

LEI COMPLEMENTAR N. 593, DE 23 DE JUNHO DE 2017.

Altera a Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, que "Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo em São José dos Campos, e dá outras providências.", com suas alterações.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica acrescentado o artigo 14-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 14-A O percentual de áreas destinadas ao uso público nos loteamentos será proporcional à densidade populacional prevista para a gleba, observado o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total, atendendo as seguintes disposições:

I - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área institucional;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área verde; e

III - 5% (cinco por cento), no mínimo, para sistema de lazer.

§ 1º Quando a gleba objeto do loteamento estiver inserida em Áreas de Controle de Impermeabilização, conforme Mapa 6 da Lei Complementar n. 306, de 17 de novembro de 2006, será exigido um adicional de 5% (cinco por cento) de área verde, que poderá estar inserido em Área de Preservação Permanente.

§ 2º Quando o espaço necessário para vias de circulação for inferior a 20% (vinte por cento), o excedente, até esse limite, será acrescentado às áreas institucionais.

§ 3º Quando a gleba objeto do loteamento estiver situada na Bacia Hidrográfica do Rio Buquira e inserida nas Áreas de Controle de Impermeabilização, conforme Mapa 6 da Lei Complementar n. 306, de 17 de novembro de 2006, será exigido um adicional de 20% (vinte por cento) de área verde.

§ 4º As áreas destinadas à finalidade institucional, área verde e sistema de lazer de uso público, deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização.

§ 5º Atendidos os percentuais previstos neste artigo para área verde e sistema de lazer, o Município poderá aceitar Área de Preservação Permanente destinada a área verde pública, desde que justificado o interesse público para implantação de parques lineares.”

Art. 2º Fica acrescentado o inciso IV ao artigo 17 da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17

IV - definida a declividade final do lote e da via de situação, a área e a testada mínimas dos lotes serão estabelecidas, conforme quadro abaixo:

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

Declividade do lote (%)	Testada mínima (m)	Área mínima (m ²)
$0 \leq 25$	8,00	200,00
$> 25 \leq 30$	10,00	250,00

Art. 3º Fica acrescentado o inciso III ao artigo 41, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41

III - da área total da gleba deverão ser destinados no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) para uso público, sendo que:

- a) 5% (cinco por cento), no mínimo, para área institucional;
- b) 5% (cinco por cento), no mínimo, para área verde; e
- c) 5% (cinco por cento), no mínimo, para sistema de lazer.”

Art. 4º Fica acrescentado o artigo 48-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 48-A O percentual de áreas destinadas ao uso público, nos loteamentos de chácaras, será de no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total, atendidas as seguintes disposições:

- I - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área institucional;
- II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área verde;
- III - 5% (cinco por cento), no mínimo, para sistema de lazer.

Art. 5º Fica acrescentado o §3º ao artigo 113, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 113

§ 3º Excetua a obrigatoriedade do registro em Cartório para posterior lançamento do IPTU, para lotes com área até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) provenientes de loteamentos aprovados até 30 de dezembro de 1997.”

Art. 6º Fica alterada a redação do artigo 142 da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar:

“Art. 142 As características específicas da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural – ZEPH, serão fixadas de acordo com as diretrizes da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, depois de ouvido o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José dos Campos - COMPHAC.”

Art. 7º Fica acrescentado o artigo 153-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

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

“Art. 153-A No Corredor Orla do Banhado - CR8, constante do Anexo 14-H, serão admitidos exclusivamente o uso residencial unifamiliar R1 e CS atendendo aos seguintes requisitos:

I - para efeito deste corredor, serão considerados todos os imóveis localizados ao longo da Orla do Banhado, contíguos à da várzea do Rio Paraíba do Sul, situados no lado par das vias, com exceção da Av. São José trecho entre a Rua Helena Mascarenhas e o início da faixa “non aedificandi” e da Rua Ana Eufrásia, que compreenderão o lado ímpar das mesmas;

II - as construções nos lotes terão frente voltada para a área de várzea (Banhado);

III - as construções serão feitas de modo a não prejudicar a paisagem, com a cota mais alta da edificação limitada ao nível da via pública defrontante, incluindo as obras de caixa d’água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins;

IV - as construções existentes poderão ser ampliadas, respeitado o disposto no inciso III deste artigo;

V - nos casos de ampliação e reforma de imóveis, ficam excetuadas das disposições do inciso III deste artigo as vias Bernardo Grabois, Ibaté e Corifeu de Azevedo Marques até o cruzamento com a Rua Heitor de Andrade, respeitado o gabarito máximo de 8,70m (oito metros e setenta centímetros).”

Art. 8º Fica acrescentado o artigo 158-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 158-A A subcategoria de uso Residencial Multifamiliar Horizontal Um - RH1 e Residencial Multifamiliar Horizontal Dois - RH2 deverão prever, respectivamente, 20,00m² (vinte metros quadrados) e 12,00m² (doze metros quadrados) de área de lazer e recreação por unidade habitacional.

Parágrafo único. Os espaços definidos no “caput” deste artigo deverão ocupar 40% (quarenta por cento), no mínimo, um único perímetro e serão respectivamente ocupados e arborizados para os fins a que se destinam, devendo constar do projeto de alvará de construção.”

Art. 9º Fica alterada a redação do §2º e acrescentado o §3º ao artigo 162, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 162

§ 2º Os empreendimentos residenciais multifamiliares, com mais de quinhentas unidades habitacionais, edificadas sobre loteamentos previamente aprovados, deverão ser providos de equipamentos institucionais a serem definidos por ocasião do pedido de certidão de zoneamento.

§ 3º Aplicam-se às disposições do parágrafo anterior a somatória das unidades habitacionais edificadas em todos os lotes provenientes da mesma gleba de origem.”

Art. 10. Fica acrescentado o artigo 175-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 175-A O uso CS4-2 será admitido nas zonas de usos: ZC1, ZPA2, ZUD, ZUPI e no corredor CR7, com exceção da Av. Dr. Jorge Zarur entre a Rodovia Eurico Gaspar Dutra e a Av. São João e lado par da Av. Dr. Eduardo Cury.”

Art. 11. Fica acrescentado o §4º ao artigo 202, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 202

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

§ 4º Em glebas e/ou lotes com área igual ou superior a 5.000,00m² (Cinco mil metros quadrados) dever-se-á reservar 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas verdes e sistema de lazer.”

Art. 12. Fica acrescentado os §§ 6º e 7º ao artigo 220 da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 220

§ 6º A exigência do recuo previsto no caput deste artigo será dispensada para as reformas, regularizações e ampliações das construções existentes, inclusive com mudança de uso, desde que respeitado o gabarito máximo de 8,70m (oito metros e setenta centímetros).

§ 7º O recuo especial frontal poderá ser exigido para os empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego-PGT, sempre que comprovada a necessidade de soluções viárias imediatas para sua implantação e funcionamento.”

Art. 13. Fica acrescentado o artigo 235-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 235-A. As águas pluviais dos lotes deverão ser preferencialmente reutilizadas ou direcionadas para as sarjetas após a passagem pelos reservatórios de retenção ou retenção e/ou sistema de infiltração, podendo ser interligadas às bocas de lobo ou à rede de drenagem em função do volume e capacidade de absorção dos mesmos.”

Art. 14. Fica acrescentado o § 3º ao artigo 241 da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 241

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá exigir projeto de terraplenagem acompanhado de justificativas e memoriais geotécnicos e acompanhamento de controle tecnológico, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica.”

Art. 15. Fica acrescentado o artigo 247-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 247-A. O rebaixamento de guia para acesso de veículos de qualquer atividade deve obedecer os seguintes requisitos:

I - o rebaixamento de guia poderá ser total se a testada do imóvel for menor ou igual a 12,00m (doze metros) respeitada a Lei Municipal n. 8077, de 05 de abril de 2010;

II - o trecho rebaixado não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada (trecho em linha reta) para os imóveis com testada superior a 12,00m (doze metros) localizados em vias coletoras ou arteriais que servem ao transporte coletivo, salvo os casos autorizados pelo órgão competente.

Parágrafo único. Para os imóveis em esquina serão considerados como testada somente os trechos em linha reta.”

Art. 16. Fica acrescentado o artigo 295-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

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

“Art. 295-A. Os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) não poderão ser edificados, exceto aqueles registrados anteriormente a data de publicação desta lei complementar, os quais poderão ser edificados desde que seja apresentado projeto estrutural dentro das normas técnicas de segurança regulamentadas pelo Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 17. Fica acrescentado o artigo 303-A à Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 303-A. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes, inclusive as disposições contidas da Lei Complementar nº 261/03.

Parágrafo único. Fica dispensado o atendimento das disposições da Lei Complementar nº 261/03 as vias não relacionadas no Anexo 18 desta Lei Complementar.”

Art. 18. Fica substituído o Anexo 11 (Mapa 4), a que se refere o “caput” do artigo 127 da Lei Complementar n. 428, de 09 de agosto de 2010, que passa a vigorar conforme o Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 19. As adequações constantes nesta Lei Complementar, estão demonstradas no Mapa, constante no Anexo I-A, que é parte integrante desta.

Art. 20. Fica alterado o Anexo 13 (Mapa 05), a que se refere o “caput” do artigo 149, da Lei Complementar n. 428, de 09 de agosto de 2010, que passa a vigorar com a modificação contida no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 21. Ficam alterados os Anexos 14-A; 14-B; 14-E; e 14-H da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, que passam a vigorar de acordo com o Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 22. Fica excluída da relação de vias do Anexo 14-C, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010 a Rua Nelson César de Oliveira, que passa a fazer parte do Corredor Dois – CR2, do Anexo 14-B da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, alterado pelo Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 23. Ficam revogados os artigos 14, 48, 153, 158, 175, 235, 247, 295 e 303, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010.

Art. 24. Ficam revogados os incisos I do artigo 41 e II do artigo 17, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010.

Art. 25. Ficam revogados o parágrafo único dos artigos 131 e 142, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010.

Art. 26. Ficam revogados os §§1º dos artigos 162, 202 e 241, e o §2º do artigo 113, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010.

Art. 27. Ficam revogados os §§2º e 3º do artigo 220, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010.

Art. 28. Fica revogado o inciso III, do artigo 143, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, alterado pelo artigo 22 da Lei Complementar 498 de 14 de junho de 2013.

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

Art. 29. Fica revogado o Inciso III, do artigo 144, da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, alterado pelo artigo 23 da Lei Complementar 498 de 14 de junho de 2013.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

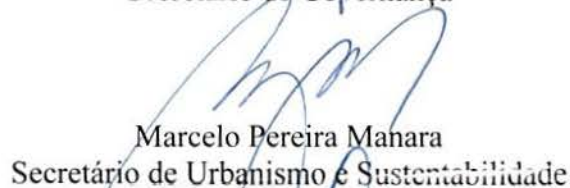
São José dos Campos, 23 de junho de 2017.



Felício Ramuth
Prefeito



Anderson Farias Ferreira
Secretário de Governança

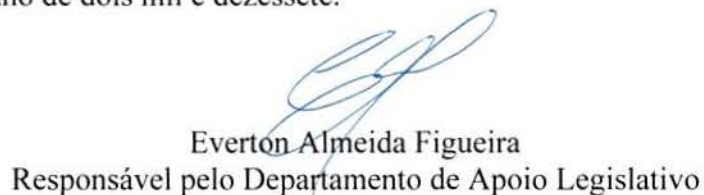


Marcelo Pereira Mahara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



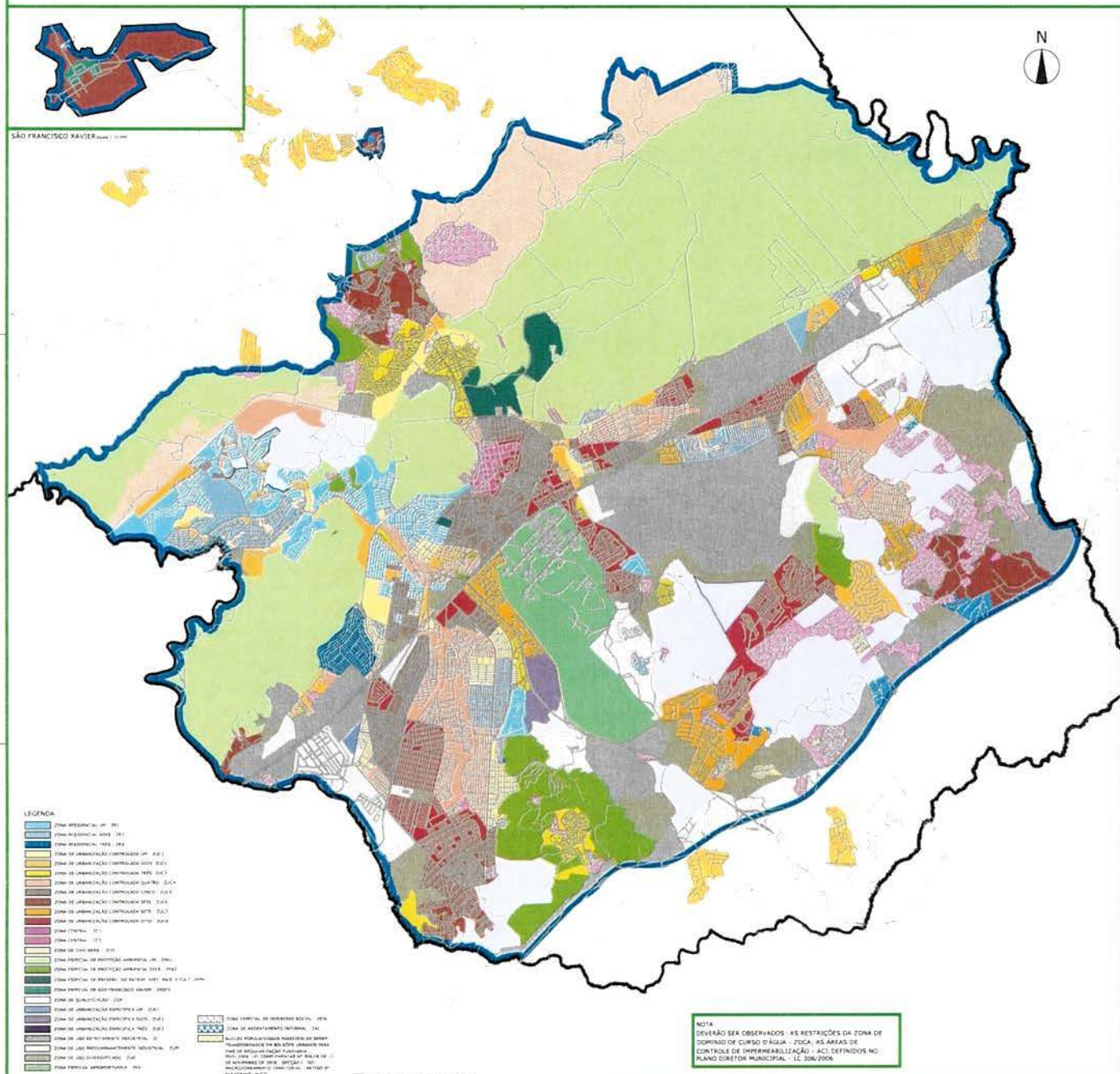
Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e dezessete.



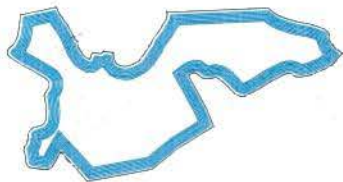
Everton Almeida Figueira
Responsável pelo Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei Complementar n. 10/17, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem 66/SAJ/DAL/17



ANEXO I-A

SAO FRANCISCO KAUZER



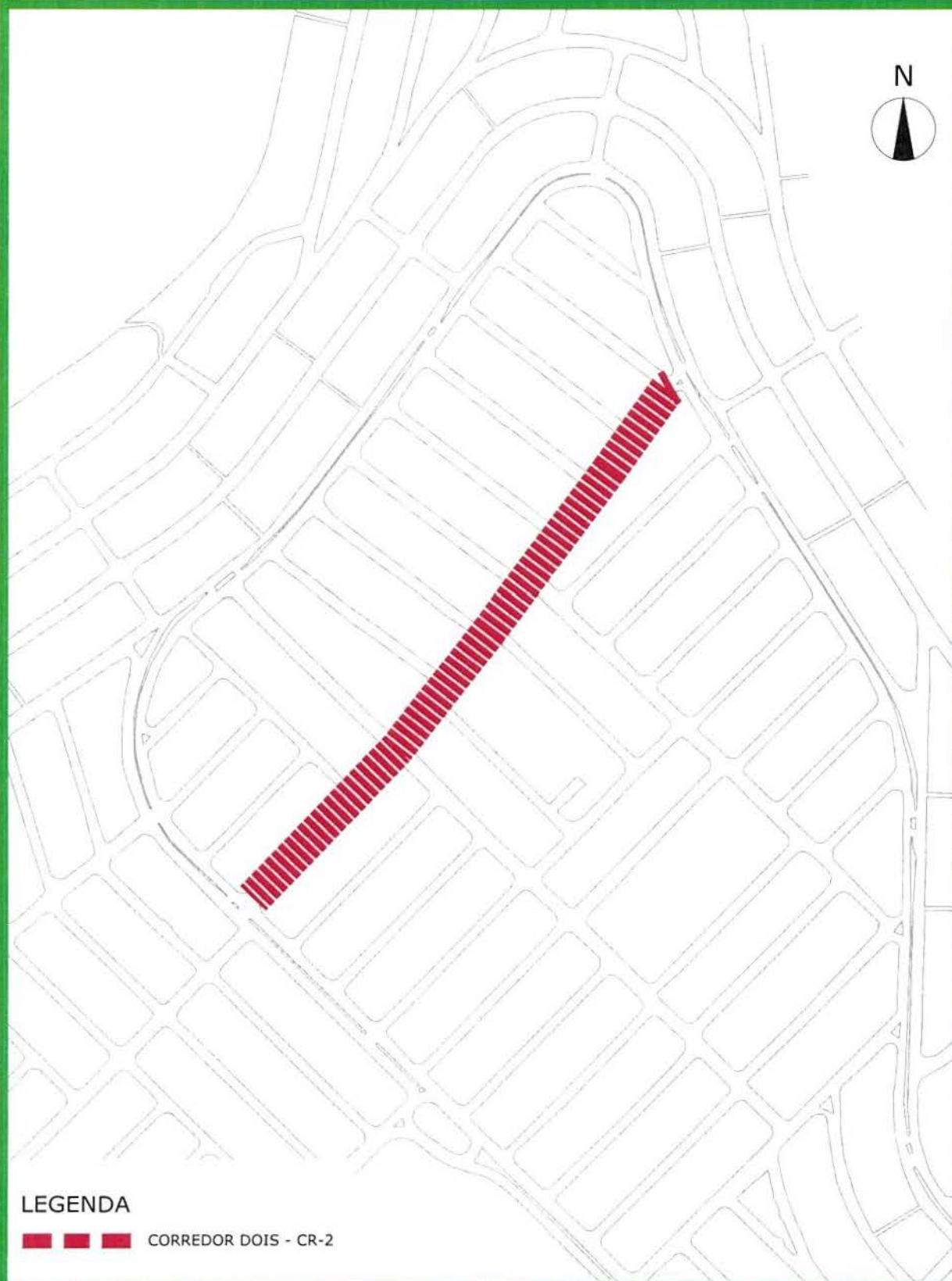
ZONEAMENTO
ÁREAS AFETADAS PELA ADIN

ANEXO II



LEGENDA

   CORREDOR DOIS - CR-2





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Anexo III

ANEXO 14-A

CORREDOR UM – CR 1									
ATIVIDADES PERMITIDAS	ÍNDICES MÁXIMOS				ÍNDICES MÍNIMOS				
	CA	TO	GABARITO (m)	N° PAV.	DIMENSÕES DO LOTE		RECUOS MÍNIMOS (m)		
					ÁREA DO LOTE (m²)	TESTADA (m)	(1)		
							RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL ATÉ 2° PAV.	RECUO FUNDOS ATÉ 2° PAV.
R1 / CS	1,3	0,65	8,70	–	250,00 (*) / 450,00 (**)	10,00 (*) / 15,00 (**)	5,00	1,50	1,50

(*) quando atravessa ou circunda as ZR-2 e ZR-3

(**) quando atravessa ou circunda as ZR-1

(1) Vide disposições do Artigo 216 desta lei Complementar

CR 1:

AVENIDA ANCHIETA

RUA BENEDITO MARCONDES DOS SANTOS (Bosque dos Eucaliptos)

AVENIDA BARÃO DO RIO BRANCO

RUA BRÁS CUBAS

RUA DOS CAJUEIROS

RUA EMÍLIO MARELO

RUA FERNÃO DIAS

RUA LAGOA DA PRATA (Bosque dos Eucaliptos)

AVENIDA LÍVIO VENEZIANI (trecho do loteamento Chácaras São José)

RUA SEBASTIANA MONTEIRO (Bosque dos Eucaliptos)

RUA MANOEL BOSCO RIBEIRO (até a esquina com a Rua Emílio Marelo)

RUA SÃO JOÃO DEL REI (Bosque dos Eucaliptos)

AVENIDA SHISHIMA HIFUMI (com exceção dos imóveis de INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 40.0999.0001.0000 e 29.0999.0018.0000)

AVENIDA IRONMAN VICTOR GARRIDO



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

ANEXO 14-B

CORREDOR DOIS – CR 2									
ATIVIDADES PERMITIDAS	ÍNDICES MÁXIMOS				ÍNDICES MÍNIMOS				
	CA	TO	GABARITO	N° PAV.	DIMENSÕES DO LOTE		RECUOS (m) (1)		
					ÁREA DO LOTE (m²)	TESTADA (m)	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL ATÉ 2° PAV.	RECUO FUNDOS ATÉ 2° PAV.
R1 / CS / CS1 (4)	1,3	0,65	8,70m	–	250,00	10,00	5,00	1,50	1,50
RH1					1.000,00	20,00			3,00

(1) Vide disposições do Artigo 216 desta lei Complementar

(4) Análise de Localização conforme artigos 171, 172, 176 e inciso IV do artigo 187 desta lei Complementar

CR 2:

AVENIDA CAMPOS ELÍSIOS.

RUA MADRE PAULA DE SÃO JOSÉ

AVENIDA ENGENHEIRO FRANCISCO PRESTES MAIA

AVENIDA SÃO JOÃO (lado do Jd. Esplanada)

RUA NELSON CÉSAR DE OLIVEIRA



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

ANEXO 14-E

CORREDOR CINCO - CR5									
ATIVIDADES PERMITIDAS	ÍNDICES MÁXIMOS				ÍNDICES MÍNIMOS				
	CA	TO	GABARITO (m)	N° MÁX. PAV.	DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE		RECUOS MÍNIMOS (m) (1)		
					ÁREA DO LOTE (m²)	TESTADA (m)	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL ATÉ 2° PAV.	RECUO FUNDOS ATÉ 2° PAV.
CS	3,0	0,65	15,00	—	250,00	10,00	5,00	—	1,50
CS1 ⁽⁴⁾ / CS2 ⁽⁴⁾ / I / AGI A / I B ⁽⁴⁾								1,50	
CS4-1 ⁽⁴⁾								1,50	
MCS			—	08	1.000,00	20,00	5,00	5,00	5,00

(1) Vide disposições do Artigo 216 desta lei Complementar

(4) Análise de Localização conforme artigos 171, 172, 176 e inciso IV do artigo 187 desta lei Complementar

CR 5:

AVENIDA ANDROMEDA (Desde a Rua Iguape até a Praça das Bandeiras)

AVENIDA ADONIAS DA SILVA

AVENIDA ANGELO BELMIRO PINTUS

RUA ANTÔNIO GALVÃO JÚNIOR

AVENIDA BENEDICTO ALBINO TOMAZ

AVENIDA BENEDITO FRIGGI

AVENIDA DEPUTADO BENEDITO MATARAZZO
ESTRADA DO CAPITINGAL

AVENIDA CIDADE JARDIM (Entre a Praça das bandeiras e Avenida Salinas)

RUA JOÃO ADÃO

AVENIDA DOS ASTRONAUTAS (trecho entre a Av. Marginal da Rod. Pres. Dutra até a Rua Avião Bandeirante)

AVENIDA GISELE MARTINS

AVENIDA GUADALUPE

AVENIDA ITABAIANA

AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK (Exceto trecho CR6)

AVENIDA MARIA DE LOURDES M. ASSIS

AVENIDA NOVE DE NOVEMBRO

AVENIDA PEDRO FRIGGI

AVENIDA PERSEU (Da Av. Andrômeda até a Av. Urupês)

AVENIDA SEBASTIÃO GUALBERTO

AVENIDA PRESIDENTE TANCREDO NEVES (Da Av. Benedito Friggi até a Rua 29 de junho)

AVENIDA URUPÊS



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

ANEXO 14-H

CORREDOR ORLA DO BANHADO – CR8 (*)									
ATIVIDADES PERMITIDAS	ÍNDICES MÁXIMOS				ÍNDICES MÍNIMOS				
	CA	TO	GABARITO (m) (**)	N° MÁX. PAV.	DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE		RECUOS MÍNIMOS (m)		
					ÁREA DO LOTE (m²)	TESTADA (m)	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS ATÉ 2° PAV.
R1 / CS	1,3	0,50	–	–	250,00	10,00	5,00	1,50	1,50

(*) Vide Artigo 153 desta Lei Complementar

(**) Não poderão ter gabarito de altura superior ao nível das respectivas vias públicas defrontantes, incluindo neste caso as obras de caixa d'água, casa de máquinas, estacionamentos, platibandas, telhados e assemelhados.

CR 8:

RUA ANA EUFRÁSIA

RUA BERNARDO GRABOIS

RUA BRÁS CUBAS

RUA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES (Entre a Rua Ibaté e a Rua Matsustocco Taira)

RUA IBATÉ

RUA LUIZ JACINTO

AVENIDA MADRE THEREZA

RUA MANOEL BORBA GATO

AVENIDA SÃO JOSÉ

PRAÇA CANDIDA MARIA CESAR SAWAYA GIANA