

ACRESCENTA PARAGRAFO-LEI Nº 1766/75

LEI Nº 1606/71de 13 de setembro de 1971REVOGADA PELA LEI
Nº 2263/80

A Câmara Municipal de São José dos Campos aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º - O Município de São José dos Campos, para efeito do uso do solo e edificações, fica dividido em:

I - área urbana, assim considerada aquela que possuir os equipamentos mínimos exigidos pela legislação federal de modo que a afetem à destinação urbana.

II - área de expansão urbana, aquela que continuada à área urbana ofereça tendência e condições de ocupação às atividades urbanas.

III - área rural, assim considerada aquela que, por sua natureza e pelos equipamentos oferecidos ou propostos, se destine às atividades tipicamente rurais, nos termos da legislação federal.

Parágrafo único - A delimitação dos perímetros das áreas a que se refere este artigo será fixada por lei municipal, observadas suas respectivas peculiaridades.

Artigo 2º - Considera-se zoneamento, para os fins desta lei, a divisão em zonas das áreas urbanas e de expansão urbana, segundo sua destinação urbanística predominante.

Parágrafo único - As linhas divisórias das zonas serão fixadas por Decreto Executivo.

Artigo 3º - As zonas serão sempre delimitadas por frentes de vias e logradouros públicos, cabendo à Prefeitura:

I - indicar a solução adequada para as vias limítrofes e para imóveis localizados em mais de uma zona.

II - regulamentar e rever, periodicamente, as divisas de cada zona, atualizando as plantas e normas de zoneamento, que deverão ser amplamente divulgadas.

Artigo 4º - A área urbana e de expansão urbana fica classificada inicialmente nas seguintes zonas:

I - zona de predominância comercial (ZpC)

II - zona de predominância habitacional (ZpH)

III - zona de predominância recreacional (ZpR)

IV - zona de predominância industrial (ZpI)

V - zona industrial (ZI)

VI - zona especial (ZE)

VII - zona de expansão urbana (ZeU)

VIII - reserva de áreas livres nas zonas de expansão;

IX - zona central (ZC).

Artigo 5º - A zona de predominância comercial (ZpC), será constituída por diversos setores administrativos (bairros), sendo permitido edifícios públicos, estabelecimento de comércio atacado e varejo, supermercados, edifícios de escritórios e residenciais, habitações coletivas, pensões e hotéis, bancos, editôras, gráficas, estações de rádio e televisão, edifícios culturais e de ensino, locais de reunião, recreação e culto, cafés, bares, padarias, confeitarias, restaurantes e congêneres.

§ 1º - Será permitido, a critério do Executivo, uso do solo para garagens coletivas e artesanatos.

§ 2º - Não serão aprovadas construções em lotes com frente inferior a 12,00m (doze metros) e de área inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 3º - No caso de edifícios para habitações coletivas, ou uso misto de escritórios e habitação coletiva, será permitida taxa de uso de, no máximo, 6 (seis) vezes a área do lote, observando os recuos laterais, poços e corredores constantes desta lei e do Código de Edificações.

Artigo 6º - A zona de predominância habitacional (ZpH) será formada por duas sub-zonas, ZpHA, e ZpHB, constituídas por diversos setores administrativos (bairros) descontínuos; nela há verã predominância da função residencial, sendo permitidos edifícios residenciais individuais, estabelecimentos de ensino e cultura, residências coletivas, consultórios e escritórios em edifícios individuais, barbearias, institutos de beleza, comércio varejista, locais de reunião, cinemas, auditórios e teatros, restaurantes e bancos.

§ 1º - Em tôda ZpH será considerado permissível, a critério da Prefeitura, o uso do solo para garagens coletivas, hospitais, clubes recreativos, abastecimento de combustíveis e serviços para veículos motorizados.

§ 2º - Os edifícios da ZpHA obedecerão às seguintes restrições no uso do lote, além daquelas estabelecidas pelo Código de Edificações:

a) recuos mínimos de frente de 5,00m (cinco metros), de fundo 2,50m (dois metros e meio) e lateral de 1,50m (um metro e meio) de ambos os lados.

I - para os terrenos que fizerem frente para mais de uma rua o recuo de frente nas ruas secundárias será no mínimo igual a 2,50m (dois metros e meio), isto é, 1/2 do recuo previsto para a rua principal.

II - Será permitida a construção de edícula na divisa de fundo respeitando o recuo mínimo lateral de 1,50m (um me-

tro e meio) para ambos os lados e um afastamento de pelo menos 2,50m (dois metros e meio) do prédio principal.

b) - área máxima construída de 0,7 vezes a área do lote;

c) - as habitações coletivas ou, de uso misto ou de escritórios obedecerão às seguintes restrições, além das constantes do Código de Edificações:

I - lote com área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e frente de 15,00m (quinze metros);

II - recuo lateral mínimo de 3,00m (três metros) para ambos os lados;

III - recuo mínimo de frente de 5,00m (cinco metros);

IV - área de construção permitida por lote e a taxa de ocupação definem-se pela seguinte tabela:

Área do lote (S)	Taxa de ocupação (To)	Taxa de uso (tu)
450 - 1.000	2/5	2
1.000 - 2.000	1/3	4
+ de 2.000	1/4	6

S = a área do lote em metros quadrados;

To = taxa de ocupação: proporção da área projetada pela área do lote;

Tu = taxa de uso: proporção da área total de construção pela área do lote; os números da tabela expressam o limite máximo para To e Tu, de acordo com a área do lote (S).

d) NÃO SERÃO APROVADAS HABITAÇÕES COLETIVAS EM SÉRIE (GEMINADAS).

§ 3º - Os edifícios da ZpHB obedecerão às seguintes restrições no uso do lote, além daquelas estabelecidas no Código de Edificações:

a) recuos mínimos de frente 5,00m (cinco metros), de fundos 2,50m (dois metros e meio) e lateral de 1,50m (um metro e meio) de ambos os lados.

I - para os terrenos que fizerem frente para mais de uma rua o recuo de frente nas ruas secundárias será no mínimo de 2,50m (dois metros e meio), isto é, 1/2 do recuo previsto para a rua principal.

II - será permitida a construção de edícula na divisa de fundo respeitados o recuo mínimo lateral de 1,50m (um metro e meio) para ambos os lados e um afastamento de pelo menos 2,50m

(dois metros e meio) do prédio principal.

b) área máxima construída de 0,7 vezes a área do lote.

c) as habitações coletivas, ou de uso misto, ou de escritórios, obedecerão às seguintes restrições, além das constantes do Código de Edificações:

I - lote com área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros).

II - recuo lateral mínimo de 2,50m (dois metros e meio) para ambos os lados.

III - recuo mínimo de frente de 5,00m (cinco metros) e de fundo de 2,50m (dois metros e meio).

IV - a taxa de ocupação por lote é de 2/5 e a taxa de uso é de 2 (duas) vezes a área do terreno.

V - as habitações coletivas em série (geminadas) poderão ser construídas por 2 (duas) a 6 (seis) unidades de no máximo 2 (dois) pavimentos em lote de, pelo menos, 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 6,00m (seis metros) de frente para cada unidade.

§ 4º - Nas áreas da ZpHA os lotes terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros).

§ 5º - Nas áreas de ZpHB os lotes terão área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 8,00m (oito metros).

Artigo 7º - A zona de predominância industrial (ZpI) será constituída por diversos setores administrativos (bairros) descontínuos; nela é permitida a edificação de residências individuais e coletivas, comércio atacadista e varejista, estabelecimento de ensino e cultura, consultórios e escritórios em edifícios individuais, barbearias e institutos de beleza, clubes recreativos, abastecimento de combustível e serviço automobilístico, garagens coletivas, depósitos, silos, instalações industriais de qualquer tipo, com exceção das nocivas e/ou perigosas.

§ 1º - São consideradas nocivas ou perigosas, as indústrias que produzem mau cheiro, ruídos incômodos, poluem água, põem em risco a saúde dos habitantes ou ameaçam as construções vizinhas.

§ 2º - A Prefeitura Municipal indicará a localização das indústrias nocivas e/ou perigosas, preferencialmente em áreas que já possuem infra-estrutura e adequação para esse fim, fora da área de expansão urbana.

Robert

§ 3º - Os edifícios industriais da ZpI obedecerão às seguintes restrições no uso do lote, além daquelas estabelecidas pelo Código de Edificações:

a) recuos mínimos de 6,00m (seis metros) de frente e fundos; e de 3,00m (três metros) nas divisas laterais.

b) área máxima construída permitida de 2 vezes a área do lote.

c) a área do recuo de frente poderá ser utilizada para estacionamento coletivo, sendo que, no caso de cobertura esta ficar recuada 2 (dois) metros do alinhamento.

d) será permitido utilizar a área de recuo para edificação de portarias, no alinhamento, cuja testada não deverá ultrapassar 1/5 da frente do lote.

§ 4º - Na ZpI não serão aprovadas edificações industriais em lotes com menos de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados) e frente inferior a 24,00m (vinte e quatro metros).

§ 5º - As edificações residenciais e comerciais na ZpI obedecerão às seguintes restrições no uso do lote, além daquelas estabelecidas pelo Código de Edificações:

a) recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) de frente, 2,50m (dois metros e meio) de fundo e lateral de 1,50m (um metro e meio) de ambos os lados;

b) área máxima construída de 0,7 vezes a área do lote;

c) lote mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 8,00m (oito metros);

d) será permitida a construção em série de 2 (duas) até 6 (seis) casas em lotes de, pelo menos 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 6,00m (seis metros) de frente para cada unidade;

e) os recuos para habitações coletivas ou casas série da ZpI serão de 4,00m (quatro metros) de frente, 2,50m (dois metros e meio) de fundo e 2,50m (dois metros e meio) lateral para ambos os lados;

f) será permitida a construção de conjuntos habitacionais na ZpI, nos moldes preconizados pelo BNH obedecidas às diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

§ 6º - Em toda a zona de predominância industrial (ZpI) será permissível, a critério do Executivo, o uso do solo para indústrias médias, que atendam aos fatores corretivos que permitem sua coexistência com a parte residencial.

§ 7º - Serão considerados fatores corretivos para o estabelecimento no parágrafo anterior, as seguintes medidas:

- a) absorções ou retenções de ruídos, emanações ou poluições incômodas;
- b) existência da área dentro do lote para repouso dos operários nos intervalos de trabalho;
- c) plantas ou elementos vegetais em posição e quantidades adequadas;
- d) existência de pátio de manobras em que possam ocorrer as operações de carga e descarga.

Artigo 8º - A zona industrial (ZI) será constituída por diversos setores administrativos (bairros) descontínuos; nela será permitida a edificação de depósitos, silos, armazéns, indústrias de qualquer tipo, garagens coletivas, oficinas, beneficiamento de produtos agrícolas, abastecimento de combustível e serviços automobilístico.

§ 1º - Na ZI só será permitida a construção de edifícios administrativos, garagens coletivas, comércio atacadista, bares e restaurantes, ambulatórios e farmácias, supermercados.

§ 2º - Os edifícios da ZI obedecerão às seguintes restrições no uso da respectiva área, além daquelas estabelecidas pelo Código de Edificações:

- a) recuo mínimo de 6,00m (seis metros) de frente e de fundo, e de 3,00m (três metros) nas divisas laterais;
- b) área mínima construída permitida de 2 vezes a área do lote;
- c) a área do recuo de frente poderá ser utilizada como estacionamento coberto; a cobertura de que trata este item deverá estar recuada de no mínimo 2,00m (dois metros) do alinhamento;
- d) será permitida, na área de recuo de frente, a construção no alinhamento, de portaria, cuja testada não deverá ultrapassar a 1/5 de frente do lote e deverá ser térrea.

§ 3º - Na ZI não serão aprovadas edificações com lotes de área inferior a 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados) e frente inferior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Artigo 9º - As zonas especiais (ZE) serão delimitadas pelo Decreto que fixa as linhas demarcatórias e nelas localizar-se-ão os edifícios públicos e os serviços especiais que requeiram áreas consideráveis ou localização específica.

Artigo 10 - A zona de predominância recreacional (ZpR) compreende as áreas verdes e livres destinadas à recreação. Serão definidas pelo Decreto que fixa as linhas demarcatórias para fins de zoneamento e terão por objetivo criar condições físicas para o desenvolvimento da recreação.

Artigo 11 - A zona central (ZC) será caracterizada pelo maior adensamento de atividades comerciais e administrati-

vas, devendo suas edificações atender, de modo predominante, as atividades que a identifiquem.

Artigo 12 - Na zona central não serão aprovados projetos para edificações de menos de 3 (três) pavimentos.

Artigo 13 - Os edifícios da zona/obedecerão aos seguintes recuos mínimos: frente 6,00m (seis metros), lateral de ambos os lados e fundos de 3,00m (três metros) ou 1/24 de altura, quando a parede não tiver janelas ou quando as houver para corredores de circulação, sanitários e depósitos.

Parágrafo único - Os recuos de frente serão obrigatoriamente ajardinados, salvo nas áreas de circulação que serão pavimentadas de acordo com especificações da Prefeitura.

Artigo 14 - A altura máxima permitida para os prédios da zona central é de 60,00m (sessenta metros).

Artigo 15 - O recuo de frente 6,00m (seis metros) previsto no artigo 13 será obrigatoriamente arborizado com árvores de porte médio, 3 (três) a 4 (quatro) metros, na seguinte proporção: $N = \frac{Sc}{St} \times 2$ onde N é o número de árvores; Sc é a área construída e St é a área do terreno.

Artigo 16 - Alguns trechos de ruas serão de tráfego interdito aos veículos e de uso exclusivo de pedestres.

Artigo 17 - As edificações na área especial 1 e 2 deverão obedecer às seguintes exigências:

- a) ter no máximo dois pavimentos exclusive o térreo que será em pilotis utilizado como circulação e jardim;
- b) ter aprovação quanto aos aspectos funcionais e estéticos.

Artigo 18 - Nenhuma edificação será permitida no lado da Av. São José, no trecho compreendido entre o centro de Pesquisas Neurológicas Infantil até a confluência com a Rua Luiz Jacinto, voltadas para o banhado, bem como, no seu respectivo talude.

Artigo 19 - Toda edificação na Zona Central deverá prever local para estacionamento de veículo, na proporção de um box para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área para escritório e um box para cada apartamento.

Artigo 20 - Fica assegurado aos atuais compromissários compradores de lotes, o direito de construir, sem se sujeitarem às restrições do § 2º do artigo 5º, §§ 4º e 5º do artigo 6º e § 5º do artigo 7º, desde que provem possuir escritura pública ou contrato particular de compromisso de venda e compra, devidamente registrados, obedecidos, apenas, os recuos exigidos para as respectivas zonas.

Parágrafo Único = Não se aplicam as restrições

desta lei aos projetos de construção já aprovados.

Artigo 21 - Não estão sujeitos às restrições do § 3º do artigo 8º desta lei, os terrenos destinados a edificações para bares, restaurantes, ambulatórios, farmácias e padarias.

Artigo 22 - Além das restrições estabelecidas - nesta lei, serão exigidos recuos mínimos para edificações em vias especiais.

§ 1º - Avenida Pedro Álvares Cabral, trecho entre Rua Coronel Moraes e Presidente Bernardes (trecho do Lavapés) e Rua Ceci ao trecho entre a Avenida Marginal com a Rodovia Presidente Dutra e a faixa da Light (Vila São Pedro) recuo de 8 (oito) metros de ambos os lados.

§ 2º - Nas ruas marginais à faixa da Light serão de 6,00m (seis metros).

§ 3º - Recuo de 5,00m (cinco metros) nas seguintes vias:

- a) Estrada Velha São Paulo-Rio, trecho entre Avenida 9 de Julho e rua Guanahani;
- b) Avenida 9 de Julho - ambos os lados;
- c) Rua Luiz Jacinto - lado par;
- d) Avenida São José - toda a extensão, a partir do Centro de Pesquisas Neurológicas Infantil (Casa da Criança) na direção norte de ambos os lados;
- e) Avenida Rui Barbosa entre Praça dos Expedicionários e o Viaduto - ambos os lados;
- f) Rua Francisco José da Costa (Santana) - ambos os lados;
- g) Rua Rodrigues de Moraes (Santana) ambos os lados;
- h) Rua Siqueira Campos trecho entre a Rua Carvalho de Araujo e Praça João Pessoa - lado ímpar.

§ 4º - Recuos de 4,00m (quatro metros) nas seguintes vias:

- a) Rua Sebastião Felício (Bela Vista) - ambos os lados;
- b) Rua Gaspar Resende (Bela Vista) - ambos os lados;
- c) Rua Sebastião Gualberto;
- d) Rua Euclides Miragaia, trecho entre a Avenida Dr. Nelson D'Ávila e a Praça Cândido Dias Castejon - ambos os lados;
- e) Rua Dolzani Ricardo, trecho entre Avenida João Guilhermino e Antonio Sais - ambos os lados.

§ 5º - Rua Carvalho de Araujo, recuo de 3,00m - (três metros) para ambos os lados.

§ 6º - Rua Euclides Miragaia, trecho entre a Praça Cândido Dias Castejon e Rua Luiz Jacinto, recuo de 2,00m (dois metros) para ambos os lados.

Artigo 23 - Às margens de águas correntes e dormentes de faixas de domínio público ocupadas com ferrovias, rodovias e dutos de qualquer natureza serão reservadas faixas estabelecidas na legislação competente, mas, nunca inferiores a 15,00m (quinze metros), onde nenhuma construção será permitida.

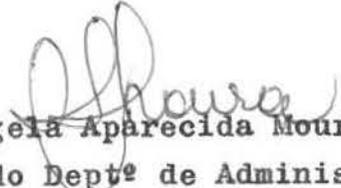
Artigo 24 - Os recuos a que se refere esta lei serão sempre contados a partir do alinhamento da via pública.

Artigo 25 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância de São José dos Campos,
13 de setembro de 1971.

1005-7
Sérgio Sobral de Oliveira
Prefeito Municipal

Registrada e publicada no Departamento de Administração, aos treze dias do mês de setembro do ano de mil, novecentos e setenta e um.


Ângela Aparecida Moura
Chefe do Deptº de Administração

ALTERAÇÕES OCORRIDAS NA L E I Nº 1606/71.

- 1) Acrescenta parágrafo através da Lei nº 1766/75.
- 2) Nova redação ao artigo 11 através da Lei nº 2127/78.
- 3) Nova redação através da Lei nº 2215/79.
- 4) Revogada pela Lei nº 2263/80
- 5) Nova redação dada ao inciso I, II, III e V da letra C, do pa
rágrafo 3º, do artigo 6º, pela lei nº 2237/79