

DECRETO N. 19.518, DE 16 DE JANEIRO DE 2024.

Regulamenta os artigos 183 a 191 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que "Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018", disciplinando o regramento dos Condomínios de Lotes no município de São José dos Campos.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando que o § 3º do artigo 183 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, estabelece que os condomínios de lotes estarão sujeitos a diretrizes específicas quanto aos projetos e obras de infraestrutura e de terraplenagem, assim como arborização das vias, exigências ambientais pertinentes e gestão de resíduos do empreendimento, a serem regulamentados por decreto;

Considerando o que consta no Processo Administrativo 151.235/2023;

DECRETA:

Art. 1º Ficam regulamentados os artigos 183 a 191 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que "Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018".

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Para efeito deste Decreto, além das definições estabelecidas na Lei Complementar n. 623, de 2019, são adotadas as seguintes definições e expressões:

I – Cota mínima por unidade (c): Trata-se da área mínima exigida por unidade em

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

relação à área total do terreno do empreendimento (At), cuja divisão At/c resulta no número máximo de unidades permitidas;

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

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

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 3º Condomínio de Lotes é a modalidade de condomínio com infraestrutura privativa e onde a unidade autônoma corresponde a um lote, compreendendo as seguintes categorias e características:

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

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

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

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

§ 2º Constitui infraestrutura do condomínio de lotes: sistema de água, esgoto, energia elétrica, drenagem, pavimentação e iluminação das vias de circulação.

§ 3º Os condomínios de lotes estarão sujeitos a diretrizes específicas quanto aos

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

projetos e obras de infraestrutura e de terraplenagem, assim como arborização das vias, exigências ambientais pertinentes e gestão de resíduos do empreendimento.

§ 4º Aplicar-se-á aos Condomínios de Lotes as disposições do artigo 1.358-A do Código Civil.

Art. 4º Os condomínios de lotes deverão atender às seguintes disposições:

I – o recuo frontal e o recuo frontal secundário, exigidos para os condomínios de lotes, e eles deverão ser destinados às áreas de uso comum do condomínio, exceto para os casos previstos no inciso V do art. 10 deste Decreto;

II – as edificações nas áreas de uso comum do condomínio de lotes deverão atender o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos estabelecidos para o condomínio de lotes no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, da Lei Complementar n. 623, de 2019;

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

IV – fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas em Área de Preservação Permanente - APP e nas áreas contíguas a elas, devendo nas áreas contínuas à APP ser implantadas vias internas ou ciclovias e faixa livre para pedestres, exceto para o ICL conforme disposições do art. 11 deste Decreto;

V – fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas nas faixas não edificantes previstas no art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 2019, salvo nos casos de dispensa do órgão competente pela respectiva faixa;

VI – fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas e das vias de circulação interna na Área Suscetível a Inundação – ASI, conforme definidas no Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais – PDDMAP, salvo nos casos de sua descaracterização;

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

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

IX – dos artigos 254 a 260 da Lei Complementar n. 623, de 2019;

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

XI – a Legislação que dispõe sobre as exigências e as normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego e seus decretos regulamentadores;

XII- o Código de edificações e demais normas e legislações pertinentes.

§ 1º Os condomínios de lotes a serem implantados em lotes oriundos de loteamentos estão dispensados do atendimento da taxa de permeabilidade exigida nos incisos IX e X deste artigo, sendo mantidas para os lotes das unidades autônomas a exigência de taxa de permeabilidade.

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

§ 3º Para efeito deste Decreto, entende-se por via de circulação interna de pedestres a calçada da via de circulação interna.

Art. 5º As unidades autônomas do condomínio de lotes deverão atender às seguintes disposições:

I – os usos a serem implantados nos lotes das unidades autônomas estão limitados às classificações de usos admitidas nas respectivas categorias de condomínio de lotes e no respectivo zoneamento, de acordo com os estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019.

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

III – a unidade autônoma de lote deverá atender, sobre sua área de lote, a taxa de permeabilidade disposta no art. 255 da Lei Complementar n. 623, de 2019;

IV – a Legislação que dispõe sobre as exigências e as normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego e seus decretos regulamentadores;

V- o Código de edificações e demais normas e legislações pertinentes.

Art. 6º 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;

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII – estudo hidráulico com a definição das áreas inundáveis e não inundáveis para imóveis situados em Área Suscetível a Inundação, nos termos do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe;

XIII - o estudo exigido no inciso XII deste artigo deverá considerar a cota de nível natural e a cota de nível final do condomínio de lotes;

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

Art. 7º O habite-se do condomínio de lotes fica condicionado:

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

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

III - a conclusão e aceite do projeto de arborização;

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

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

VI - exclusivamente para o RSCL, deverá ser apresentada a matrícula do imóvel constando a Área de Reserva e Manejo Ambiental e o Compromisso Ambiental firmado junto aos órgãos ambientais competentes.

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

Art. 8º Quando houver alteração da cota natural do terreno devido as obras de terraplenagem para a implantação do condomínio de lotes, deverão ser asseguradas:

I – inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa a gleba ou lote, em especial, no que se refere a erosão do solo e assoreamento dos corpos d’água;

II – proteção contra erosão dos terrenos envolvidos nas obras de terraplenagem;

III – proteção às áreas vulneráveis;

IV – condições de segurança para a implantação das edificações;

V – otimização do projeto de sistema viário de forma a reduzir a movimentação de terra;

VI – otimização das etapas de obras de forma a mitigar processos erosivos;

VII – valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local;

VIII – recomposição da camada superficial do solo e o plantio de vegetação rasteira para o solo exposto.

Parágrafo único. O regime pluviométrico deverá ser considerado para a elaboração do cronograma de obras.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

Art. 9º O projeto de arborização das vias de circulação interna deverá atender:

I – locação e dimensões dos espaços árvores, conforme Art. 233 da Lei Complementar n. 623, 2019;

II - cada espaço árvore deverá receber o plantio de 1 (um) indivíduo arbóreo, de acordo com as diretrizes da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.

§ 1º No projeto de arborização poderá ser aceita locação distinta da exigida neste artigo, caso seja inviabilizada pela presença de outras interferências na calçada da via de circulação interna.

§ 2º O projeto de arborização será analisado no processo de alvará de construção pelo órgão municipal competente de gestão ambiental.

§ 3º Os custos com o projeto e a execução do projeto de arborização serão a cargo do empreendedor.

§ 4º O plantio das espécies arbóreas com o aceite da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade é condição para emissão do habite-se do condomínio de lotes.

Seção II

Do Condomínio de Lotes Residenciais – RCL

Art. 10. O Condomínio de Lotes Residenciais deve atender às seguintes disposições:

I - serão admitidos em glebas e lotes com área máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - nos lotes oriundos de loteamento deverá prever no mínimo 6m² (seis metros quadrados) de área de lazer e recreação de uso comum por unidade autônoma, podendo converter em área sustentável conforme Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019;

III - nas glebas ou nos lotes oriundos de desmembramento deverá prever no mínimo 8m² (oito metros quadrados) de área de lazer e recreação de uso comum por unidade autônoma, podendo converter em área sustentável, conforme Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019;

IV - as vias internas deverão atender às dimensões mínimas e as declividades das vias estabelecidas para a ZM5, conforme o art. 22 da Lei Complementar n. 623, de 2019;

V - poderão ser admitidos lotes destinados aos usos comerciais e serviços de impacto irrelevante - CS desde que estes tenham frente para via pública oficial de circulação e desde que

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

atendidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019;

VI – a testada e a área mínima dos lotes das unidades autônomas deverão respeitar as características, exigências e parâmetros de uso e ocupação do respectivo zoneamento na qual o empreendimento vier a ser instalado estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019;

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

VIII - as edificações nas unidades autônomas do RCL deverão atender os parâmetros de uso e ocupação para sua categoria de uso admitida no RCL para seu respectivo zoneamento, conforme Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019;

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

§ 2º Será admitido o RCL nos imóveis situados em ZM², ZM3 e ZM4 com frente para o CR2, atendendo os parâmetros de uso e ocupação da zona mista de sua situação, estabelecidos no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019.

IX – quanto aos parâmetros de vagas para veículos deverão ser atendidos:

a) no mínimo 10% (dez por cento) do número de unidades autônomas de lotes em vagas de visitantes, próximas aos espaços de lazer de uso comum para reunião de pessoas;

b) para a unidade autônoma de lote, atender no mínimo 01 (uma) vaga de veículo leve na aprovação do Alvará de Construção da unidade;

c) as dimensões das vagas de visitantes e de veículo leve da unidade autônoma de lote serão de 2,30m x 4,80m (dois metros e trinta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros).

X – para efeito de classificação do empreendimento como NPGT, PMI ou PGI deverá ser considerada 01 (uma) vaga de veículo leve para cada unidade autônoma de lote, observadas as faixas de porte definidas no Anexo I do Decreto PGT/NPGT vigente.

Seção III

Do Condomínio de Lotes Industriais – ICL

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

Art. 11. O Condomínio de Lotes Industriais deve atender às seguintes disposições:

I - serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 100.000m² (cem 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), com no mínimo 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) de faixa livre acessível, 0,90m (noventa centímetros) de faixa de serviço incluindo a guia e 0,60m (sessenta centímetros) de faixa de acesso, sendo que as conformações necessárias para acesso ao imóvel deverão ser feitas dentro do lote;

VI - as vias internas de circulação deverão ter declividade máxima de 12% (doze por cento);

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

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

IX - as edificações nas unidades autônomas deverão atender os parâmetros de uso e ocupação para a categoria de uso a que se destinam, em conformidade com o zoneamento que incide no imóvel, conforme Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação da Lei Complementar n. 623, de 2019;

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

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

§ 1º A faixa não edificável exigida no inciso X poderá ser dispensada a critério do órgão municipal competente de planejamento urbano quando se sobrepuser à Área de Preservação Permanente e faixa não edificável prevista no art. 234 da Lei Complementar n. 623, de 2019.

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

Art. 12. 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.

Parágrafo único. 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 IV

Do Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL

Art. 13. O Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL deve atender às seguintes disposições:

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

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

III - deverá ser destinada para a Área de Manejo e Reserva Ambiental no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total do lote ou gleba do RSCL, devendo a Área de Manejo e Reserva Ambiental configurar-se como de uso comum do condomínio de lotes;

IV - deverá destinar, na área de uso comum, no mínimo, 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma em Área Sustentável, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, da Lei Complementar n. 623, de 2019, sendo que a área sustentável exigida neste inciso não poderá ser atendida na Área de Manejo e Reserva Ambiental e nas Áreas de Preservação Permanente.

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

§ 2º Nas estradas municipais da ZPA2, nas glebas destinadas ao RSCL, fica admitido o desmembramento de lotes com área resultante inferior a 50.000m² para os usos CS, CS1-A e CS1-B, desde que as partes resultantes confrontem com as respectivas estradas municipais e atendam as

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

demais disposições no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante da Lei Complementar n. 623, de 2019.

3º Fica vedada a implantação de lotes das unidades autônomas contíguas à Área de Manejo e Reserva Ambiental, devendo ser implantadas vias de circulação ou ciclovias e faixa livre, exceto para a condição descrita no Art. 18, deste Decreto.

§ 4º Deverão ser averbadas nas matrículas dos imóveis as destinações de usos disposta no §2º, deste artigo, e a destinação de uso de RSCL para a área remanescente, na ocasião do registro do desmembramento.

§ 5º O Município poderá emitir diretrizes para adoção de soluções nas áreas de uso comum que privilegiem a paisagem e a sustentabilidade.

Art. 14. Área de Manejo e Reserva Ambiental está sujeita ao atendimento dos seguintes parâmetros:

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

II – deverá integrar os remanescentes de vegetação, principalmente aqueles de vegetação nativa, de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos;

III – poderá admitir usos recreativos de baixo impacto ambiental e manejo agroflorestal sustentável, sem prejuízo à conservação ambiental, sendo permitidos:

a) retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;

b) trilhas, ciclovias, espaços de contemplação da natureza, como mirantes;

c) composteiras, desde que em solo não impermeabilizado, sendo vedada sua locação nas Áreas de Preservação Permanente;

d) plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique na supressão de vegetação existente e não prejudique a função ambiental da área;

e) coleta de produtos não madeireiros, produção de mudas, coleta de sementes, castanhas e frutos, desde que respeitada a legislação específica de acesso a recursos genéticos;

f) exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros e madeireiros, desde que não

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

descharacterizem a cobertura vegetal nativa existente e não prejudiquem a função ambiental da área.

§ 1º Considera-se que quadras, piscinas, salões de festas, hípicas, playgrounds, campos de golfe e similares são usos recreativos não alinhados aos princípios da conservação ambiental, não sendo permitida sua implantação dentro da cota da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

§ 2º A Área de Preservação Permanente poderá ser considerada no computo da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Art. 15. A Área de Manejo e Reserva Ambiental poderá ser transferida para as unidades autônomas desde que:

I - seja respeitado o limite máximo de transferência de 40% (quarenta por cento) da área total destinada à Área de Manejo e Reserva Ambiental;

II - a Área de Manejo e Reserva Ambiental ocupe no máximo 40% (quarenta por cento) da área do lote da unidade autônoma, sendo vinculada a propriedade desta;

III - a Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área do lote da unidade autônoma esteja integrada com a Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum;

IV - atenda às disposições da Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum;

V - a área do lote da unidade autônoma seja superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

Art. 16. O RSCL está sujeito à apresentação de Estudos Ambientais conforme o Art. 249, da Lei Complementar n. 623, de 2019, os quais deverão contemplar:

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

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

III - o projeto de restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Ambiental nos moldes da Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações.

§ 1º O Município poderá exigir o reposicionamento dos equipamentos e de outras áreas coletivas de forma a minimizar a perturbação da flora e da fauna.

§ 2º O projeto de restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Ambiental poderá contemplar o Plano de Manejo Agroflorestal, quando couber.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

Art. 17. Após a análise dos Estudos Ambientais, o Município exigirá a apresentação dos termos de compromisso de recuperação ambiental ou de restauração ecológica, a serem firmados com os órgãos ambientais competentes, quando aplicável.

§ 1º O Município poderá emitir Parecer Técnico visando subsidiar os processos para obtenção dos termos de compromisso de recuperação ambiental, perante a competência estadual ou federal.

§ 2º O empreendedor deverá firmar Termo de Compromisso Ambiental junto ao Município, quando a recuperação ambiental estiver sob competência municipal.

§ 3º Quando a recuperação ambiental estiver sob competência estadual ou federal, o interessado deverá firmar junto ao Município Termo de Compromisso Ambiental constando as medidas de recuperação ambiental firmadas com os órgãos ambientais competentes.

§ 4º Não serão admitidas compensações na forma de pecúnia para a restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Art. 18. A aprovação dos Estudos Ambientais pelo Município e a apresentação dos termos de compromissos de restauração ecológica firmados com os órgãos ambientais competentes são condições para a expedição do alvará de construção.

Art. 19. Os Estudos Ambientais subsidiarão a emissão das diretrizes, quanto a definição das espécies arbóreas a serem adotadas no projeto de arborização das vias de circulação interna do condomínio de lotes.

Art. 20. O RSCL estará sujeito a diretrizes específicas quanto aos projetos e obras de infraestrutura e de terraplenagem, assim como arborização das vias, exigências ambientais pertinentes e gestão de resíduos do empreendimento.

§ 1º O atendimento das diretrizes será condição para a obtenção do alvará de construção e habite-se, no que aplicável.

§ 2º Ainda poderão ser emitidas diretrizes exigindo a adoção de soluções e infraestruturas que privilegiem a paisagem e a sustentabilidade na área de uso comum do RSCL;

§ 3º As diretrizes serão emitidas pelo órgão municipal de planejamento urbano no processo de alvará de construção, mediante a apresentação de no mínimo:

I – projeto urbanístico de implantação do condomínio de lotes;

II – anotação ou registro de responsabilidade técnica, quanto ao projeto e execução do condomínio de lotes;

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

III – documento de propriedade do imóvel;

IV – demonstrativo de IPTU ou certidão de dados cadastrais imobiliários no ano vigente ao protocolo do processo;

V - levantamento planialtimétrico com sistema geodésico aceito pelo Município, acompanhado de anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe, quando se tratar de gleba.

§ 4º Em função do porte do empreendimento e das características ambientais do local do empreendimento, o órgão municipal de planejamento urbano poderá emitir dispensa de emissão diretrizes no processo de alvará de construção.

Art. 21. As unidades autônomas deverão atender os seguintes parâmetros:

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

II - testada mínima de 10m (dez metros) para o lote exigido no inciso I deste artigo, deste Decreto.

Art. 22. As edificações nos lotes das unidades autônomas do RSCL deverão atender os seguintes parâmetros:

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

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

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

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

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

Art. 23. As vias de circulação internas do RSCL deverão atender os seguintes parâmetros:

I – quando de acesso as unidades autônomas, deverão adotar a largura mínima de 12m (doze metros), sendo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada de cada lado e 7m (sete metros) de pista;

II - terão inclinação máxima de 15% (quinze por cento) e deverão garantir uma transição confortável de acesso para as unidades autônomas;

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

III - a calçada deverá ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de faixa livre acessível, 0,90m (noventa centímetros) de faixa de serviço gramada incluindo a guia e 0,10m (dez centímetros) de faixa de acesso, sendo que as conformações necessárias para acesso ao imóvel deverão ser feitas dentro do lote.

IV - na faixa livre da calçada deverá ser utilizado piso de concreto desempenado ou placas de concreto com bordas retas, ambos na cor natural e preferencialmente drenantes;

V - quando as vias forem contíguas a Área de Manejo e Reserva Ambiental, admite-se a dispensa da calçada deste lado da via, desde que sejam previstas, na Área de Manejo e Reserva Ambiental adjacente a pista, ciclovias com 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) e faixas livre de pedestres com largura de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

VI - as ciclovias e faixas livre de pedestres dentro Área de Manejo e Reserva Ambiental deverão ser executadas em concreto drenante, brita, pedrisco, pó de pedra, saibro ou outros materiais semelhantes.

VII - a pista deverá ser pavimentada com concreto, asfalto ecológico ou pavimento permeável em conformidade com a NBR 16416 e suas alterações.

§ 1º As ciclovias ou faixas livres de pedestres na condição disposta no inciso VI deste artigo não poderão incidir sobre a Área de Preservação Permanente, exceto se houver autorização ambiental do órgão ambiental competente.

§ 2º Poderão ser admitidas outras soluções sustentáveis para a pavimentação das vias de circulação interna, mediante anuência do órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 24. O RSCL fica sujeito à análise viária pelo órgão municipal competente de mobilidade urbana, quanto à interface com o sistema viário externo ao empreendimento, podendo esta exigir a execução de dispositivos de acesso condizentes.

Parágrafo único. O RSCL também está sujeito à legislação vigente quanto ao atendimento das áreas de acúmulos para veículos.

Art. 25. Deverão ser atendidos os seguintes parâmetros de vagas para veículos:

I - para o RSCL, atender no mínimo 10% (dez por cento) do número de unidades autônomas de lotes em vagas de visitantes, próximas aos espaços de lazer de uso comum para reunião de pessoas;

II - para a unidade autônoma de lote do RSCL, atender no mínimo 01 (uma) vaga de veículo leve na aprovação do Alvará de Construção da unidade.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo as dimensões das vagas de visitantes e de veículo leve da unidade autônoma de lote serão de 2,30m x 4,80m (dois metros e trinta centímetros

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

por quatro metros e oitenta centímetros).

Art. 26. O RSCL deverá adotar rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica e soluções de energia limpa que não poderão ser implantadas na área mínima exigida para a Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Art. 27. O RSCL deverá adotar sistema de drenagem sustentável através do emprego de infraestrutura verde como estratégia de controle à impermeabilização, conciliando a conservação ambiental aos impactos da urbanização sobre o ciclo ecológico.

Parágrafo único. O sistema de drenagem sustentável deverá estar integrado ao sistema de drenagem convencional de águas pluviais, de forma a tratar e mitigar as cargas de poluentes.

Art. 28. Para o gerenciamento de resíduos sólidos gerados durante a operação do RSCL deverão ser apresentados no Alvará de Construção a locação da:

I - estrutura necessária para segregação e abrigo dos resíduos recicláveis e rejeitos, compatível com o volume a ser gerado para o caminhão de coleta regular e seletiva, e com previsão de local acessível para as cooperativas de catadores de materiais recicláveis, prestadoras de serviços ou outras formas de associação; e,

II – estrutura para tratamento coletivo dos resíduos sólidos orgânicos por meio de compostagem ou biodigestão, de forma a contribuir com a retenção de resíduos na fonte geradora, estabelecida pelo Plano Municipal de Gestão integrada de Resíduos Sólidos.

§ 1º A estrutura exigida no inciso II deste artigo poderá ser considerada para computo da área sustentável prevista no inciso IV do art. 13, deste Decreto.

§ 2º As estruturas exigidas nos incisos I e II deste artigo e o dimensionamento da capacidade de tratamento de resíduos sólidos gerados na operação do RSCL serão de inteira responsabilidade de profissional habilitado com registro no conselho de classe profissional.

§ 3º Para os projetos e dimensionamento mencionados no §2º deste artigo deverão ser apresentadas respectivas anotações de responsabilidade técnica profissional.

§ 4º A emissão do habite-se fica condicionada a execução das obras exigidas nos incisos I e II deste artigo.

CAPÍTULO III

DAS DIPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Serão disponibilizadas pela Prefeitura de São José dos Campos em seu

**Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo**

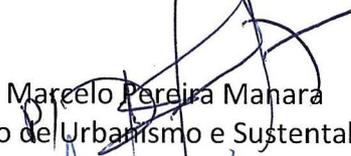
endereço eletrônico as informações relativas a este Decreto.

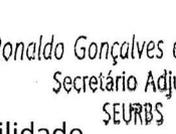
Parágrafo único. A publicação a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

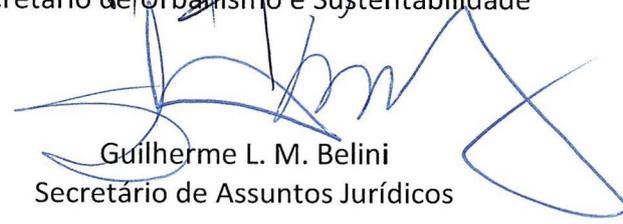
Art. 30. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 16 de janeiro de 2024.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito


Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade


Ronaldo Gonçalves dos Santos
Secretário Adjunto
SEURBS


Guilherme L. M. Belini
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro.


Everton Almeida Figueira
Departamento de Assuntos Legislativos