

REVOGADA PELA LEI COMPL. 428/10

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1256 de 06/07/98

DECRETO Nº 9415/98
de 06 de fevereiro de 1998

Regulamenta a Análise de Localização a que se referem os artigos 109 e 110 da Lei Complementar nº 165/97.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, usando as atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 93, inciso IX da Lei Orgânica do Município de 05 de abril de 1990, e as disposições do artigo 109 da Lei Complementar nº 165/97.

D E C R E T A:

Art. 1º. A Análise de Localização verifica a predominância da ocupação não residencial dos imóveis situados no entorno do imóvel objeto de análise, sejam eles confinantes, defrontantes e circundantes.

Art. 2º. A implantação e funcionamento dos usos sujeitos à controle USC (classe 1 e classe 2), e o uso industrial/agro-industrial Nível B, conforme Anexos 05 e 07 da LC 165/97, respectivamente, estarão sujeitos a prévia Análise de Localização.

Parágrafo Único. Ficam dispensados das disposições deste artigo os imóveis localizados nas Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) e na Zona Especial de Transição Industrial (ZETI), conforme parágrafo único do artigo 110 da LC 165/97.

Art. 3º. As definições de lotes confinantes; defrontantes e circundantes, constam do Anexo 01 deste Decreto.

Art. 4º. A Análise de Localização será efetuada, com base nas situações previstas nos anexos 02, 03 e 04 deste decreto.

Parágrafo Único. As disposições de lotes que não se enquadrem nas situações previstas nos Anexos 02, 03 e 04, serão objeto de análise de localização considerando o fator de similaridade e as definições constantes do anexo 01.

cont. do DECRETO Nº 9415/98 - fls. 02

Art. 5º. Os usos sujeitos a controle - USC (classe 1 e Classe 2) e o uso industrial/agro-industrial Nível B, somente poderão ser instalados nas zonas de uso constantes no anexo 01 da LC 165/97, se houver:

I - dentro dos limites dos lotes confinantes mais de 30% (trinta por cento) de uso não residenciais, e;

II - dentro dos limites dos lotes defrontantes, mais que 10% (dez por cento) de usos não residenciais, e;

III - dentro dos limites dos lotes circundantes, mais que 10% (dez por cento) de usos não residenciais.

LOTES	USC (CLASSE 1)	USC (CLASSE 2) UI /AGI (NÍVEL B)
CONFINANTES	UNR > 30%	UNR > 30%
DEFRONTANTES	UNR > 10%	UNR > 10%
CIRCUNDANTES	----- ---	UNR > 10%

UNR - uso não Residencial

§ 1º. No caso de instalação dos usos sujeitos a controle - USC (classe 1 e classe 2) e do uso industrial/agro-industrial Nível B, ao longo das vias marginais à Rodovia Presidente Dutra e das Rodovias Estaduais SP-99 e SP-50, o critério de predominância da ocupação não residencial deve se limitar aos lotes confinantes, sendo exigido no mínimo 10% (dez por cento) de uso não residencial.

§ 2º. Para instalação de uso sujeito a controle (classe 1), no caso de glebas e de lotes com área mínima de 1.000, 00 m², que não sejam oriundos de parcelamento do solo sob a figura de loteamento, não serão levados em conta os lotes circundantes e defrontantes, para efeito dos critérios de Análise de Localização.

§ 3º. Não será levado em consideração para efeito dos critérios de Análise de Localização, os lotes circundantes, quando se tratar de instalação de usos sujeitos à controle classe 1, exceção feita a atividade de templos religiosos.

cont. do DECRETO Nº 9415/98 - fls. 03

§ 4º. Para efeito de cálculo do percentual, a que se refere este artigo, serão considerados os usos constatados "in loco", que deverão estar devidamente discriminados no impresso referido no artigo 7º.

§ 5º. Para efeito do cálculo das porcentagens, a que se refere este artigo, equipara-se ao uso residencial as atividades de :

a) hospital, maternidade, berçário, pronto-socorro, sanatório e asilo;

b) creche, educação infantil (maternal, hotelzinho infantil, jardim de infância e pré-primário), ensinos de 1º e 2º grau e orfanato;

Art. 6º. Para efeito da Análise de Localização deverão ser levados em conta os seguintes requisitos:

I - Os lotes e glebas vagos são considerados usos não residenciais;

II - na hipótese de utilização do imóvel em uso misto com residência será adotado os seguintes critérios:

a) No caso de uso misto de atividade compatível com o uso residencial (UCR) e a residência, será considerado para efeito do critério de predominância o uso residencial;

b) no caso de uso misto em que haja uma atividade sujeita a controle ou industrial/agro-industrial Nível B, será considerado para efeito do critério de predominância da ocupação o uso não residencial;

III - Nas vias públicas com leito carroçavel de largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros) considerando o canteiro central, quando houver, não será considerado na análise de localização os lotes defrontantes;

IV - Para as atividades de agremiação carnavalesca; danceterias; boates; casas de shows e música em geral; 100% (cem por cento) dos lotes confinantes; defrontantes e circundantes devem estar ocupados por usos não residenciais, conforme parágrafo único do artigo 109 da LC 165/97;



cont. do DECRETO Nº 9415/98 - fls. 04

V - Para as atividades de Revenda de GLP (mais de 40 até 120 unidades ou até 1.560 kg); 100% (cem por cento) dos lotes confinantes devem estar ocupados por usos não residenciais conforme consta do anexo 05 da LC 165/97.

Art. 7º. Na data de protocolo do pedido à Prefeitura, deverá o interessado informar em impresso próprio, denominado "Análise de Localização", as atividades existentes nos lotes confinantes, defrontantes e circundantes, para efeito das disposições contidas no artigo 5º deste Decreto.

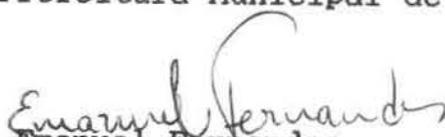
Parágrafo único. O erro, omissão ou falsidade das informações inseridas no impresso de Análise de Localização de que trata o caput deste artigo, implicará em anulação da licença concedida .

Art. 8º. Os usos sujeitos a controle - USC além da análise de localização, ficam sujeitos ao atendimento das medidas mitigadoras elencadas no Anexos 5 e 6 da LC nº 165/97 e dos parâmetros de ocupação do solo constantes do Anexo 01 da mesma lei.

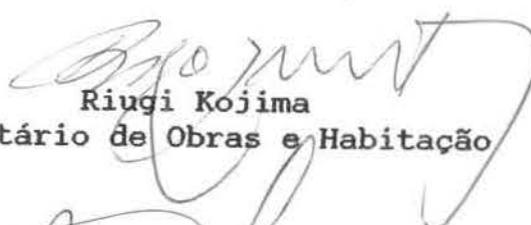
Art. 9º. Fazem parte integrante deste decreto os anexos 01, 02, 03 e 04.

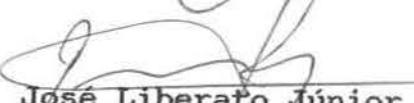
Art. 10. Este decreto entra em vigor, na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
06 de fevereiro de 1998.

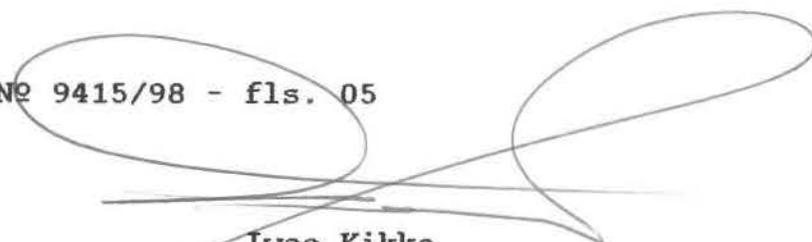

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Juana Blanco Gomez
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Riuji Kojima
Secretário de Obras e Habitação

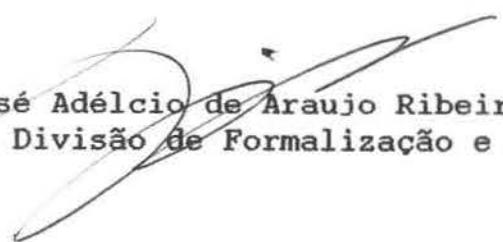

José Liberato Júnior
Secretário da Fazenda

cont. do DECRETO Nº 9415/98 - fls. 05



Iwao Kikko
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado Divisão de Formalização e Atos da
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos seis dias do mês de fevereiro do
ano de hum mil novecentos e noventa e oito.



José Adélcio de Araujo Ribeiro
Resp. Divisão de Formalização e Atos

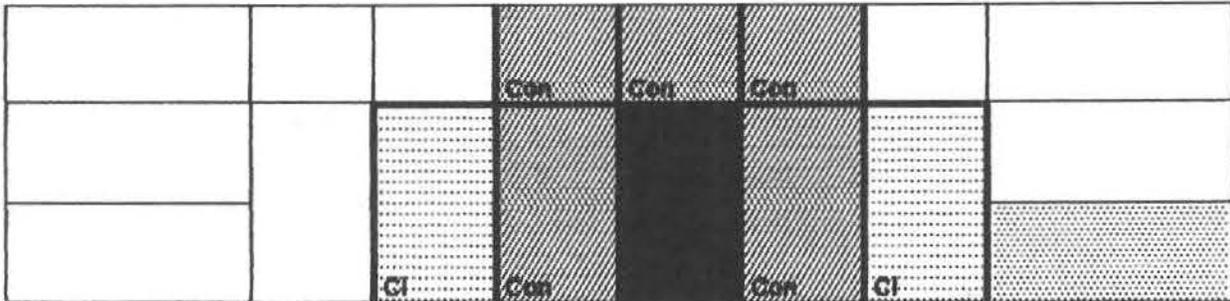


PMSJC

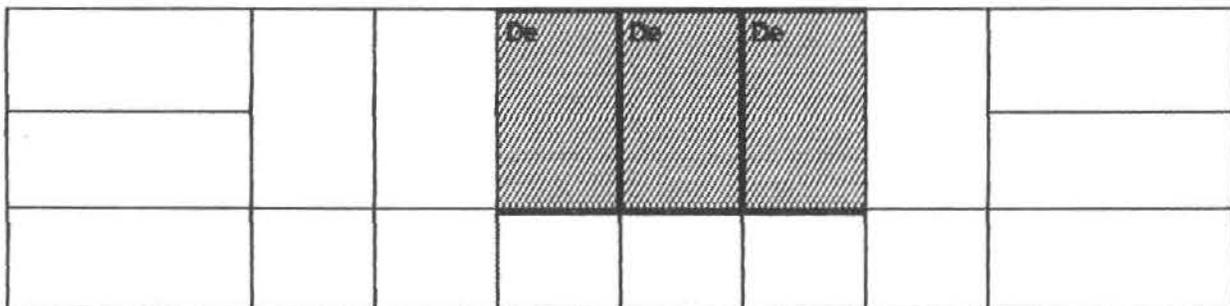
ANEXO 01 AO DECRETO Nº 9415/98

ESQUEMA PARA A ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO

LEGENDA



LOGRADOURO



Con LOTES CONFINANTES : São os lotes que possuem pelo menos 1 ponto em comum com o lote objeto de análise.

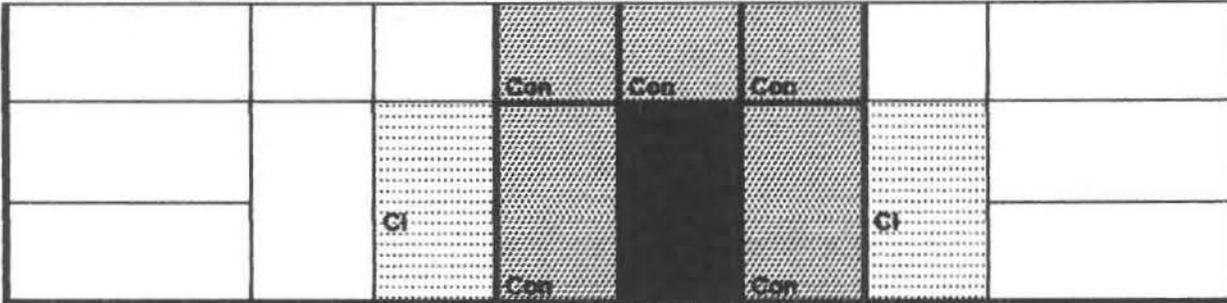
De LOTES DEFRONTANTES: São os lotes situados na face da quadra oposta ao lote objeto de análise, cujas testadas ou parte delas estejam defronte a estes lotes e seus confinantes.

Ci LOTES CIRCUNDANTES: São os lotes que possuem pelo menos um alinhamento limdeiro ao logradouro e uma face limdeira a um lote confinante ao lote objeto de análise.

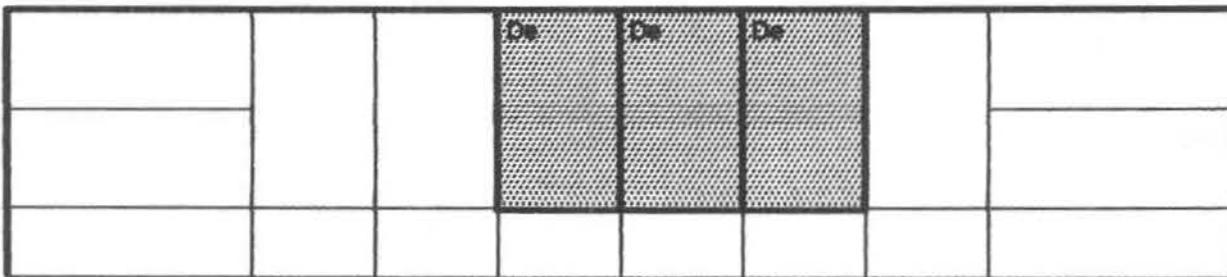


ANEXO 02 AO DECRETO Nº 9415/98

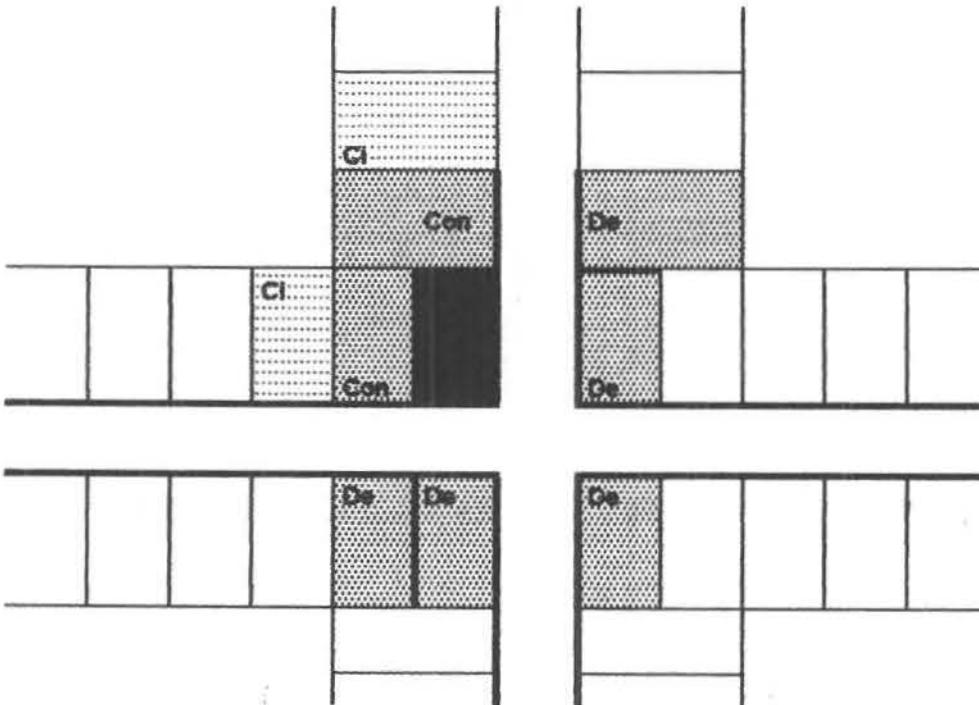
ESQUEMA PARA A ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO :



LOGRADOURO



ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO - NO CASO DE LOTE DE ESQUINA :



Análise de Localização:

Nos lotes confinantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 30% (trinta por cento).

Nos lotes defrontantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 10% (dez por cento).

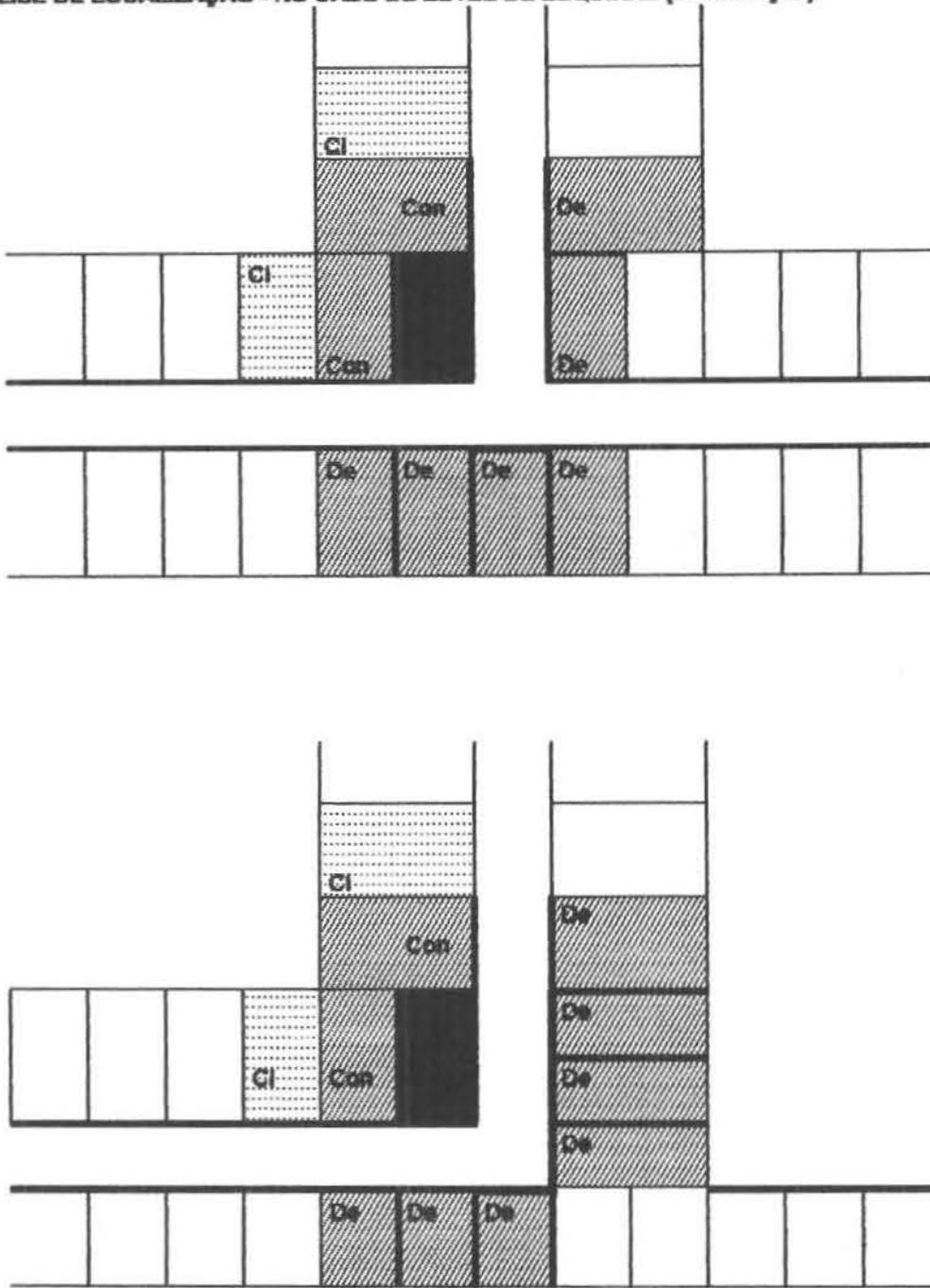
Nos lotes circundantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 10% (dez por cento).



ANEXO 03 AO DECRETO Nº 9415/98

ESQUEMA PARA A ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO

ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO - NO CASO DE LOTES DE ESQUINAS (continuação):



Análise de Localização:

Nos lotas confinantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 30% (trinta por cento).

Nos lotas defrontantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 10% (dez por cento).

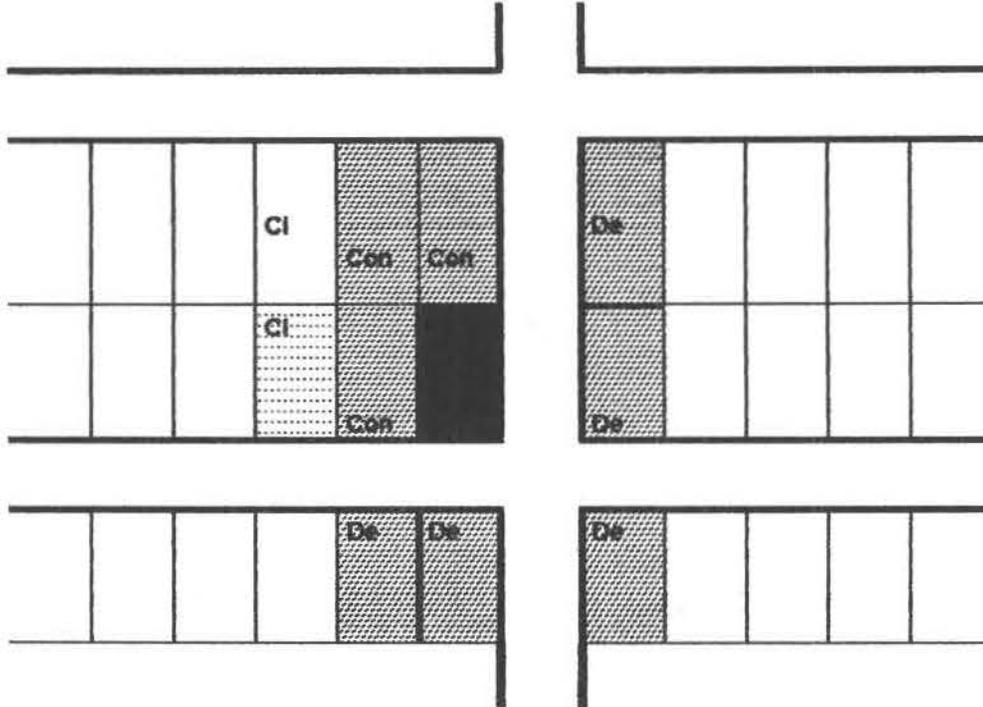
Nos lotes circundantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 10% (dez por cento).



ANEXO 04 AO DECRETO Nº 9415/98

ESQUEMA PARA A ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO

ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO - NO CASO DE LOTES DE ESQUINAS (continuação):



Análise de Localização:

Nos lotes confinantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 30% (trinta por cento).

Nos lotes defrontantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 10% (dez por cento).

Nos lotes circundantes o n° de usos não-residenciais deverá ser maior que 10% (dez por cento).