

DECRETO Nº 3684/81
de 04 de junho de 1981

Nº 279 de 09/06/1981

REVOGADO PELO DECRETO Nº 5044/85

ALTERADO PELO DECRETO Nº 3808/81

Regulamenta o uso e a ocupação do solo ao longo do Corredor intitulado CR.1, de que trata o inciso I do artigo 28 da Lei nº 2263/80, de 04 de janeiro de 1980.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, usando das suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 39, inciso V, do Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969, e

CONSIDERANDO o elevado índice de uso e ocupação do solo ao longo da Rua Ana Eufrásia, das Avenidas São José, Madre Tereza, Rua Luiz Jacinto e Avenidas São João e Cassiano Ricardo, vias essas que compõem o Corredor CR.1;

CONSIDERANDO mais, que esses aproveitamentos do solo que se registram nessa área devem desenvolver-se em harmonia com as diretrizes urbanísticas da Administração Municipal; e

CONSIDERANDO conveniente a modificação do texto do Decreto nº 3487/80, de 06 de novembro de 1980,

D E C R E T A:

Artigo 1º - O Corredor CR.1 de que trata este decreto tem sua extensão composta pelos seguintes segmentos:

SEGMENTO 1 - trecho que vai do início da Rua Ana Eufrásia, à altura da Avenida Rui Barbosa, segue pelas Avenidas - São José, Avenida Madre Tereza, Rua Luiz Jacinto, finalizando junto à Praça Gastão Vidigal.

SEGMENTO 2 - ao longo da Avenida São João.

SEGMENTO 3 - ao longo da Avenida Cassiano Ricardo.

Artigo 2º - Ao longo do Corredor CR.1 são permissíveis a ocupação e uso do solo para fins residenciais, comerciais, culturais e de prestação de serviços.

Parágrafo Primeiro - Devem conservar as características de ZR-1, conforme Lei nº 2263/80, os seguintes trechos:

1) da Avenida São João, lado par, a partir do cruzamento com a Rua Artur Neiva até o cruzamento com o Córrego do Vidoca, excetuando a área a que se refere o item "5", do parágrafo segundo, deste artigo.

2) da Avenida São João, lado ímpar, a partir do cruzamento com a linha de limite do Sanatório Vicentina Aranha com o Jardim Apolo, até o cruzamento com o Córrego do Vidoca.

Parágrafo Segundo - Devem ser conservados os usos ou preservadas para uso institucional, as seguintes áreas:

1) Área onde se localiza a Igreja Matriz.

2) Área onde se localiza o Instituto Pequeno

cont. Decreto nº 3684/81 - fls. 02

./...

nas Missionárias Maria Imaculada.

3) Área onde se localiza o Tênis Clube de -
São José dos Campos.

4) Área onde se localiza o Sanatório Vicenti
na Aranha.

5) Área onde se localiza o Instituto São Jo-
sê.

6) Área pertencente à Ordem Servos de Maria.

Parágrafo Terceiro - Devem receber tratamen-
to especial e normas específicas, definidas por este decreto, as seguin-
tes áreas:

1) Quadra entre a Praça Afonso Pena e Aveni-
da São José.

2) Talude do Banhado.

Artigo 3º - Para os fins do artigo 2º devem
ser entendidos como uso residencial permissível, os imóveis incluídos nas
categorias R.1 e R.2 nos termos dos incisos I e II do artigo 30 da Lei nº
2263/80.

Artigo 4º - As atividades comerciais, cultu-
rais, e de prestação de serviços referidas no artigo 2º deste decreto são
as seguintes:

I - escritórios administrativos sem operação
de venda de mercadoria, firmas de representação, de publicidade e propa-
ganda; agências bancárias, de câmbio e turismo; escritórios de financeiras,
imobiliárias, de corretoras de seguro, de administradoras de bens e incor-
poradoras, de projetos, de auditoria, consultoria e assessoria; estúdios
fotográficos, clínicas médicas ou odontológicas.

II - restaurantes, casas de chá, casas de ca-
fé, cantinas, pizzarias, sorveterias;

III - museus, galerias de arte;

IV - estacionamento de veículos com acesso -
por vias secundárias.

Artigo 5º - Para o exercício das atividades
previstas no artigo anterior, deverão ser observados os seguintes requi-
sitos:

I - as edificações reservadas às atividades
constantes do inciso I do artigo 4º devem reservar 1 (uma) vaga de esta-
cionamento de veículos para cada 40 m² (quarenta metros quadrados) de á-
rea construída.

II - as edificações reservadas às atividades
constantes dos incisos II e III do artigo 4º devem reservar 1 (uma) vaga
de estacionamento de veículos para cada 15 m² (quinze metros quadrados) de
área construída.

III - não havendo no imóvel disponibilidade de
área para estacionamento, nas condições fixadas nos incisos I e II deste
artigo, poderá ser utilizado outro imóvel à distância máxima de 200m (du-

cont. Decreto nº 3684/81 - fls. 03

./...

zentos metros), mediante vinculação com o uso a ser instalado, desde que este imóvel esteja localizado em zona de uso onde a atividade "estacionamento" seja permitida.

Artigo 6º - As edificações a serem construídas nas vias públicas consideradas como Corredor de Uso Especial CR.1, exceto nas áreas definidas nos parágrafos primeiro, segundo e terceiro do artigo 2º, destinadas à instalação de usos constantes dos incisos I, II e III do artigo 4º, e à categoria de uso residencial R.1 e R.2 deverão atender às disposições constantes dos incisos seguintes:

I - As dimensões mínimas dos lotes são as exigidas para a zona ZR.2 para os segmentos 1 e 3 (Rua Ana Eufrásia, Avenida São José, Rua Luiz Jacinto, Avenida Madre Tereza e Avenida Cassiano Ricardo), definidos no artigo 1º e para a zona ZR.1 para o segmento 2 (Avenida São João), constantes do Quadro 2, anexo à Lei nº 2263/80.

II - A taxa de ocupação máxima será 0,5 (meio) e o coeficiente de aproveitamento máximo será 3,0 (três).

III - As edificações deverão observar recuos mínimos de frente de 6,00m (seis metros) e de fundo de 3,00m (três metros) e recuos laterais de 2,5m (dois metros e meio) de ambos os lados. As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos deverão observar recuos de 3,00m (três metros) de ambos os lados, acima do 2º pavimento.

IV - O gabarito máximo das edificações será 30,00m (trinta metros) a contar do nível do logradouro público.

V - As áreas de recuo de frente dos lotes deverão ser obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas, podendo ser utilizadas para estacionamento de veículos, desde que recebam tratamento compatível com o ajardinamento e arborização.

Artigo 7º - Para as categorias de uso R.1 e R.2, as características de dimensionamento do lote, recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento são os mesmos aplicados à zona ZR.2, para os segmentos 1 e 3 (Rua Ana Eufrásia, Avenida São José, Rua Luiz Jacinto, Avenida Madre Tereza e Avenida Cassiano Ricardo) e à zona ZR.1 para o segmento 2 (Avenida São João).

Artigo 8º - As áreas com frente para duas vias com características de uso e ocupação diferentes, será parte do corredor apenas quando a sua frente maior for lindeira a este mesmo corredor.

Artigo 9º - As áreas pertencentes ao Corredor CR.1, lindeiras a duas vias, apenas poderão desenvolver as atividades previstas por este decreto se a estas áreas forem anexadas áreas contíguas e lindeiras à via principal e em consonância com o artigo 8º deste decreto.

Artigo 10 - Para a área definida no item "1" parágrafo terceiro do artigo 2º, as edificações, além das características de dimensionamento, uso e ocupação definidos no artigo 6º, devem:

I - conservar o pavimento térreo em pilotis a fim de permitir a integração da Praça Afonso Pena com o Banhado.

cont. Decreto nº 3684/81 - fls. 04

./...

II - garantir a utilização e circulação pública no pavimento térreo conservando o mínimo de 80% da sua área construída, para esse fim e possuindo fechamento único para a caixa de escadas e elevadores.

Artigo 11 - As edificações a serem instaladas nos lotes localizados no talude do Banhado, lindeiros ao Corredor CR. 1 e remanescentes da descrição contida no item 8.1 - Zona "Non Aedificandi", do Quadro 8 - Descrição de Perímetro, anexo à Lei nº 2263/80, devem observar os seguintes requisitos:

I - são permissíveis o uso e a ocupação do solo para fins residenciais, comerciais, culturais e de prestação de serviços, conforme os artigos 3º e 4º e observando ainda os requisitos contidos no artigo 5º.

II - a taxa de ocupação máxima será 0,5(meio) e o coeficiente de aproveitamento máxima será 1,0 (hum).

III - deverão observar recuos mínimos de frente de 6,00m (seis metros), de fundo de 3,00m (três metros) e laterais de 2,5m (dois metros e meio) de ambos os lados.

IV - o gabarito máximo das edificações será 6,00m (seis metros) ou 2 (dois) pavimentos, a contar do nível do logradouro público.

V - deverão garantir a preservação do relevo natural existente.

Artigo 12 - As atividades relacionadas nos artigos 3º e 4º poderão se instalar em edificações regularmente existentes anteriormente à data de publicação deste decreto, desde que atendidas às disposições constantes nos artigos 13, 14 e 15 e parágrafos complementares ao presente decreto.

Artigo 13 - As edificações lindeiras ao Corredor, existentes anteriormente à publicação do presente decreto poderão absorver as atividades previstas nos artigos 3º e 4º, desde que para tanto, sejam mantidas as características arquitetônicas básicas originais da edificação, sua orla construída não seja aumentada e atendam às exigências contidas no artigo 5º.

Parágrafo Único - Para o desempenho das atividades previstas neste artigo, serão admitidas nas edificações originais, coberturas leves e de fácil remoção, sem que isto seja considerado alteração de área construída.

Artigo 14 - As edificações lindeiras ao Corredor, existentes anteriormente à publicação do presente decreto, se tiverem sua função urbana alterada, deverão satisfazer os requisitos estabelecidos nos artigos 5º e 13, sendo admitidos porém, os acessos às vagas de garagem através da via principal.

Artigo 15 - Não havendo no imóvel, nas condições do artigo 13, disponibilidade de área para estacionamento de veículos, de acordo com o disposto no artigo 5º, poderá ser utilizado outro -

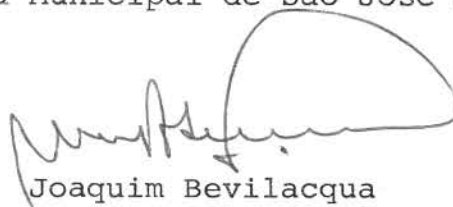
cont. Decreto nº3684/81 - fls. 05

./...
imóvel à distância máxima de 200m (duzentos metros), mediante vinculação de propriedade e uso, desde que este imóvel esteja localizado em zona de uso onde a atividade "estacionamento" seja permitida.

Parágrafo Único - O imóvel utilizado para fins de estacionamento, nas condições deste decreto, deverá satisfazer igualmente as exigências do artigo 13.

Artigo 16 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 3487/80, de 06 de novembro de 1980.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
04 de junho de 1981.



Joaquim Bevilacqua
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na Secretaria de Assuntos Internos e Jurídicos, aos quatro dias do mês de junho do ano de mil novecentos e oitenta e um.



Luiz Carlos Pêgas
Secretário