

L E I Nº 3096/86  
de 06 de janeiro de 1986

REVOGADA PELA LEI Nº 3721/90

Acrescenta letra ao inciso V do artigo 26 da lei nº 2263/80 de 04 de janeiro de 1980, dispõe sobre destinação do uso de área e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Artigo 1º - O inciso V do artigo 26 da lei nº 2263/80 de 04 de janeiro de 1980, fica acrescido da letra "i" com a seguinte redação:

"Artigo 26 - .....  
V ....."

i) ZE-9 - Zona de uso misto diversificado de alta densidade, que por suas características de ocupação permitem a convivência harmoniosa entre as atividades residencial multifamiliar, comércio varejista diversificado, prestação de serviços, edificações verticalizadas e atividades de cultura e lazer de massa."

Artigo 2º - Ficam dispensadas do cumprimento das exigências contidas na lei nº 2490/81, de 20 de julho de 1981, as construções no perímetro abaixo descrito, melhor caracterizado no incluso mapa que fica fazendo parte integrante desta lei:

- PERÍMETRO: Zona Especial - Vidoca -  
inicia-se no cruzamento da Rodovia Presidente Dutra, sentido Rio-São Paulo com o prolongamento da Rua Cândido Marciano Leite distante 50,00m da mesma rodovia; deste ponto segue por esta rua passando pelo cruzamento da faixa de transmissão principal da Eletropaulo até encontrar o prolongamento da Rua Fagundes Varela confrontando-se assim com os limites da ZE-10 - Vila Ema - Maringã; deste ponto prossegue margeando a ZE-10, até encontrar o cruzamento das Ruas Ribeirão Bonito com Maria L.A. Ribeiro até o seu prolongamento, encontrando-se um terreno cujas medidas e confrontações são  
inicia-se no vértice nº 01 confrontando-se com a propriedade do Sr. Martins Hormann, deste ponto segue com rumo 84º36'26" SW com uma extensão de 21,63m, próximo e distante 1,00m de uma vala, até encontrar o vértice nº-02; deste ponto segue com rumo de 84º14'45" com uma extensão de 23,72m até encontrar com o vértice nº 03, deste ponto segue com rumo 55º34'57" SW com uma extensão de 9,48m, até encontrar o vértice nº 04; deste ponto segue com rumo de 85º59'15" NW e com uma distância de 8,89m até encontrar-se com o vértice nº 05 totalizando-se até então uma distância de 63,72m, confrontando-se então com o imóvel de propriedade da Abaeté S/A, sucessora de Bonádio S/A; deste ponto segue pela cerca de arame farpado até encontrar-se com o vértice nº 06 com rumo de 74º49'15" NW com uma extensão de

cont. lei nº 3096/86 - Fls. 02

5,74m; deste ponto segue com rumo de 60º35'55" NW com uma extensão de 8,55m até encontrar-se com o vértice nº 07; deste ponto segue com rumo de 47º19'36" NW com uma extensão de 12,13m até encontrar-se com o vértice nº 08; deste ponto segue com rumo de 41º47'10" NW com uma extensão de 10,75 m até encontrar-se com o vértice nº 09 finalizando assim a descrição deste terreno; deste ponto segue pelo prolongamento da Rua Bárbara Khippelberg até encontrar-se com o prolongamento da Rua Paulo Edson Blair; deste ponto segue pela Rua Paulo Edson Blair até encontrar-se com a Av. São João deste ponto deflete à esquerda e prossegue pela Av. São João até encontrar-se com o cruzamento desta avenida com a faixa secundária de transmissão da Eletropaulo; deste ponto deflete à esquerda e prossegue margeando a faixa de transmissão até encontrar-se com a Rua João Batista Ortiz Monteiro; deste ponto segue até o prolongamento desta rua, numa distância de 35,00m até encontrar-se com a Estrada Velha Rio-São Paulo; deste ponto deflete à direita até encontrar-se com a faixa de transmissão secundária da Eletropaulo; deste ponto deflete à esquerda e segue margeando esta faixa de transmissão até encontrar-se com a subestação de energia da Eletropaulo; deste ponto deflete à direita e segue margeando a estação de energia até encontrar-se com a faixa de transmissão principal da Eletropaulo; deste ponto deflete à direita e segue margeando a faixa de transmissão até encontrar-se com a Rodovia Presidente Dutra; deste ponto deflete à esquerda e segue sentido São Paulo-Rio, margeando a rodovia, até encontrar-se com o prolongamento da Rua Cândida Marciano Leite, fechando-se assim o perímetro.

Artigo 3º - Na zona (ZE-9) são permitidos a ocupação do solo para fins residenciais, comerciais, culturais e de prestação de serviços.

Parágrafo Primeiro - Para fins deste artigo, deve ser entendido como uso residencial o uso multifamiliar (prédios).

Parágrafo Segundo - Ainda para fins deste artigo, devem ser entendidos como uso comercial, cultural e de prestação de serviços, as atividades constantes da listagem em anexo bem como suas correlatas que passam a fazer parte integrante desta lei.

Artigo 4º - As edificações destinadas a instalação do uso residencial multifamiliar em terrenos ou frações de terreno com declive igual ou inferior a 24% da cota natural do terreno deverão atender as seguintes disposições:

I - São serão permitidas construções em lotes de no mínimo 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de superfície e 50 m (cinquenta metros) de frente.

II - A taxa de ocupação máxima será de 30% (trinta por cento) da área do lote.

III - O coeficiente de aproveitamento máximo será de 4 (quatro) vezes a área do lote.

IV - Para efeito desta lei será permitida mais de uma edificação multifamiliar no mesmo terreno, desde que aten

cont. lei nº 3096/86 - Fls. 03

da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento previstos e que a distância mínima entre blocos seja de 10m (dez metros). As edificações deverão observar os recuos mínimos de frente de 5m (cinco metros) e de fundo de 5 (cinco) metros. Os recuos laterais serão de 5m (cinco metros) no mínimo, em ambos os lados.

V - As áreas de recuo de frente e de fundos dos terrenos, deverão ser obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas.

VI - Quando da edificação, deverá ser reservada área de no mínimo 2 (duas) vagas de estacionamento para cada unidade habitacional construída.

Parágrafo Primeiro - As frações de terreno com declividade superior a 24% (vinte e quatro por cento) de sua cota natural não poderão ser edificadas e nem sofrer alterações em suas características de estrutura geotécnica, podendo, no entanto, serem computadas como recuos e áreas verdes.

Parágrafo Segundo - A totalidade da projeção da edificação deverá estar em cota natural de terreno com declividade igual ou inferior a 24% (vinte e quatro por cento).

Artigo 5º - As edificações destinadas a instalação de usos comercial, cultural e de prestação de serviços em terrenos ou frações de terrenos com declividade igual ou inferior a 24% (vinte e quatro por cento) da cota natural do terreno deverão atender as seguintes disposições:

I - São serão permitidas construções em lotes de no mínimo 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de superfície e 50 m (cinquenta metros) de frente.

II - A taxa de ocupação máxima será de 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

III - O coeficiente de aproveitamento máximo será de 3 (três) vezes a área do lote.

IV - As edificações deverão observar recuos mínimos de 5m (cinco metros) de frente e de fundos 5m (cinco metros). Os recuos laterais serão de 5m (cinco metros) no mínimo de ambos os lados e a distância entre blocos deverá ser de no mínimo de 10m (dez metros).

V - As áreas de recuo de frente deverão ser obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas.

VI - Para efeito desta lei, será permitível mais de uma edificação num mesmo lote, desde que atenda os usos previstos no parágrafo segundo do artigo 3º e as demais características previstas neste diploma legal.

VII - Será obrigatória uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área ou fração edificada.

VIII - Serão permitidos usos mistos sob regime do condomínio, desde que as atividades sejam as previstas no parágrafo segundo do artigo 3º e fiquem atendidas as características estabelecidas

cont. lei nº 3096/86 - Fls. 04  
das nesta lei.

Parágrafo Primeiro - As frações de terreno com declividade superior a 24% (vinte e quatro por cento) de sua cota natural não poderão ser edificadas e nem sofrer alterações em suas características de estrutura geotécnica, podendo, no entanto, serem computadas como recuos e áreas verdes.

Parágrafo Segundo - A totalidade da projeção da edificação deverá estar em conta natural de terreno com declividade igual ou inferior a 24% (vinte e quatro por cento).

Artigo 6º - As edificações em terrenos ou frações de terrenos com declividade igual ou inferior a 24% (vinte e quatro por cento) da cota natural do terreno e destinadas a instalação de usos misto, multifamiliar com os usos comercial, cultural e de prestação de serviços, deverão atender as seguintes disposições:

I - São serão permitidas construções em lotes de no mínimo 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de superfície e 50 m (cinquenta metros) de frente.

II - A taxa de ocupação máxima será 50% (cinquenta por cento) da área do lote:

III - O coeficiente de aproveitamento máximo será de 3,0 (três) vezes a área do lote:

IV - As edificações deverão observar recuos mínimos de 5m (cinco metros) de frente e de fundos 5m (cinco metros). Os recuos laterais serão de 5m (cinco metros) no mínimo de ambos os lados e a distância entre blocos deverá ser no mínimo 10m (dez metros).

V - As áreas de recuo de frente deverão ser obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas.

VI - Para efeito desta lei será permitida mais de uma edificação num mesmo lote desde que atenda as demais características previstas neste diploma legal.

VII - Quando a edificação possuir o uso misto residencial multifamiliar e de prestação de serviços, comércio e cultural de acordo com os usos constantes na listagem em anexo, deverão as atividades que não se destinarem ao uso residencial, se localizarem no térreo, 1a. (primeira) sobreloja e 2a. (segunda) sobreloja.

VIII - Quando a edificação possuir uso misto multifamiliar com as atividades constantes na listagem em anexo, para as unidades residenciais deverá ser reservada no mínimo 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos para cada unidade construída e para os demais usos inclusos na listagem, será obrigatório uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área ou fração edificada.

Parágrafo Primeiro - As frações de terreno com declividade superior a 24% (vinte e quatro por cento) de sua cota natural não poderão ser edificadas e nem sofrer alterações em suas características de estrutura geotécnica, podendo, no entanto, serem computadas como recuos e áreas verdes.

Parágrafo Segundo - A totalidade da pro

cont. lei nº 3096/86 - Fls. 05

jeção da edificação deverá estar em cota natural de terreno com declividade de igual ou superior a 24% (vinte e quatro por cento).

Artigo 7º - Quando as áreas acima de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) forem ocupadas ou edificadas, deverá ser reservado 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área institucional para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída.

Artigo 8º - Nenhum desmembramento será autorizado se do fracionamento da área resultar terrenos que em sua integralidade apresentem declividade superior a 24% (vinte e quatro por cento) de sua cota natural.

Artigo 9º - Fica permitida a edificação em terrenos com a área inferior ao mínimo estabelecido nesta lei, desde que o respectivo título de propriedade esteja devidamente registrado no cartório imobiliário em data anterior a publicação deste diploma legal e sejam respeitados os usos e as demais características previstas nesta lei.

Artigo 10 - As edificações existentes anteriormente a esta lei e que estejam devidamente regularizadas junto à Prefeitura Municipal, poderão ser reformadas desde que respeitem a sua taxa de ocupação e volumetria original.

Artigo 11 - Os imóveis incluídos no perímetro estabelecido por esta lei e limítrofes com a Avenida São João (Corredor CR1) não poderão ter acessos voltados para a mesma.

Artigo 12 - O gabarito máximo para as edificações previstas nesta lei, será de 18 (dezoito) pavimentos, não se computando o sub-solo para efeito de cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Artigo 13 - Os estacionamentos cobertos das edificações multifamiliares e nos demais usos previstos na listagem em anexo não serão computados para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Parágrafo Único - Os estacionamentos cobertos não poderão ocupar área superior a 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

Artigo 14 - As edificações cobertas, complementares ao uso multifamiliar e destinadas as atividades de recreação, esportes e lazer não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Artigo 15 - Os projetos de edificação, deverão conter levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, no terreno natural, bem como os perfis longitudinais e transversais, nos quais deverão ser demarcadas as porções de terreno, com declividade acima de 24% (vinte e quatro por cento).

Artigo 16 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 06 de janeiro de 1986.

. / . . .

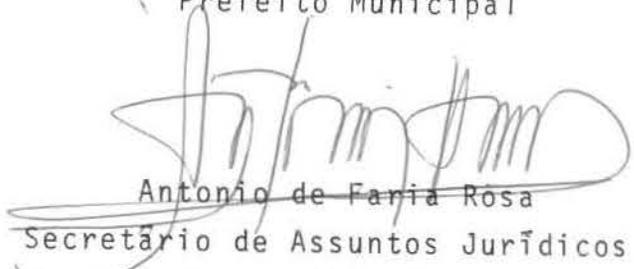
cont. lei nº 3096/86 - Fls. 06

Campos, 06 de janeiro de 1986.

Prefeitura Municipal de São José dos -

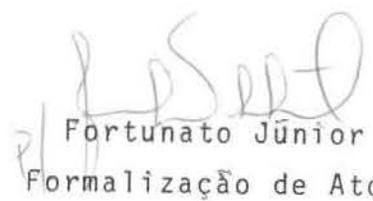


Robson Marinho  
Prefeito Municipal



Antonio de Faria Rosa  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada e publicada no Setor de  
Formalização de Atos, Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos seis dias do  
mês de janeiro do ano de mil novecentos e oitenta e seis.



Fortunato Júnior  
Formalização de Atos