá aos seguintes requisitos:

I - as glebas com área inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) poderão ser desmembradas ou ocupadas, respeitando-se as frações mínimas e os demais parâmetros de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Quatro – ZM4, conforme definido no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar;

II - fica vedado o uso exclusivamente residencial multifamiliar nas glebas e nos lotes com frente para as vias expressas e arteriais e para as estradas municipais definidas no Anexo IX – Mapa Hierarquia Viária, parte integrante da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Parágrafo único. No caso do inciso II deste artigo, fica admitido o uso misto com o uso residencial multifamiliar, atendendo, o mínimo de, 30% (trinta por cento) da gleba ou do lote com o uso não residencial.

Art. 122. A Zona de Planejamento Específico Dois – ZPE2 atenderá aos seguintes requisitos:

I - no mínimo 30% (trinta por cento) da área útil de lotes deverá ser destinada ao uso não residencial ou misto;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - as glebas com área inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) poderão ser desmembradas ou ocupadas, respeitando-se as frações mínimas e os demais parâmetros e exigências de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Três – ZM3, conforme definido no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para fins de parcelamento do solo os lotes destinados ao uso não residencial ou misto deverão ter área mínima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e máxima de 6.000m² (seis mil metros quadrados) com testada mínima de 50m (cinquenta metros).

Art. 123. As glebas inseridas na faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica poderão, na área edificável, a partir do aterramento, ser utilizadas para fins urbanos, devendo atender o zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação definidos no Anexos VI e VII, ambos parte integrantes desta Lei Complementar.

§ 1º Quando a faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica atravessar o perímetro das centralidades definidas na Lei Complementar n. 612, de 2018, ou estiver contígua às mesmas, serão adotados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para as respectivas centralidades.

§ 2º As áreas da faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica situadas no perímetro de Zona de Uso Diversificado – ZUD, entre as Ruas Estados Unidos e Cidade de Lima, do loteamento Cidade Vista Verde, e a Refinaria Henrique Lage, não poderão ter acesso direto pelas referidas vias.

Seção III

Dos Corredores de Uso

Art. 124. No Corredor Um - CR1 fica proibida a implantação de atividades de ensino em geral.

Art. 125. No Corredor Quatro - CR4 deverão ser observados os seguintes itens:

I - fica vedada a construção de muros ao longo das vias, sendo que os elementos de vedação e de fechamento dos imóveis com a calçada devem seguir os seguintes parâmetros:

a) os projetos devem privilegiar a paisagem e não se constituírem em barreira visual ou paisagística;

b) as edificações deverão receber tratamento arquitetônico e paisagístico de forma a harmonizar-se com a paisagem e seu entorno.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - o acesso aos imóveis deverá ocorrer por meio de vias marginais, de acordo com as diretrizes do órgão competente;

III - as vias marginais às vias relacionadas no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar como CR4 deverão atender aos parâmetros do referido Corredor.

Art. 126. Nas vias que compõem os Corredores CR4, CR5 e nas suas marginais expressas, estradas e rodovias, não serão admitidas as atividades de ensino, de qualquer porte, à exceção da atividade de ensino superior, pós graduação e ensino a distância.

Art. 127. Para efeito do Corredor Cinco – CR5 serão considerados os imóveis localizados ao longo da Orla do Banhado, contíguos à várzea do Rio Paraíba do Sul, nas vias e trechos de vias relacionados no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - as atividades classificadas como CS4-A estarão limitadas ao interior das edificações, cujas vedações necessariamente deverão receber tratamento de isolamento acústico;

II - quando da edificação nos lotes, deverá ser respeitada a permeabilidade visual para o Banhado através de seus recuos e oferecer áreas de fruição pública no pavimento térreo.

III - o pavimento térreo deverá garantir a fruição pública, para tanto, sua ocupação deverá respeitar as seguintes características:

a) o piso do térreo deverá possuir superfície de piso única ocupando a largura total do lote, excetuando-se as rampas, caso haja;

b) o recuo frontal será obrigatoriamente de 10m (dez metros) no pavimento térreo;

c) no pavimento térreo é vedada a construção de muros em qualquer divisa, mesmo quando o lote confrontante estiver vazio; para estes casos, admite-se a instalação, nas laterais e em caráter provisório, de guarda-corpos ou muretas com altura de 1,2m (um metro e vinte centímetros), os quais deverão permitir permeabilidade visual;

d) deverá ser garantida área de fruição não edificada com profundidade mínima de 10m (dez metros) na parte posterior da edificação;

e) a cota do piso externo deverá possuir a mesma cota de nível da calçada, em qualquer ponto da mesma, admitindo-se até 3% (três por cento) de inclinação para fins de escoamento de águas pluviais;

f) a cota do piso interno do térreo deverá ser no máximo 10cm (dez centímetros) acima da cota do piso externo;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

g) caso haja diferença de nível entre um imóvel e seu confrontante lateral, deverá ser garantida, por todos os proprietários, a acessibilidade horizontal com largura mínima de 3m (três metros) a cada 10m (dez metros) no mínimo, na confrontação entre os imóveis;

h) no caso de necessidade de rampas de acesso de veículos ao subsolo, as mesmas serão admitidas desde que junto a divisa lateral após o recuo frontal de 5m (cinco metros), respeitado a largura mínima de 3m (três metros) de fruição pública entre a rampa e a edificação. Sendo que a rampa não poderá ser coberta;

i) deverá garantir a fruição pública nas áreas correspondentes ao recuos mínimos obrigatórios do pavimento térreo nos termos dos arts. 215 a 217 desta Lei Complementar, observando-se ainda, a integração entre o térreo dos diferentes lotes consecutivos;

j) o gabarito total da edificação do pavimento térreo, incluindo sua cobertura e platibanda, , máxima de 5m (cinco metros);

k) os recuos laterais mínimos serão de 6m (seis metros), sendo que, no caso de lote com testada menor que 20m (vinte metros) será exigido em apenas uma das laterais;

l) não serão admitidos abrigos desmontáveis nos recuos.

IV - nos subsolos deverão observar os seguintes requisitos:

a) caso o imóvel tenha frente para outra via além daquelas citadas no “caput” deste artigo, deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) com relação a esta, ficando dispensado da exigência de quaisquer outros recuos;

b) será admitido o fechamento com muros ou outros elementos;

V - quanto ao estacionamento de veículos deverão ser atendidas as seguintes características:

a) é vedada a utilização do pavimento térreo para a locação de vagas de estacionamento de veículos automotores (inclusive para pessoa com deficiência - PCD), assim como para área de embarque e desembarque;

b) será dispensada a exigência de vagas quando se tratar de empreendimento não classificado como Polo Gerador de Tráfego - NPGT;

c) o estacionamento, quando existente, deverá situar-se nos subsolos, respeitando-se as normas de acessibilidade;

d) os horários das operações de carga e descarga será regulado pelos órgãos municipais competentes.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VI - fica demonstrado no Anexo VIII – Esquema gráfico da orla do Banhado, parte integrante desta Lei Complementar a volumetria proposta para a ocupação das áreas mencionadas neste artigo.

CAPÍTULO III

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

Art. 128. São partes integrantes do perímetro da Macrozona Rural do Município, conforme estabelecido no art. 10 da Lei Complementar Municipal n. 612, de 2018:

I - Área de Proteção Ambiental Municipal - APA - de São Francisco Xavier;

II - Macrozona de Proteção de Recursos Hídricos - MZPRH;

III - Macrozona de Potencial Turístico - MZPT;

IV - Macrozona de Desenvolvimento Sustentável - MZDS;

V - Área de Proteção Ambiental Municipal da Serra de Jambeiro – APA-SJ.

Art. 129. A Área de Proteção Ambiental Municipal - APA - de São Francisco Xavier deverá atender às disposições da Lei Estadual n. 11.262, de 8 de novembro de 2002, que “Declara Área de Proteção Ambiental o trecho da Serra da Mantiqueira e áreas urbanas do Município de São José dos Campos”, sob a denominação de APA São Francisco Xavier; e da Resolução SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, que “Institui o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental - APA São Francisco Xavier e suas posteriores alterações, e outras legislações que venham a substituí-las.

Art. 130. Para efeito desta Lei Complementar a Área de Proteção Ambiental Municipal - APA - de São Francisco Xavier fica subdividida conforme o Zoneamento Ecológico-Econômico definido no art. 6º da Resolução SMA n. 64, de 2008, compreendendo as seguintes zonas:

I - Zona de Proteção Máxima - ZPM;

II - Zona de Vida Silvestre – ZVS;

III - Zona de Conservação da Biodiversidade - ZCB;

IV - Zona de Conservação dos Recursos Hídricos - ZCRH;

V - Zona de Ocupação Diversificada - ZOD; e

VI - Zona de Ocupação Dirigida – ZDI.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Parágrafo único. O Zoneamento Ecológico-Econômico da APA São Francisco Xavier, criada pela Lei Estadual n. 11.262, de 2002, está delimitado em mapas oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, em escala 1:50.000, e é parte integrante da Resolução SMA n. 64, de 2008.

Art. 131. A ocupação do solo na Zona Rural deverá observar a elaboração do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental dos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo para a Sub-bacia do Jaguari, que integra as ações do Programa de Saneamento Ambiental dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Programa Manancial, e incide sobre o território do Município.

Parágrafo único. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 132. As disposições relativas ao uso e ocupação do solo na Zona Rural constam do Anexo IX – Uso e ocupação na zona rural, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 133. A Zona de Amortecimento da Reserva Florestal Augusto Ruschi - ZA-RFAR deve atender integralmente as disposições da Lei Complementar Municipal n. 280, de 11 de maio de 2004.

Parágrafo único. A ZA-RFAR constitui-se de zona de amortecimento no entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas às normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade.

Art. 134. Para implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação de veículos e pedestres ou comprovar acesso regular através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente.

Art. 135. As atividades de produção rural identificada no Anexo IX – Uso e ocupação na zona rural, parte integrante desta Lei Complementar, poderão ser realizadas dentro das macrozonas e zonas permitidas, respeitadas as disposições abaixo:

§ 1º As atividades rurais produtivas devem respeitar os parâmetros legais de conservação de água e solo com proteção da vegetação nativa, controlando os processos erosivos, os níveis de exposição e compactação de solo e assoreamento de cursos hídricos, por meio da utilização de técnicas como o plantio em nível e/ou em faixas, rotação de culturas, cobertura morta, adubação verde, terraceamento, barragens, entre outras.

§ 2º Para a produção poderá ser adotado o manejo convencional, desde que se baseie no Manejo Integrado de Pragas e Doenças ou orgânico, com ênfase na promoção de produção sustentável e uso racional dos recursos naturais.

§ 3º Poderão ser utilizadas estruturas físicas como estufas, telados, caramanchões, parreiras, canais de hidroponia, paliçadas, encanteiramento e plasticultura.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 136. As atividades não classificadas no Anexo IX – Uso e ocupação na zona rural desta Lei Complementar serão qualificadas nas categorias análogas às atividades listadas, exceto a exploração mineral e aquelas proibidas por legislação.

Art. 137. Os núcleos informais localizados em zona rural e relacionados no Anexo XV – Mapa Núcleos Informais da Lei Complementar n. 612, de 2018, após a efetiva regularização fundiária adotarão os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - Os núcleos informais de interesse social adotarão parâmetros de Zona Mista Cinco - ZM5;

II - Os núcleos informais de interesse específico adotarão parâmetros de Zona Residencial - ZR.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 138. Os usos e atividades são classificados em categorias, sendo permitidos ou vedados de acordo com o zoneamento em que se localiza o imóvel, conforme os Anexos VI – Parâmetros de uso e ocupação e VII – Mapa de Zoneamento, ambas partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 139. Para fins de classificação dos usos e atividades ficam definidos:

I- uso residencial;

II- uso não residencial.

a) uso comercial, de serviços e institucional;

b) uso industrial e agroindustrial.

Seção I

Do Uso Residencial

Art. 140. Considera-se Uso Residencial:

I- Unifamiliar - R: a edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II- Residencial Multifamiliar Horizontal – RH: conjunto de edificações constituído por duas ou mais habitações agrupadas horizontalmente, admitindo agrupamento de casas sobrepostas, dispondo de espaços e instalações comuns caracterizado como bem em condomínio;

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

IV- Residencial Multifamiliar Vertical – RV: a edificação ou conjunto de edificações constituído por duas ou mais habitações agrupadas verticalmente, dispondo de espaços e instalações comuns caracterizado como bem em condomínio, compreendendo as seguintes subcategorias:

a) Residencial Multifamiliar Vertical Um – RV1: com até 80 (oitenta) unidades habitacionais;

b) Residencial Multifamiliar Vertical Dois – RV2: com mais de 80 (oitenta) unidades habitacionais e até 300 (trezentas) unidades habitacionais.

§ 1º O número de unidades habitacionais para a subcategoria de uso RV2 poderá ser ampliada de 300 (trezentas) para até 400 (quatrocentas) na Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional e na Centralidade Municipal – CM. Centro Expandido e Centralidade Municipal – CM. Aquários, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o empreendimento deverá ser destinado ao uso misto do uso residencial multifamiliar com o não residencial , com ocupação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial;

II - deverá ser aplicada a fachada ativa, nos termos do Capítulo II – Seção IV desta Lei Complementar.

§2º A aprovação dos empreendimentos habitacionais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, localizados em lotes ou glebas não oriundos de loteamento na Macrozona de Estruturação, fica condicionada a contrapartida pelo empreendedor a fim de prover a localidade com equipamentos públicos voltados a atender, principalmente, a nova demanda gerada pelo empreendimento.

§3º A contrapartida prevista no artigo anterior, deverá ser precedida de certidão de zoneamento, de forma a ocorrer a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, nos termos do inciso IX, do art. 2º, da Lei Federal n. 10.257, de 2001 e poderá ser efetuada através de:

I - área destinada ao uso público, na proporção de 10m² (dez metros quadrados) por unidade habitacional;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - equipamentos institucionais;

III - montante financeiro equivalente ao valor de avaliação da área, e no caso do §4º deste artigo, o montante levará em consideração também o valor dos equipamentos institucionais.

§4º Na hipótese de empreendimentos habitacionais de interesse social, os incisos I e II do §2º deste artigo poderão ser cumulativos.

§5º Na hipótese do inciso III do §3º deste artigo, o valor será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, criado pela Lei Complementar nº 612, de 2010 ou ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, criado pela Lei 8036, de 30 de dezembro de 2009, conforme a tipologia do empreendimento.

§6º Aplicam-se às disposições do §2º deste artigo, à somatória das unidades habitacionais edificadas em todos os lotes provenientes da mesma gleba de origem.

Art. 141. O uso RH deverá:

I - atender a cota mínima de 140m² (cento e quarenta metros quadrados) de terreno por unidade habitacional e área máxima de terreno de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados);

II - quando destinado a empreendimento habitacional de interesse social, fica admitida a cota mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de terreno por unidade habitacional e área máxima de terreno de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados);

III - destinar a áreas de uso comum do empreendimento o recuo frontal e o recuo frontal secundário;

IV - atender a largura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para as vias internas de circulação de pedestres, considerando um requadro obrigatório com largura mínima de 0,60mX0,60m por unidade habitacional para arborização, cujo plantio ficará a cargo do empreendedor, atendendo à recomendação do órgão competente;

V - será admitido o uso misto desde que o uso não residencial tenha frente para via pública oficial de circulação e desde que observados os usos admitidos assim como os parâmetros de ocupação estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação desta lei Complementar para o zoneamento;

Art. 142. Os usos RH e RV deverão atender, no mínimo, 1,00m² (um metro quadrado) de área destinada ao lazer, recreação e contemplação a cada 10,00m² de Área Construída Computável – ACC, exigindo-se o máximo de 6,00m² por unidade habitacional;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 143. As áreas de lazer, recreação e contemplação definidas nesta seção deverão encerrar uma área de 40% (quarenta por cento) no mínimo em um único perímetro e serão equipadas, gramadas e/ou arborizados para os fins a que se destinam, devendo constar do projeto de alvará de construção.

Parágrafo único. As áreas de lazer e recreação poderão ser convertidas em as áreas sustentáveis, conforme Anexo X – Conversão para áreas sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar, nas seguintes proporções:

- I- 100% (cem por cento) na Centralidade Metropolitana - Centro Tradicional;
- II- 80% (oitenta por cento) na Centralidade Municipal - Centro Expandido;
- III- 50% (cinquenta por cento) nas demais centralidades, zonas de uso e corredores de uso.

Art. 144. . A atividade de RHS só será admitida em loteamento aprovado anterior a 15 de dezembro de 1997 e, cada unidade habitacional, deverá testada com largura mínima de 5m (cinco metros) para a via pública de circulação.

Parágrafo único. O uso RHS deverá garantir, no mínimo, 6,00 m² (seis metros quadrados) de área por unidade habitacional destinadas ao lazer, recreação e contemplação, que poderá ser convertido em área sustentável, nos termos do art. 143 desta Lei Complementar.

Art. 145. Para fins de classificação, a atividade de flat ou apart-hotel fica enquadrada como Residencial Multifamiliar.

Art. 146. As obras de infraestrutura para o atendimento do residencial multifamiliar serão de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A aprovação fica condicionada a apresentação de carta das concessionárias, atestando que a infraestrutura do sistema de água, esgoto e energia atenderá a demanda que será criada pelo empreendimento.

§ 2º O "habite-se" somente será expedido após o término das obras de infraestrutura, em especial daquelas relativas ao viário, à captação e distribuição de água, rede de esgoto, de drenagem e de energia elétrica, mediante Carta de Aceite dos órgãos e concessionárias competentes;



Seção II

Do Uso Comercial, de Serviços e Institucional

Art. 147. O uso comercial, de serviço e institucional, para efeito de aplicação desta Lei Complementar, fica classificado de acordo com o seu nível de impacto urbanístico e ambiental em:

- I- Uso comercial, de serviço e institucional - CS: impacto irrelevante;
- II- Uso comercial, de serviço e institucional um – CS-1: impacto baixo, compreendendo as seguintes subcategorias:
 - a) Uso comercial, de serviço e institucional um A – CS1-A;
 - b) Uso comercial, de serviço e institucional um B – CS1-B.
- III- Uso comercial, de serviço e institucional dois – CS2: impacto médio;
- IV- Uso comercial, de serviço e institucional três – CS3: impacto alto;
- V- Uso comercial, de serviço e institucional quatro – CS4: potencial gerador de ruído noturno, compreendendo as seguintes subcategorias:
 - a) Uso comercial, de serviço e institucional quatro A – CS4-A;
 - b) Uso comercial, de serviço e institucional quatro B – CS4-B.
- VI- Uso comercial, de serviço e institucional cinco – CS5.

Art. 148. Os usos classificados como CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5 são aqueles relacionados no Anexo XI – Classificação das atividades de uso comercial, de serviço e institucional, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Os usos CS são aqueles que apresentem impacto urbano ambiental irrelevante e que não estejam listados no Anexo mencionado no “caput” deste artigo.

§ 2º O rol de usos do Anexo referido no “caput” deste artigo é exemplificativo, admitindo-se a classificação por similaridade.

§ 3º Os usos CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5 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, parte integrante desta Lei Complementar.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 149. Os usos CS1-B, CS2, CS4-A e CS4-B ficam sujeitos a análise de localização, de acordo com as normas previstas na Seção VI, deste Capítulo.

Art. 150. As atividades classificadas na categoria de uso CS4-A poderão ser admitidas:

§ 1º Em centro de compras, ou prédio comercial constituído por unidades autônomas, com área construída computável - ACC maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados), desde que atendidas as normas vigentes quanto a emissão de ruídos.

§ 2º Nas vias relacionadas abaixo nos trechos em que atravessam as centralidades:

- I- Adhemar de Barros, Av. Dr.;
- II- Andrômeda, Av.;
- III- Antônio Saes, Rua (trecho contíguo a Centro Tradicional);
- IV- Cassiano Ricardo, Av.;
- V- Cassiopéia, Av.
- VI- Dos Lírios, Rua;
- VII- Edmir Vianna Moura, Rua Professor;
- VIII- Francisco José Longo, Av. Engº;
- IX- Francisco José Longo, Av. Engº;
- X- Francisco Rafael, Rua;
- XI- Frederico Eyer, Rua Prof.;
- XII- Genésia B. Tarantino, Rua;
- XIII- Ilídio Meinberg Porto, Rua;
- XIV- João Batista de Souza Soares, Av. Dr.;
- XV- João Guilhermino, Av. Dr.;
- XVI- João Rodolfo Castelli, Rua.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- XVII- José Antônio do Couto, Estrada Dom;
- XVIII- José Ribeiro Bastos, Av.;
- XIX- Nelson D'Ávila, Av. Dr.;
- XX- Osvaldo Nascimento Leal, Rua Brig.;
- XXI- Paraibuna, Rua;
- XXII- Perseu, Av.;
- XXIII- Presidente Juscelino Kubitschek, Av.;
- XXIV- Rui Barbosa, Av.;
- XXV- Santos Dumont, Av.;
- XXVI- Sebastião Gualberto, Av. Eng^o.;
- XXVII- Tancredo Neves, Av. Presidente;
- XXVIII- Vinte e Um de Abril, Rua;

§ 3º As atividades tratadas no caput deste artigo, quando localizadas nas vias relacionadas no parágrafo acima atenderão aos parâmetros definidos para a categoria CSI-B e atender as exigências quanto análise de localização tratados na seção VI deste Capítulo.

Art. 151. 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 parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 152. Empreendimentos com ACC maior que 1.000m² (mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% da área construída computável do empreendimento, conforme Anexo X – Conversão para áreas sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.

Subseção I

Do Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível

Art. 153. A dimensão mínima do lote e do recuo para a implantação da atividade de posto e sistema retalhista de combustível, inclusive de Gás Natural Veicular - GNV, são:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I- frente do lote: 40m (quarenta metros);

II- área do lote: 1000m² (mil metros quadrados), podendo ser inferior quando houver doação ou destinação de uso público de parte da área para o sistema viário desde que a área original seja igual ou maior que 1.000m² (mil metros quadrados);

III- recuo frontal, lateral e de fundos para a instalação de bombas, compressores e equipamentos afins: 10m (dez metros);

IV- recuo frontal, lateral e de fundos para a instalação dos pilares de sustentação da cobertura de bombas: 5m (cinco metros).

§ 1º Considera-se posto e sistema retalhista de combustível toda a atividade relacionada ao armazenamento e abastecimento de combustível, sendo admitida aquela relacionada à lavagem, troca de óleo e lubrificação de veículo, reparo pneumático e área administrativa relacionada a essa atividade.

§ 2º Os recuos mínimos das edificações em relação ao limite do lote e demais parâmetros deverão obedecer para cada uso, as características e exigências estabelecidas para o respectivo zoneamento.

§ 3º A estação de medição e o conjunto de medição para o GNV estarão dispensados de recuos, desde que não ultrapassem a área edificada de 6,50m² (seis metros quadrados e cinquenta décimos quadrados) e pé direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

§ 4º Os recuos de frente do imóvel destinado ao posto de serviço e abastecimento de veículo automotor poderá ser ocupado por cobertura desmontável destinada a abrigar pedestre e veículo, desde que aberta em toda extensão do alinhamento do respectivo logradouro, sendo vedado a colocação de elemento estrutural de apoio no respectivo recuo.

Art. 154. Será admitido o uso misto de posto ou sistema retalhista de combustível com revenda de GLP, atividades classificadas como CS, CS1, exceto as atividades de ensino e saúde, e I1-A.

Parágrafo único. As bombas de abastecimento deverão distar no mínimo 10m (dez metros) das edificações e dos usos referidos no caput deste artigo.

Seção III

Do Uso Industrial e Agroindustrial

Art. 155. Considera-se uso industrial, para fins desta Lei Complementar, aquele cuja atividade envolva processo de transformação, beneficiamento, montagem ou acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 1º Considera-se uso agroindustrial – AGI toda atividade que transforme, beneficie ou acondicione produtos provenientes da produção rural relacionada no Anexo IX – Uso e ocupação na zona rural, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º A agroindústria AGI na zona urbana assume a classificação industrial definida no art. 157 desta Lei Complementar, ficando isento desta classificação quando implantado na Zona Rural nos termos do Anexo IX – Uso e ocupação na zona rural, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Consideram-se como partes integrantes da indústria e agroindústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas e necessárias ao funcionamento da atividade industrial, a seguir relacionadas: escritório, atividade sociocultural e esportiva para funcionário, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, prestadoras de serviços necessárias a fabricação e beneficiamento dos produtos da empresa, restaurante, creche, "showroom", cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, espaço para comercialização de produto fabricado no próprio estabelecimento industrial e capela, entre outros congêneres.

Art. 156. Atividades industriais com Área Construída Computável - ACC maior que 1.000 m² (mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da área construída computável do empreendimento, conforme Anexo X – Conversão para áreas sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.

Subseção I

Da Classificação das Categorias do Uso Industrial Conforme Potencial de Incomodidade

Art. 157. Ficam estabelecidas quatro categorias de uso industrial, conforme o potencial de incomodidade relacionado a parâmetros como porte, emissões atmosféricas, emissão de ruídos e a geração de efluentes líquidos, com as seguintes denominações:

- I - Uso industrial de baixo potencial de incomodidade: I1;
- II - Uso industrial de médio potencial de incomodidade: I2;
- III - Uso industrial de médio-alto potencial de incomodiade: I3;
- IV - Uso industrial de alto potencial de incomodiade: I4.

Art. 158. O uso industrial classificado como I1 fica graduado nas subclasses, I1-A e I1-B, sendo ambas compatíveis com o uso residencial, estando, porém, a subclasse I1-B sujeita a análise de localização conforme seção VI – Da Análise de Localização, deste Capítulo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 159. As atividades de uso industrial tais como indústrias petroquímicas, carboquímicas, cloroquímicas e usinas nucleares, de alto potencial de incomodidade e impacto ambiental, ficam classificadas como I4, sendo proibida a instalação de novas atividades no Município, admitidas apenas as ampliações e instalações de novos equipamentos àquelas atividades pré-existentes, respeitadas as exigências legais.

Art. 160. O anexo XIII – Classificação das categorias do uso industrial: matriz de classificação, parte integrante desta lei complementar, relaciona as categorias de uso industrial com os parâmetros e respectivas restrições para cada classe de uso.

Art. 161. A classificação das categorias do uso industrial relacionadas no art. 170 está representada no Anexo XIII – Classificação das Categorias de uso industrial: matriz de classificação, desta Lei Complementar.

Art. 162. Fica proibida no Município a instalação da atividade industrial destinada à fabricação de fogos de artifício.

Art. 163. Para os estabelecimentos localizados na mesma propriedade, com a mesma razão social e que produzirem em uma única ou em diferentes unidades mais de um produto final ou nelas desenvolverem mais de um processo produtivo, no tocante à implantação, prevalecerá a classificação do estabelecimento na categoria mais restritiva.

Art. 164. Compete ao interessado informar no Memorial de Caracterização do Empreendimento - MCE, de acordo com as características da atividade, os dados qualitativos e quantitativos referentes ao processo produtivo, bem como os dados ambientais e urbanísticos, visando à classificação da atividade.

Parágrafo único. O erro, omissão ou falsidade das informações constantes no Memorial de Caracterização do Empreendimento - MCE acarretará a anulação ou a cassação das licenças expedidas, conforme o caso.

Art. 165. As atividades classificadas no Nível I1-A e I1-B deverão atender às seguintes disposições:

I- o setor produtivo terá o seu horário de funcionamento restringido das 07h30min (sete horas e trinta minutos) até, no máximo, 18h30min (dezoito horas e trinta minutos), sendo que aos domingos e feriados o estabelecimento permanecerá fechado, com exceção daquele localizado nas Zonas Industriais (ZUPI1, ZUP2 e ZUD);

II- as indústrias classificadas na categoria de uso I1-B estão sujeitas a análise de localização, nos termos da Seção VI, deste Capítulo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 166. As atividades base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e engarrafadora de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão se localizar nas zonas de uso industriais ZUPI2 lindeiras a Refinaria Henrique Lage.

Art. 167. As atividades de transportadora de derivados de petróleo, produto inflamável, explosivo, perigoso, bem como o comércio atacadista e depósito de produto químico, inflamável, explosivo e de armazenamento de embalagem (vazia) de agrotóxico deverão localizar exclusivamente nas ZUPI1 e ZUPI2.

§ 1º Considera-se produto perigoso, inflamável e explosivo aquele assim classificado na legislação vigente.

§ 2º O transporte de produto perigoso e explosivo, bem como de resíduos sólidos perigosos deverão obedecer às exigências e determinações das legislações estadual e federal pertinentes e dos órgãos competentes.

Subseção II

Do Condomínio Industrial - ICD

Art. 168. Entende-se por Condomínio Industrial – ICD o conjunto de duas ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

Art. 169. O Condomínio Industrial – ICD deve atender às seguintes disposições:

- I- serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), com exceção das plantas industriais pré-existentes no Município;
- II- o recuo frontal e o recuo frontal secundário se destinarão à áreas de uso comum do empreendimento;
- III- as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 11m (onze metros) de pista;
- IV- as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 3m (três metros);
- V- serão admitidos em ZUPI1, ZUPI2 e ZUD;
- VI- poderão ser admitidos em ZPE1, mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica pelo interessado, que será analisado tecnicamente pelo setor competente de Planejamento Urbano do Município;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VII- será admitida a implantação das categorias de uso comercial, de serviços, institucional e industrial permitidas no respectivo zoneamento no qual o empreendimento vier a ser instalado;

VIII- deverá atender aos parâmetros urbanísticos e as demais exigências definidas para a categoria de uso industrial mais restritiva admitida no zoneamento;

IX- em glebas ou lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas arborizadas que deverão estar localizadas preferencialmente no entorno do condomínio.

Art. 170. O Condomínio Industrial – ICD e toda atividade que nele vier a ser instalada dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 171. As obras de infraestrutura para o atendimento do condomínio industrial serão de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A aprovação fica condicionada à apresentação de carta das concessionárias, atestando que a infraestrutura do sistema de água, esgoto e energia atenderá a demanda que será criada pelo empreendimento.

§ 2º O "habite-se" somente será expedido após o término das obras de infraestrutura, em especial daquelas relativas ao viário, à captação e distribuição de água, rede de esgoto, de drenagem e de energia elétrica, mediante Carta de Aceite dos órgãos e concessionárias competentes;

Art. 172. As atividades a serem implantadas no Condomínio caso necessitem de tratamento de efluentes industriais deverão obter licença do órgão competente bem como autorização para o lançamento de efluentes na rede coletora pública ou corpo d'água receptor.

Parágrafo único. O tratamento de efluentes industriais poderá ser realizado de forma individualizada ou coletiva no local ou ainda destinado externamente a uma estação de tratamento devidamente licenciada.

Subseção III

Do Conjuntos Industriais - ICJ

Art. 173. Entende-se por Conjunto Industrial - ICJ o empreendimento com duas ou mais edificações destinadas ao uso industrial, no mesmo lote ou gleba, com acessos independentes, caracterizadas como bens em condomínio.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 174. Os Conjuntos Industriais - ICJ devem atender às seguintes disposições:

I- serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

II- serão admitidos em ZUPI1, ZUPI2 e ZUD;

III- será admitida a implantação das categorias de uso comercial, de serviços, institucional e industrial permitidas no respectivo zoneamento no qual o empreendimento vier a ser instalado;

IV- o Conjunto Industrial deverá atender aos parâmetros urbanísticos e as demais exigências definidas para a categoria de uso industrial mais restritivo admitido no zoneamento;

V- em glebas ou lotes com área igual ou superior a 5.000m² (Cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas arborizadas que deverão estar localizadas preferencialmente no entorno do conjunto.

Art. 175. O Conjunto Industrial - ICJ e toda atividade que nele vier a ser instalada dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 176. A aprovação fica condicionada à apresentação de carta das concessionárias, atestando que a infraestrutura do sistema de água, esgoto e energia atenderá a demanda que será criada pelo empreendimento.

Art. 177. As atividades a serem implantadas no Conjunto Industrial caso necessitem de tratamento de efluentes industriais deverão obter licença do órgão competente bem como autorização para o lançamento de efluentes na rede coletora pública e/ou corpo d'água receptor.

Parágrafo único. O tratamento de efluentes industriais poderá ser realizado de forma individualizada ou coletiva no local ou ainda destinado externamente a uma estação de tratamento devidamente licenciada.

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 178. Condomínio de Lotes é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, compreendendo as seguintes categorias:

I- Condomínio de Lotes Residenciais – RCL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II- Condomínio de Lotes Residenciais Sustentável – 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 proteção 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;

Art. 179. A execução de todas as obras de infraestrutura necessárias para atender o condomínio de lotes serão de inteira responsabilidade do empreendedor;

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

Art. 180. 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;

V- projeto de pavimentação das vias do condomínio;

VI- projeto de arborização das vias de circulação;

Art. 181. Após a conclusão das obras de infraestrutura será expedido o habite-se das áreas comuns do condomínio de lotes.

§ 1º A expedição do habite-se do empreendimento fica condicionada ao aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgãos competentes.

§ 2º 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.

Art. 182. O Condomínio de Lotes deverá respeitar recuo frontal secundário e recuo frontal mínimos, que se destinarão às áreas de uso comum do empreendimento.



Subseção I

Do Condomínio de Lotes Residenciais - RCL

Art. 183. O Condomínio de Lotes Residenciais deve atender às seguintes disposições:

- I- serão admitidos em glebas e lotes com área máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- II- nos lotes oriundos de loteamento deverá prever no mínimo 6m² (seis metros quadrados) de área de lazer e recreação comum por unidade autônoma podendo converter em área sustentável conforme Anexo X - Conversão para áreas sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar;
- III- nas glebas ou nos lotes oriundos de desmembramento deverá prever no mínimo 8m² (oito metros quadrados) de área de lazer e recreação comum por unidade autônoma, podendo converter em área sustentável conforme Anexo X - Conversão para áreas sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar;
- IV- as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 7,00 m (sete metros) de pista;
- V- as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 1,8m (um metro e oitenta centímetros);
- VI- poderão ser admitidos lotes destinados aos usos comerciais e serviços desde que estes tenham frente para via pública oficial de circulação e desde que atendidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta lei Complementar para o zoneamento; e
- VII- as unidades autônomas deverão respeitar as características, exigências e parâmetros de uso e ocupação para o uso residencial unifamiliar 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.

Subseção II

Do Condomínio de Lotes Residenciais Sustentável - RSCL

Art. 184. O Condomínio de Lotes Residenciais Sustentável – RSCL deve atender às seguintes disposições:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- I- será admitido em glebas e lotes com área mínima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II- a cota mínima por unidade habitacional será de 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- III- as unidades habitacionais autônomas deverão atender os seguintes parâmetros:
- a) área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
 - b) testada mínima de 10m (dez metros);
 - c) recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros);
 - d) recuo lateral mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);
 - e) taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento); e,
 - f) declividade máxima de 30% (trinta por cento) na área edificável;
- V- deverá destinar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da cota por unidade habitacional para Área de Manejo e Reserva Ambiental, que deverá atender as seguintes disposições:
- a) realizar a recomposição da vegetação nativa em ambientes degradados e preservação do ecossistema;
 - b) integrar a Área de Manejo e Reserva Ambiental a fragmentos e remanescente de vegetação nativa de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos;
 - c) constituir-se como área de uso comum do condomínio;
 - d) serão admitidos usos recreativos de baixo impacto ambiental e manejo agroflorestal sustentável, sem prejuízo à conservação ambiental.
- VI- deverá destinar, no mínimo, 12m² (doze metros quadrados) por unidade habitacional para Área de Recreação e Lazer, sendo admitida a conversão para área sustentável, conforme Anexo X – Conversão para áreas sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º O condomínio de lotes residenciais sustentável, 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.



Subseção III

Do Condomínio de Lotes Industriais - ICL

Art. 185. O Condomínio de Lotes Industriais deve atender às seguintes disposições:

- I- serão admitidos em lotes com área máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II- serão admitidos em ZUPI2 e ZUD;
- III- poderão ser admitidos em ZPE1, mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica pelo interessado, que será analisado tecnicamente pelo setor competente de Planejamento Urbano do Município;
- IV- as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 11m (onze metros) de pista;
- V- as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 3m (três metros);
- VI- cada unidade autônoma deverá respeitar as características, exigências e parâmetros de uso e ocupação estabelecidos para o uso mais restritivo admitido no zoneamento.

Art. 186. Em glebas e ou lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas arborizadas que deverão estar localizadas preferencialmente no entorno do condomínio. O Condomínio de Lotes Industriais e toda atividade que nele vier a ser instalada dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Seção V

Do Uso Misto

Art. 187. 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, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º O uso misto poderá dispor de acessos e circulações comuns.

§ 2º Os usos mistos que contemplem o uso residencial deverão possuir áreas de estacionamento separadas para cada uso, podendo compartilhar o acesso de veículos e as vias de circulação internas de veículos até as respectivas áreas de estacionamento.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 3º Fica vedada a circulação de uma unidade autônoma para outra por áreas privativas.

§ 4º Fica vedado o compartilhamento, pelo uso não residencial, de áreas comuns de acesso direto às áreas privativas das unidades habitacionais do uso residencial multifamiliar, inclusive da circulação vertical.

Art. 188. Não será admitido o uso misto entre:

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

II- revenda de GLP, com as demais categorias de uso, com exceção dos produtos inerentes à atividade e da atividade de revenda de água e posto de abastecimento de veículos;

III- depósito (temporário ou não) de produtos químicos perigosos classificados na norma ABNT NBR 14.725-2:2009 (tóxicos, corrosivos, mutagênicos, carcinogênicos, explosivos, inflamáveis, fortemente oxidantes, sujeitas à combustão espontânea) ou resíduos sólidos perigosos classificados pela norma ABNT NBR 10.004:2004 (inflamáveis, corrosivos, reativos, tóxicos, patogênicos), ou outra norma que venha a substituí-la, com as demais categorias de uso.

Art. 189. As edificações destinadas ao uso misto deverão atender às exigências desta Lei Complementar para os distintos usos e atividades, com exceção ao tamanho de lote mínimo e à testada mínima que deverão atender aos parâmetros mais restritivos.

Parágrafo único. Quando o uso misto estiver na mesma edificação deverá atender aos parâmetros mais restritivos.

Art. 190. Para a aplicação do disposto nesta lei complementar, a respeito de uso misto, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - acesso é a interligação para veículos ou pedestres entre logradouro público e propriedade privada.

II - circulação é a região de permanência temporária ligando uma área à outra dentro do imóvel.

III - áreas de uso privativo são áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito.

IV - áreas comuns de acesso direto às áreas privativas das unidades são áreas caracterizadas por elevadores, escadas, halls, corredores e similares que fazem ligação direta com as áreas privativas.



Seção VI

Da Análise de Localização

Art. 191. . As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2, CS4-A, CS4-B e I1-B serão objeto de análise de localização quando situadas nas centralidades ou zonas de uso, conforme as disposições desta Seção.

Parágrafo único. As atividades classificadas nas categorias listadas no “caput” deste artigo quando situadas no Corredor Dois – CR2, não poderão possuir confinantes laterais de uso residencial multifamiliar.

Art. 192. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não-residenciais.

Art. 193. As atividades enquadradas na categoria de uso CS4-A e CS4-B deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não-residenciais.

Parágrafo único. As atividades classificadas na categoria de uso CS4-A e CS4-B poderão ser dispensadas da exigência da análise de localização quando localizadas em centro de compras, ou prédio comercial constituído por unidades autônomas, com área construída computável – ACC maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados), desde que atendidas as normas vigentes quanto a emissão de ruídos.

Art. 194. Fica dispensada a análise de localização nas zonas de usos ZUD, ZUPI1 e ZUPI2 e na Centralidade Metropolitana Eixo Dutra.

Art. 195. Para efeito da análise de localização serão considerados, no momento da aprovação do projeto:

- I- os usos constatados “in loco”;
- II- equiparam-se ao uso residencial as atividades de: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, asilo, orfanato, atividades de ensino regular, berçário, casa de repouso e usos mistos com o uso residencial;
- III- os lotes e as glebas vagos são considerados de uso não residencial para a análise de localização;
- IV- nos lotes localizados em esquinas, a via pública secundária é considerada como confinante lateral de uso não residencial.

§ 1º Para ampliação de edificações com habite-se para atividade específica fica dispensada a exigência de análise de localização.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 2º Para efeito da análise de localização de que trata esta Seção deverá ser observado o Anexo XIV - Análise de localização, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS DO USO, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO SOLO

Seção I

Dos Recuos

Art. 196. . As edificações deverão atender aos recuos previstos no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, além das disposições desta Seção.

Parágrafo único. A definição dos recuos será feita de acordo com as configurações exemplificativas constantes do Anexo XV – Recuos: esquemas gráficos, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 197. As edificações deverão obedecer os recuos abaixo estabelecidos, admitindo-se o escalonamento:

I- até 8 (oito) pavimentos, recuo frontal mínimo conforme o estabelecido no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

II- a partir do nono pavimento o recuo frontal mínimo será de 7m (sete metros), exceto os casos em que o recuo frontal mínimo estabelecido no Anexo VI - Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, seja maior que 7m (sete metros);

III- os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m (três metros), observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º A altura “H”, referida no inciso III, deste artigo, representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje de cobertura da edificação e a menor cota do piso do pavimento térreo, sendo admitido o escalonamento para os recuos laterais e de fundos.

§ 2º Para os fins de contagem dos pavimentos, considera-se o térreo como primeiro pavimento.

§ 3º Na Centralidade Metropolitana Centro Tradicional – CMETRO.CT o recuo frontal para o uso residencial multifamiliar e para o uso misto com o residencial multifamiliar poderá ser de 5m (cinco metros) independentemente do número de pavimentos.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 198. Para o uso residencial unifamiliar – R, quando há exigência de recuo lateral, será admitida a construção de garagem para veículos junto a uma das divisas laterais do lote, com profundidade máxima de 6m (seis metros), respeitado o recuo frontal.

Art. 199. As sacadas, marquises, varandas, jardineiras, floreiras e similares, todas 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) no recuo lateral e de fundos, desde que este seja igual ou superior 5m (cinco metros) e desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e ventilação dos compartimentos, nos termos da legislação vigente;

§ 2º Para edificações com gabarito de altura de até 9m (nove metros) os elementos em balanço descritos no “caput” deste artigo poderão avançar no recuo frontal secundário em no máximo 1,00 m (um metro).

Art. 200. As portarias ou guaritas, lixeiras e os abrigos de GLP estarão dispensadas do recuo frontal mínimo e deverão respeitar o recuo lateral mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), sendo dispensado o recuo exigido para o zoneamento estabelecido pelo Anexo VI, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 201. É admitida a construção de edícula, podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, desde que observadas as seguintes exigências:

I- no caso da edícula constituir-se como edificação secundária ou acessória, deverá ter afastamento mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) da edificação principal, incluindo a projeção da sacada;

II- a profundidade máxima da edícula será de 5m (cinco metros);

III- é permitida a construção de edícula assobradada;

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

V- a edícula poderá caracterizar-se como edificação principal;

VI- na edícula serão admitidas as atividades: residencial unifamiliar, uso comercial, serviços e institucional – CS, atividades administrativas em geral e estocagem de material não explosivo, não inflamável e não perigoso das demais atividades não residenciais.

Art. 202. Nos zoneamentos onde há exigência de recuos laterais, os mesmos poderão ser dispensados para os usos R e CS nos seguintes casos:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I - junto às divisas laterais do lote para os imóveis com testada até 7m (sete metros);

II - junto a uma das divisas laterais do lote para os imóveis com testada superior a 7m (sete metros) e até 10m (dez metros).

Parágrafo único. No caso de terrenos irregulares poderá ser considerada a dimensão no alinhamento do recuo frontal mínimo exigido no zoneamento, conforme demonstrado nas figuras n.s 11, 13, 15 e 16 do Anexo XV – Recuos: esquemas gráficos, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 203. O recuo entre blocos para as edificações verticais observará a fórmula de $H/6$, com o mínimo de 6m (seis metros), admitindo-se o escalonamento e a ligação entre blocos por passarela desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e ventilação dos compartimentos, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. Fica dispensado o recuo entre blocos quando não houver aberturas para iluminação e ventilação nas faces.

Art. 204. 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 urbanístico fixado para o zoneamento.

Art. 205. Será obrigatória a observância do recuo especial nas vias relacionadas no Anexo XVI - Recuo especial de vias, parte integrante desta Lei Complementar devendo estar indicado no projeto como faixa não edificável na ocasião da solicitação do Alvará de Construção.

Parágrafo único. O recuo especial poderá ser reduzido ou dispensado nos seguintes casos:

I- para reformas e ampliações das construções existentes, inclusive com mudança de uso, desde que respeitado o gabarito máximo 9m (nove metros);

II- nos casos tecnicamente justificados pelo órgão municipal competente.

Art. 206. Os subsolos ficam dispensados das exigências de recuos, exceto nos casos de recuo frontal especial.

Parágrafo único. Serão exigidos recuos frontais e frontais secundários nos trechos em que o subsolo aflorar mais que 2m (dois metros) em relação ao alinhamento do lote ou ao perfil natural do terreno.

Art. 207. As glebas ou lotes situados em ZM3 contíguas a ZR deverão obedecer recuo mínimo de 13m (treze metros) a partir do 3º pavimento, respeitada ainda a relação $H/6$ definida no art. 202 desta Seção, quando confrontantes com lotes situados em ZR.



**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Art. 208. Lotes situados no Corredor Quatro – CR4 que possuírem mais de uma frente deverão atender recuo frontal de 10m (dez metros) para a via CR4 e 5m (cinco metros) nas demais vias, respeitada ainda a exigência do recuo frontal especial.

Seção II

Do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação

Art. 209. Para fins de consolidação da política urbana e aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612, de 2018, em especial as disposições do seu art. 70, ficam definidos, em consonância com a referida lei complementar, os Coeficientes de Aproveitamento do zoneamento e as respectivas taxas de ocupação, estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 210. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da Lei Complementar n. 267, de 2003 - Código de Edificações, a Taxa de Ocupação Máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis.

Seção III

Do Gabarito de Altura

Art. 211. Para fins de consolidação da política urbana e aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612, de 2018, em especial as disposições do seu art. 70, ficam definidos em consonância com este Plano os gabaritos de altura estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se gabarito de altura a altura máxima permitida para as edificações em determinado local, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado;

§ 2º Para os casos de terrenos em desnível, quando os subsolos estiverem aflorados em relação ao perfil natural do terreno ou da via, o gabarito de altura será contado a partir da a menor cota do piso do primeiro pavimento subsolo aflorado até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

Art. 212. As propriedades localizadas na Zona de Proteção do Aeródromo de São José dos Campos deverão respeitar as restrições impostas pelo Código Brasileiro de Aeronáutica e demais restrições do art. 240 desta Lei Complementar.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 213. O gabarito de altura máximo será de 9m (nove metros):

- I- na Zona Residencial – ZR;
- II- na Zona Mista Um – ZM1;
- III- na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2
- IV- no Corredor Um – CR1;
- V- no perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier; e
- VI- na Zona Rural, exceto: caixa d'água, silo, galpão para estocagem e similares.

Art. 214. Na Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1 o gabarito de altura máximo será de 4m (quatro metros) e um único pavimento.

Art. 215. Para garantir o funcionamento das Torres de Microondas da Telecomunicações de São Paulo - Telesp, localizada na Rua Humaitá, e o funcionamento da torre de repetição da Empresa Brasileira de Telecomunicações - Embratel, localizada no Jardim Telespark, deverão ser atendidas as disposições dos Decretos n. 9.399, de 16 de janeiro de 1998, e n. 9.402, de 16 de janeiro de 1998, com suas alterações.

Parágrafo único. O perímetro de que trata o “caput” deste artigo está identificado no Anexo VII – Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção IV

Da Fruição Pública e da Fachada Ativa

Art. 216. A fruição pública de lotes privados consiste em tornar de uso público áreas particulares, devendo ser provida de qualificação urbana e ambiental através de tratamento arquitetônico e paisagístico de forma a propiciar à população ambientes agradáveis e voltados à sociabilidade.

Art. 217. A área de fruição pública deverá atender aos seguintes requisitos:

- I- integração física com a calçada, não sendo permitida a instalação de cercas, muros, grades ou quaisquer anteparos de vedação de acesso;
- II- garantir a livre circulação de pedestres, com acessibilidade universal;
- III- não possuir vagas para veículos, exceto paraciclos;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

IV- ter ao menos 2 (dois) acessos interconectados e largura mínima de 5m (cinco metros) nos casos de áreas de fruição não alinhadas aos logradouros públicos;

V- o proprietário do imóvel deverá arcar com os custos de implantação e manutenção;

VI- deverá ser implantada dentro do imóvel.

Art. 218. Na área de fruição pública, serão permitidos:

I- controle de acesso noturno;

II- ocupação dos recuos e instalação de cobertura, desde que seja atendida a taxa de ocupação do lote;

III- implantação de vegetação no nível do piso ou em floreiras e de outros elementos paisagísticos, tais como espelhos d'água, desde que não excedam 50cm (cinquenta centímetros) a partir do nível do piso da fruição e 10m (dez metros) de extensão linear, de forma a evitar a formação de barreiras de acesso.

§ 1º No caso da implantação de monumento artístico, vegetação arbustiva e arbórea e elementos de comunicação visual, poderá ser permitido que estes ultrapassem as delimitações estabelecidas no inciso III, deste artigo, desde que não comprometam a permeabilidade visual e física da área de fruição.

§ 2º A parte superior da cobertura da área de fruição pública não deverá ser ocupada ou acessada quando estiver nos recuos, exceto pela implantação de sacadas nos termos do art. 198 desta Lei Complementar.

Art. 219. Quando a fruição pública for implantada em ao menos 20% (vinte por cento) da área do lote, poderá ser aplicado o fator de planejamento equivalente ao da fachada ativa para fins de cálculo da OODC, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Parágrafo único. Caso a área de fruição pública desempenhe a função de área verde/lazer compatível com a definida pelo fator de sustentabilidade na Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018, ao atingir o percentual de 20% (vinte por cento) do lote, o empreendedor deverá optar pelo fator de planejamento ou de sustentabilidade da OODC e, acima deste percentual, será admitida a aplicação cumulativa dos fatores.

Art. 220. A fachada ativa é o conjunto formado pelo uso não-residencial do imóvel e sua interface com o espaço público, situada no nível da circulação da calçada com acesso direto para o logradouro público ou para as áreas de fruição pública contíguas a ele, sendo dotada de permeabilidade física e visual a fim de fortalecer a vida urbana e a interação entre os espaços públicos e privados, evitando a multiplicação de planos fechados entre as edificações e a calçada.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Parágrafo único. Para lotes com desnível no alinhamento, o nível de que trata o caput deste artigo poderá sofrer variações, desde que atenda as normas de acessibilidade.

Art. 221. A fachada ativa é aplicável em edificações de uso não residencial ou de uso misto deste com uso residencial multifamiliar vertical.

Parágrafo único. Somente serão permitidos os usos não residenciais previstos nos respectivos zoneamentos.

Art. 222. A fachada ativa deverá atender os seguintes requisitos:

I- ser implantada em edificações de lotes ou glebas com testada mínima de 20m (vinte metros) e área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), quando for de uso exclusivamente não residencial; ou de lotes ou glebas com testada mínima e área mínima definidas de acordo os parâmetros do zoneamento para residencial vertical multifamiliar, quando o uso for misto com residencial multifamiliar;

II- estar contidas na faixa de 10m (dez metro) a partir do alinhamento do lote;

III- ocupar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área edificada do pavimento térreo;

IV- ocupar, no mínimo, 30% (trinta por cento) da testada do lote ou gleba, quando a testada for menor ou igual a 30m (trinta metros) ou 50% (cinquenta por cento) da testada do lote ou gleba, quando a testada for maior que 30m (trinta metros);

V- possuir transparência e permeabilidade visual em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área da fachada através de janelas, vitrines, planos envidraçados, entre outros;

VI- possuir permeabilidade física com, ao menos, um acesso em cada estabelecimento não residencial instalado na fachada ativa;

VII- destinar para fruição pública, conforme parâmetros definidos pelo art. 216 desta Lei Complementar, toda a extensão da testada do imóvel, na largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. As áreas de fruição pública cobertas poderão ser consideradas no cálculo a que se refere o inciso III, deste artigo.

Art. 223. A fachada ativa poderá ocupar até dois pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Quando o imóvel possuir frente para 2 (duas) ou mais vias em desnível, a fachada ativa poderá ocorrer em todas as vias, limitado a 2 (dois) pavimentos por via.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 224. . As edificações com fachada ativa nas centralidades poderão:

I- utilizar taxa de ocupação de 0,80;

II- ocupar, nos pavimentos com fachada ativa, os recuos urbanísticos lateral e de fundos, respeitadas a área de fruição, a taxa de ocupação e a análise de localização.

Art. 225. As edificações com fachada ativa nas zonas mistas de uso poderão ocupar os recuos laterais, nos pavimentos com fachada ativa, respeitadas: a área de fruição, a taxa de ocupação da zona de uso e a análise de localização.

Art. 226. As edificações que contemplarem o conceito da fachada ativa, nos termos desta Lei Complementar, poderão utilizar o fator de planejamento no cálculo da OODC, conforme a Lei Complementar n. 612 de 2018.

Seção V

Dos Polos Geradores de Tráfego - PGT

Art. 227. As exigências e normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego – PGT, quanto a vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação interna, área de manobra e acumulação de veículos deverão ser disciplinados por atos normativos específicos.

§ 1º São empreendimentos ou atividades considerados como Polo Gerador de Tráfego - PGT: aquele que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, gerem afluxo de população, com interferência no tráfego do entorno, necessitando de intervenções no sistema de mobilidade existente e nos espaços públicos adjacentes.

§ 2º São empreendimentos ou atividades não considerados como Polo Gerador de Tráfego - NPGT: aqueles que não apresentam elevada concentração da oferta de bens ou serviços e não gerem interferência significativa no tráfego do entorno.



TÍTULO V

DAS NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS DE OCUPAÇÃO

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS

Art. 228. Para implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação e observar os parâmetros e exigências de uso e ocupação previstos nesta Lei Complementar para os diferentes zoneamentos.

Art. 229. As vias de circulação dos novos loteamentos e as vias de circulação interna de condomínio de lotes residenciais (RCL) e industriais (ICL) deverão possuir parte da calçada ajardinada em frente a cada um dos lotes ou das unidades privativas com 0,8m (oitenta centímetros) de profundidade e comprimento igual a 1/3 (um terço) da dimensão da testada.

§ 1º Na área ajardinada na calçada deverá ser plantada pelo menos uma árvore.

§ 2º O modelo esquemático do ajardinamento da calçada mencionado no “caput” deste está representado no Anexo XVII Dimensão Mínima para o ajardinamento de calçada, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 230. Aplica-se para implantação de qualquer atividade ou uso as disposições do art. 15 referentes as faixas não edificáveis.

Art. 231. Para a utilização dos fatores de planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, as edificações destinadas ao uso misto do uso residencial multifamiliar com o não residencial deverão atender ao menos uma das condições abaixo:

I - ocupar no mínimo 70% (setenta por cento) da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial; ou

II - ocupar no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área construída computável (ACC) com um dos usos.

Art. 232. . As características de uso e ocupação do imóvel resultante de anexação com outro, que esteja localizado em zoneamento distinto, obedecerá aos parâmetros de uso e ocupação do zoneamento que admitir os usos e atividades com menor incomodidade ao uso residencial.

Parágrafo único. Excetuam-se das disposições deste artigo os imóveis localizados no Corredor Quatro – CR4, que deverão obedecer às características do Corredor de Uso.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 233. No caso de lotes lindeiros a mais de uma via, com zoneamentos diferentes, prevalecerá, preferencialmente, as exigências dos corredores de uso e das centralidades.

§ 1º Caso não seja aplicável a prevalência definida no “caput” deste artigo, poderá o interessado optar, desde que o acesso principal seja feito através do zoneamento escolhido.

§ 2º 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.

Art. 234. Nos trechos dos corredores de uso que atravessem as zonas de uso ZUD, ZUP1, ZUPI2 e Centralidades deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo e os índices urbanísticos do referido zoneamento.

Art. 235. Nos casos de “rua sem saída” serão admitidas as atividades a seguir relacionadas desde que permitidas no respectivo zoneamento: Residencial unifamiliar - R, Residencial Multifamiliar Horizontal – RH, RHS, RCL e o Uso Comercial, de serviço e institucional com impacto irrelevante - CS, com área construída computável máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com gabarito máximo de altura de 9m (nove metros) e que não sejam classificadas como PGT.

§ 1º No caso de lotes em esquina, quando se tratar de confluência de vias, uma rua sem saída e outra não, serão admitidas as atividades previstas no respectivo zoneamento, porém, a definição dos acessos, quando necessário, será analisado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Excluem-se das disposições do "caput" deste artigo os imóveis regularmente existentes anteriormente a esta Lei Complementar, localizados nas zonas industriais ZUD e ZUPI1 e ZUPI2.

Art. 236. 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 Inscrição Municipal da atividade.

Art. 237. Deverá ser respeitada a “Faixa non aedificandi - Talude do Banhado” definida no Anexo VII – Mapa de zoneamento, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 238. Os imóveis preservados pelo COMPHAC e Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT, localizados em qualquer zoneamento, deverão atender o Anexo VI – Parametros de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar além das recomendações urbanísticas dos Conselhos.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

§ 2º Os imóveis de Inscrição Imobiliária 10.0004.0011.0000, 10.0004.0012.0000, 10.0004.0013.0000, 10.0004.0014.0000, 10.0004.0017.0000, 10.0004.0009.0000 e 10.0004.0019.0000 localizados no Setor de Preservação - SP, definido pela Lei Municipal n. 6.145, de 28 de agosto de 2002, alterada pela Lei Municipal n. 7.115, de 06 de julho de 2006, compreendido por parte da quadra situada entre a Avenida Dr. Nelson D'Ávila, Praça Afonso Pena, Rua Humaitá e Rua Dolzani Ricardo, não poderão ser objeto de anexação, desdobro de lotes, demolição, reforma, ampliação, reconstrução, novas edificações, desmatamento ou movimento de terras sem prévia autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC.

Art. 239. As intervenções no Parque Vicentina Aranha e Parque Roberto Burle Marx, considerados como imóveis a serem preservados, recuperados e mantidos por razões históricas, culturais, artísticas, arqueológicas, paisagísticas e ambientais, ficam sujeitas à análise prévia e autorização do órgão municipal competente de planejamento urbano e do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC.

Art. 240. As construções ou ampliações 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 frontal, 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).

Art. 241. As alturas máximas das edificações ficam sujeitas ao atendimento à legislação aeroportuária e suas posteriores alterações, em especial:

I- Portaria DECEA n. 26/ICA, de 14 de julho de 2015, do Ministério da Defesa, que Aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA) para o Aeródromo Professor Urbano Ernesto Stumpf (SBSJ);

II- Portaria n. 957/GC3, de 9 de julho de 2015, do Ministério da Defesa, que dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas.

Art. 242. Os imóveis localizados na área de influência do Plano de Zoneamento de Ruído deverão atender ao Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC 161, de 13 de setembro de 2013, da Agência Nacional de Aviação Civil e suas posteriores alterações, que trata sobre a aplicação das curvas de ruído e sua compatibilização com o uso do solo no entorno à infraestrutura aeroportuária, ou outra norma que venha a substituí-lo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 243. Nas Centralidades e nas Zonas Mistas em vias com largura menor ou igual a 7m (sete metros), somente serão permitidas atividades que utilizem para seu funcionamento veículo urbano de carga do tipo VUC ou utilitário.

Art. 244. As áreas externas contíguas aos entroncamentos exemplificadas no Anexo XVIII – Entroncamento viário, parte integrante desta Lei Complementar deverão atender as restrições à sua ocupação, relacionadas nos incisos abaixo:

I- respeitar recuo mínimo de 50m (cinquenta metros) em relação à face confrontante ao tabuleiro e rampa do viaduto e 10m (dez metros) em relação aos ramos, alças e vias circundantes;

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 auxiliar, interna ao imóvel, com largura mínima de 15m (via marginal).

Parágrafo único. Não poderá ser locado acesso veicular nas áreas internas dos entroncamentos.

Art. 245. Fica alterado o Perímetro Especial do Parque Tecnológico estabelecido na Lei Complementar n. 320, de 30 de maio de 2007, que passa a ser aquele constante do Anexo VII – Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º O Perímetro Especial do Parque Tecnológico é a região de interesse para a realização de transformações urbanísticas com o objetivo de viabilizar a implantação e funcionamento do "Parque Tecnológico de São José dos Campos", instituído pelo Decreto Municipal n. 12.367, de 04 de dezembro de 2006.

§ 2º Considerando as diretrizes estabelecidas no art. 18 da Lei Complementar n. 612, de 2018, assim como as características e vocação da Área de Desenvolvimento Estratégico Parque Tecnológico, os parâmetros de uso e ocupação e zoneamento encontram-se estabelecidos para cada zona de uso e constam nos Anexos VI – Parâmetros de uso e ocupação e VII – Mapa de Zoneamento, ambos parte integrante desta Lei Complementar, devendo ser adotado coeficiente máximo de 3.0 (três) para todo o perímetro.

Art. 246. Na ocasião da solicitação do Alvará de Construção deverão ser observadas as disposições dos arts. 8, 9 e 10 referentes aos remanescentes de vegetação nativa existentes.

Parágrafo único. Ficam excetuadas as disposições do inciso V do art. 9 desta Lei Complementar.



Seção I

Da Atividade de Risco, de Impacto Ambiental e de Suas Medidas Compensatórias

Art. 247. A implantação de atividade ou obra causadora de risco ambiental significativo fica sujeita à comprovação da obtenção de todas as licenças exigidas em normas específicas e aprovadas pelos órgãos licenciadores competentes.

Art. 248. Será realizada audiência pública no Município nos casos em que a atividade também for considerada modificadora de meio ambiente, ou seja, estiver sujeita à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, nos termos da Lei Orgânica do Município e da legislação ambiental vigente.

§ 1º Compete aos órgãos ambientais licenciadores, no âmbito de sua competência, a exigência e análise ou dispensa dos estudos citados no “caput” deste artigo.

§ 2º No caso da necessidade de elaboração do Estudo de Análise de Riscos – EAR, este deverá ser apresentado na audiência pública referida no “caput” deste artigo.

§ 3º O proponente da atividade e a equipe responsável tecnicamente pelo respectivo EIA/RIMA deverão apresentar ao Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, antes da realização da audiência pública municipal, as conclusões do estudo de impacto ambiental, contemplando minimamente:

I - os objetivos e justificativas do projeto, sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais, planos e programas governamentais;

II - a descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada um deles, nas fases de construção e operação a área de influência, as matérias primas, e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnica operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia, os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

III - a síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do projeto;

IV - a descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação da atividade, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicando os métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;

V - a caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como com a hipótese de sua não realização;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VI - a descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderam ser evitados, e o grau de alteração esperado;

VII - o programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;

VIII - recomendação quanto à alternativa mais favorável.

§ 4º O órgão municipal ambiental competente, o COMAM ou o CMDU poderão solicitar informações adicionais aos referidos estudos, quando se fizerem necessárias devido às peculiaridades do projeto e características ambientais do local, no prazo máximo de 10 (dez) dias contado da data da apresentação técnica informativa da qual trata o 3º.

Art. 249. Quando da implantação e operação no território municipal de um empreendimento e/ou atividade sujeito à elaboração de EIA/RIMA, deverão ser previstas medidas compensatórias em valores monetários equivalentes ao grau de impacto ambiental causado no município, sendo de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) do custo total previsto para a implantação do empreendimento no município, que será aplicado:

I - na implantação e melhorias de parques urbanos, em especial aqueles indicados no ANEXO XIII – Parques Urbanos, da Lei Complementar n. 612, de 2018, através da aquisição e/ou doação e/ou repasse de valores monetários ao Poder Público para fins de desapropriação de áreas particulares e/ou implantação de vegetação, paisagismo e demais estruturas físicas necessárias à implantação destes;

II - na implantação e melhorias de unidades de conservação, em especial aquelas indicadas no ANEXO XIV – Unidades de Conservação, da Lei Complementar n. 612, de 2018, através da aquisição e/ou doação e/ou repasse de valores monetários ao Poder Público para fins de desapropriação de áreas particulares e/ou recomposição e conservação do ecossistema e sua biodiversidade e demais estruturas físicas necessárias à implantação destas;

III - na recomposição e/ou restauração de matas ciliares em áreas de preservação permanente dos corpos d'água e das nascentes existentes no Município;

IV - custeio de estudos, diagnósticos, levantamentos, planos, programas e projetos ambientais para o desenvolvimento e implementação de políticas públicas do Município.

Art. 250. As medidas compensatórias a que se refere o artigo anterior devem atender aos seguintes critérios:

I - as condições do compromisso entre a Prefeitura e a Compromissária serão definidas em Termo de Compromisso Ambiental;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - os valores monetários provenientes das medidas compensatórias serão creditados pelo empreendedor na conta do Fundo Municipal de Conservação Ambiental - FUMCAM, criado pela Lei n. 4.618, de 12 de setembro de 1994 ou norma que a substitua, mediante a proposta de compensação ambiental a ser aplicada obrigatoriamente na finalidade e atividade estabelecida na medida compensatória.

Parágrafo único. Deverá ser feita a subscrição do Termo de Compromisso Ambiental entre os órgãos de meio ambiente e planejamento urbano competentes e a Compromissária antes da concessão do Alvará de Construção da obra e/ou Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO II

DA MACRODRENAGEM E DA DRENAGEM URBANA

Seção I

Da Macrodrenagem e da Drenagem Urbana

Art. 251. O órgão municipal competente estabelecerá as diretrizes de macrodrenagem e drenagem urbana, visando estabelecer o melhor encaminhamento das águas pluviais, as medidas para compensar a redução da capacidade de infiltração das águas de chuvas no solo e o aumento do escoamento pluvial em decorrência de obras de terraplenagem, edificações e urbanização.

Parágrafo único. As medidas compensatórias referidas no “caput” deste artigo refere-se a obras de retenção, detenção e retardo do escoamento superficial das águas pluviais, assim como a infiltração destas no lençol subterrâneo, antes do lançamento na via pública ou no sistema público de drenagem.

Art. 252. Todos os lotes ou glebas deverão respeitar taxa de permeabilidade do solo em relação a área da gleba ou lote, de, no mínimo:

I - para áreas acima de 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) atender 5% (cinco por cento);

II – para áreas acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) atender 15% (quinze por cento);

III – para áreas superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) atender 20% (vinte por cento).

§ 1º As exigências acima poderão ser compensadas através de implantação de dispositivos de infiltração no solo, aprovados através de projeto de drenagem, desde que estes garantam minimamente a capacidade de infiltração equivalente à área a ser compensada.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 2º Quando os lotes ou glebas estiverem inseridos na área de recarga de aquíferos identificada no Anexo V - Áreas de recarga de aquífero, parte integrante desta lei Complementar, será exigido um adicional de 5% de taxa de permeabilidade.

Art. 253. Edificações em lotes ou glebas com área igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), independentemente do zoneamento em que se situem, serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias referidas no “caput” deste artigo refere-se a obras de retenção, detenção e retardo do escoamento superficial das águas pluviais, assim como a infiltração destas no lençol subterrâneo, antes do lançamento na via pública ou no sistema público de drenagem.

§ 2º Para fins de aprovação de projeto de construção, o interessado deverá abrir processo de drenagem a fim de desenvolver o projeto das obras relacionadas no caput, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico pelo projeto e execução da obra.

§ 3º O dimensionamento dos reservatórios de detenção, de retenção e/ou sistema de infiltração atenderão as diretrizes técnicas a serem fornecidas pelo órgão municipal competente.

§ 4º A concessão do habite-se está vinculada à execução dos reservatórios de detenção, de retenção ou sistema de infiltração, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 5º A não operação dos reservatórios de detenção, de retenção e/ou do sistema de infiltração implicará na infração, multa e sanções administrativas previstas no Anexo XIX – Multas e sanções administrativas desta Lei Complementar.

Art. 254. As águas pluviais dos lotes poderão ser reutilizadas sem prejuízo da manutenção da capacidade de retenção ou direcionadas para as sarjetas após a passagem pelos reservatórios de detenção, de retenção e/ou sistema de infiltração, podendo ser interligadas às bocas de lobo ou à rede de drenagem em função do volume e capacidade de absorção dos mesmos.

Art. 255. Esta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo obedecerá os limites das áreas suscetíveis a inundações, a serem instituídas pelo Plano de Macrodrenagem por meio de legislação específica.

Parágrafo único. Até a efetiva edição do Plano de Macrodrenagem fica mantido o caráter de transitoriedade da Zona de Domínio de Curso D'Água nos termos do art. 147 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612 de 30 de novembro de 2018.

]



Seção II

Do Dimensionamento dos Reservatórios de Detenção ou Retenção

Art. 256. O projeto de reservatório de detenção ou retenção deverá atender aos seguintes requisitos:

- I- deverão ser estudados os impactos ao meio ambiente, ocasionados pelo mesmo;
- II- os reservatórios de detenção ou retenção devem dispor de vertedor adequado que assegure aos moradores à jusante a segurança da barragem;
- III- deverão ser tomados cuidados especiais para evitar a formação de vórtices e para proteger as entradas dos reservatórios a fim de evitar sua obstrução com objetos flutuantes, que possam vir a colocar vidas em perigo;
- IV- deverá sempre existir um vertedor de emergência;
- V- as barragens dos reservatórios de detenção ou retenção deverão ser de material adequado que assegure a estabilidade das mesmas;
- VI- os reservatórios de detenção ou retenção cobertos, a área superior poderá ser aproveitada para área de lazer, recreação e estacionamento;
- VII- quando os reservatórios de detenção ou retenção possuírem sistema de infiltração, deverão ter a proporção mínima 1% (um por cento) em área do volume de reservação (transformado o valor numérico de volume em área, transformando a unidade metro cúbico em metro quadrado respectivamente), que terá a capacidade de infiltração de acordo com a permeabilidade do solo local.
- VIII- deverão ser apresentados estudos para a manutenção dos reservatórios de detenção ou retenção, principalmente, dos vertedores e remoção dos resíduos sólidos depositados;
- IX- no projeto do reservatório de detenção ou retenção deverá ser justificada a duração da chuva escolhida, intensidade da chuva e período de retorno;
- X- a duração da chuva escolhida será aquela que fornecer o maior volume do reservatório;
- XI- poderão ser estudadas ou sugeridas soluções alternativas que tenham viabilidade de construção e segurança de funcionamento;
- XII- para o dimensionamento do reservatório deverão ser considerados o hidrograma do escoamento superficial, a curva cota-volume do reservatório e do vertedor;



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

XIII- o projeto do reservatório deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do responsável técnico pelo projeto e pela execução da respectiva obra.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 257. Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC tratada no art. 72 da Lei Complementar n 612, de 2018, serão regulamentados por Decreto.

Art. 258. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, tratado nos arts. 86 a 92 da Lei Complementar n 612, de 2018, será exigido como instrumento para subsidiar a implantação de atividades que geram impacto na vizinhança e será regulamentado em legislação específica.

CAPÍTULO IV

DAS CONFORMIDADES E DESCONFORMIDADES

Art. 259. Para fins de caracterização da conformidade e desconformidade ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Uso desconforme: atividade não admitida no zoneamento de sua localização;

II – Edificação desconforme: aquela que não atender parâmetros urbanísticos e demais exigências de ocupação do zoneamento de sua localização.

Art. 260. . O uso desconforme poderá ser respeitado, a título precário, estando a edificação em conformidade ou não, desde que atendida uma das seguintes disposições:

I - Que a edificação tenha existência regular, assim como sua metragem quadrada, comprovada por meio de Habite-se ou documento legal equivalente a este ou alvará de construção emitido pela Prefeitura para a atividade ou para a categoria de uso;

II - Que a edificação tenha absorvido a atividade pretendida ou da mesma categoria de uso, devidamente licenciada pela municipalidade.

§ 1º O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de poluição ambiental, conforme legislação vigente, observando-se as medidas mitigadoras aplicáveis no Anexo XII – Medidas mitigadoras, parte integrante desta Lei Complementar e o horário de funcionamento disciplinado em legislação própria.

§ 2º Serão admitidas mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso nos termos do inciso II deste artigo.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 3º Na edificação destinada ao uso desconforme não poderá haver ampliação, permitindo-se apenas reformas destinadas à conservação, higiene, segurança do prédio, adequação para controle ambiental e acessibilidade e instalação de prevenção e combate à incêndios.

Art. 261. A edificação desconforme será respeitada desde que comprovada sua existência regular e sua metragem quadrada por meio de habite-se ou documento legal equivalente a este ou alvará de construção emitido pela Prefeitura.

§ 1º Na edificação desconforme destinada aos usos e atividades admitidos no zoneamento, serão permitidas reformas e ampliações, desde que estas não agravem a desconformidade e desde que sejam respeitados os parâmetros urbanísticos e demais exigências de ocupação do zoneamento de sua localização.

§ 2º Fica admitida a ampliação e reforma das áreas de uso comum em caso de residencial Multifamiliar em condição de uso desconforme.

§ 3º No caso de transformação de uso a edificação deverá atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o novo uso definidos no Anexo VI – Parâmetro de uso e ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 262. Os Campi Universitários poderão, além das atividades educacionais e científico-tecnológicas, promover a instalação de Parques Tecnológicos voltados a empresas baseadas em desenvolvimento de tecnologia, conhecimento e inovação, compatíveis com as atividades das Universidades.

Parágrafo único. Consideram-se Campi Universitários as áreas institucionais voltadas para a educação caracterizadas como o conjunto de edifícios de uma Universidade, que abrigue atividades inerentes da Universidade, inclusive alojamentos/residências universitárias desde que inseridas na mesma matrícula da área destinada aos serviços educacionais.

Art. 263. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização, desde que atendida uma das condições previstas nos incisos abaixo e seja destinada ao uso menos restritivo do zoneamento, na forma do disposto no § 1º deste artigo.

I - que o lote tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar;

II - que o lote seja comprovadamente remanescente de imóvel com área maior, atingido por desapropriação ou melhoramentos públicos;

III - que o imóvel seja passível de desdobro nos termos do art. 91 desta Lei Complementar.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 1º Para efeito do que dispõe este artigo, são os seguintes usos menos restritivos para cada zona de uso e corredores de uso:

- I - CMETRO-ED (Via Marginal, Vias Arteriais e Coletoras): CS, I1-A, CS1-A;
- II - CMETRO-ED (Vias Locais) e CR4: CS, I1-A;
- III - CMETRO-CT, CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;
- IV - ZR e ZPA2: R;
- V- ZUD e ZUPI: CS;

§ 2º Para fins de enquadramento como uso menos restritivo, as atividades classificadas como CS1-A deverão atender área mínima de terreno de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).

Art. 264. As instalações de infraestrutura, bem como as edificações necessárias às mesmas, caracterizadas como interesse público, relativas a abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica, poderão ser implantadas em determinado zoneamento desde haja parecer favorável dos órgãos municipais de Planejamento Urbano, que fixará as condições de ocupação visando sua compatibilização e harmonização com o uso e a paisagem circundante.

Art. 265. As atividades públicas destinadas à educação, saúde, assistência social, serviços próprios da administração pública e seus congêneres, terão sua instalação no território do Município sujeita à prévia análise de localização e autorização específica da Prefeitura, com diretrizes próprias, ouvidos os órgãos municipais competentes de Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Mobilidade e Jurídico se necessário.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 266. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos à aplicação das multas e penalidades, abaixo:

I - desenvolver atividade sem licença de uso ou com categoria de uso diferente daquela constante da respectiva licença: Multa de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e Interdição de uso ou atividade;

II - promover danos a equipamentos e as benfeitorias públicas durante a implantação de empreendimentos imobiliários: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

III - promover danos ambientais durante a implantação de empreendimentos imobiliários:
Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

IV - contrariar as normas desta Lei Complementar: Multa de 3.500,00 (três mil e quinhentos).

§ 1º O procedimento para autuação da infração seguirá o estabelecido nos §§1º, 2º e 5º do art. 106 desta Lei Complementar.

§ 2º No caso o inciso I deste artigo a interdição será imediata dos usos ou atividades vedados por esta Lei Complementar.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 267. Os processos administrativos referentes ao parcelamento do solo, na forma de loteamento, ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à publicação desta Lei Complementar, serão decididos da seguinte forma:

I - de acordo com a legislação anterior, nos casos em que:

a) o anteprojeto estiver em análise, e o projeto de terraplenagem ou drenagem já estiver sido aprovado,

b) o anteprojeto tenha sido aprovado pelo Município;

c) o projeto final estiver em análise ou já aprovado pelo Município.

II - de acordo com esta lei complementar, nos casos em que:

a) as diretrizes não tiverem sido emitidas;

b) as diretrizes estiverem emitidas, mas sem anteprojeto protocolado;

c) o anteprojeto não tenha sido protocolado no prazo de vigência das diretrizes;

d) o anteprojeto estiver em análise, sem projeto de terraplenagem ou drenagem aprovado.

Parágrafo único. Nos casos do inciso I deste artigo, o proprietário poderá:



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

I - optar pela aplicação desta lei complementar, protocolando novo pedido de diretrizes, aproveitando-se, entretanto, os documentos e informações que couber;

II - utilizar o sistema de garantia previstos na Seção V, do Capítulo II, Título I, desta Lei Complementar.

Art. 268. Os processos administrativos referentes ao parcelamento do solo, na forma de desmembramento, ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à publicação desta Lei Complementar, serão decididos da seguinte forma:

I - de acordo com a legislação anterior quando o projeto estiver em análise e as diretrizes ainda vigentes;

II - de acordo com esta Lei Complementar quando:

a) as diretrizes ainda não tiverem sido emitidas;

b) as diretrizes tenham sido emitidas e o projeto ainda não tenha sido apresentado;

c) o projeto não tenha sido protocolado no prazo de vigência das diretrizes.

Parágrafo único. Aplica-se as disposições deste artigo ao desdobro com necessidade de emissão de diretrizes.

Art. 269. Nos processos administrativos de desdobro e anexação ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior a publicação desta Lei Complementar, os interessados poderão optar pela aplicação desta legislação no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 270. Os processos administrativos que tratem de construção, regularização, ampliação ou transformação de uso, ainda sem despacho decisório, protocolados até a data anterior da publicação desta lei complementar, serão decididos de acordo com a legislação anterior, ou seja, nos termos da Lei Complementar n. 428, de 09 de agosto de 2010 e suas alterações, conforme as normas a seguir:

I - nos processos já analisados, mas com exigências de documentação e de projetos pendentes, o interessado terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação desta lei complementar para a juntada de documentos; podendo este prazo ser estendido, pelo mesmo período, no caso de novo comunicado do Município;

II - nos processos sem análise, a contar do comunicado do Município, os interessados terão o prazo máximo de 90 (noventa) dias, para a juntada de documentos e projetos; podendo este prazo ser estendido pelo mesmo período no caso de novo comunicado.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

§ 1º Não se aplica as regras do “caput” e incisos deste artigo aos processos de regularização, protocolados com fundamento na Lei Complementar n. 572, de 31 de dezembro de 2015 e na Lei Complementar 445 de 21 de setembro de 2011.

§ 2º Fica vedada a revalidação de projeto aprovado e a reconsideração do indeferimento, para os casos descritos neste artigo.

Art. 271. Aplicam-se as disposições transitórias da Lei Complementar n. 612, de 2018 para a análise e concessão da OODC pelo Município.

Art. 272. É permitida nos imóveis urbanos a utilização do coeficiente de aproveitamento definido pela Lei Complementar n. 428, de 2010, ainda que não seja utilizado o potencial adicional da OODC, desde que atenda cumulativamente aos seguintes requisitos:

I- protocolo do projeto em até 1 (um) ano contado a partir da publicação da presente lei;

II- aprovação do alvará de construção e conclusão das fundações em até 4 (quatro) anos contados a partir da publicação da presente lei.

§ 1º No caso de detecção de problemas geotécnicos de causas fortuitas, que impeçam o cumprimento do prazo para execução de fundações definido no inciso II deste artigo, este prazo poderá ser prorrogado por 1 (um) ano, mediante apresentação de relatório técnico acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica, cujos critérios serão regulamentados em norma específica.

§2º Após o prazo previsto no inciso I, será aplicado o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,3 para todos os imóveis localizados no perímetro urbano do Município, indistintamente.

§3º Não será permitida a revalidação do projeto. para os casos descritos neste artigo.

§4º Fica admitida a substituição do projeto aprovado, no prazo previsto no inciso I, devendo ser paga somente a diferença da OODC, se o caso.

§5º Será admitida a mudança de titularidade da propriedade, mantidos os mesmos prazos e obrigações para o novo proprietário.

Art. 273. Ficam mantidos, para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória, as disposições dos §§ 2º ao 4º do art. 169 e dos arts. 245 a 260 da Lei Complementar 428, de 2010, e do Decreto n. 14.845, de 26 de dezembro de 2011, ambos com suas alterações, referentes ao Polo Gerador de Tráfego, vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos, que serão disciplinados por ato normativo específico.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 274. Ficam mantidos, para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória, as disposições dos arts. 271 a 280 da Lei Complementar 428, de 2010, referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV até que seja disciplinado por lei específica.

Art. 275. Fica mantido para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória e para fins do pleno exercício do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano-CMDU, as disposições dos arts. 284 e 285 da Lei Complementar n. 428, de 2010, até a efetiva revisão dos mesmos por lei específica.

Parágrafo único. A revisão da composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e de suas atribuições tratadas nos arts. 284 e 285 da Lei Complementar n. 428, de 2010, será realizada em um prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir da edição desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 276. Caberá ao órgão municipal de Planejamento Urbano dirimir dúvidas relativas ao enquadramento de imóveis localizados em divisas de zoneamento.

Art. 277. 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.

Parágrafo único. Os usos e atividades deverão estar providos de meios de prevenção e combate ao incêndio, conforme legislação, instruções e normas do Corpo de Bombeiros.

Art. 278. Ficam estabelecidas no Anexo XX - Ampliação do perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier e no Anexo XXI - Ampliação do perímetro urbano de São José dos Campos, as informações pertinentes ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 referentes à expansão do perímetro urbano instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.

§1°. A área correspondente a ampliação do perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier está classificada no Anexo VII - Mapa de Zoneamento como Zona Mista 5, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos no Anexo IV – Parâmetros de Uso e Ocupação, ambos integrantes desta Lei Complementar.

§2°. A área correspondente a ampliação do perímetro urbano de São José dos Campos está classificada no Anexo VII - Mapa de Zoneamento como Zona Mista Um – ZM1, Zona de Uso Diversificado – ZUD e Corredor Três – CR3, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos no Anexo IV – Parâmetros de Uso e Ocupação, ambos integrantes desta Lei Complementar.

Art. 279. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 280. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, de 2010, com suas alterações.

São José dos Campos, __ de _____ de 2019.

Felicio Ramuth
Prefeito