



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019**

**ZONA DE PLANEJAMENTO ESPECÍFICO DOIS – ZPE2 (ART. 113)**

**Zona de Planejamento Específico – ZPE:** constitui-se de glebas que, devido à sua localização estratégica para o crescimento urbano e o desenvolvimento do Município, deverão ser objeto de parcelamento do solo, preferencialmente, através de loteamento.

**Zona de Planejamento Específico Dois – ZPE2:** compreende as glebas vazias que necessitam de orientação para a ocupação urbana objetivando principalmente a formação de novas centralidades com boas condições de acessibilidade na região da Urbanova e no Perímetro Especial do Parque Tecnológico.

1. As glebas situadas em ZPE2 com área superior a 50.000m<sup>2</sup> deverão ser objeto de parcelamento do solo, através de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica, elaborado pelo interessado, nos termos do § 1º do art. 122 e do inciso II do art. 124:
2. Deverá conter a relação das diferentes categorias de uso e os respectivos parâmetros de ocupação, às quais o parcelamento se destinará, respeitando a classificação do zoneamento e demais restrições estabelecidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, as características físico-ambientais e urbanísticas da gleba e de seu entorno;
  - Na região do Urbanova deverá ser prevista formação de nova centralidade, conforme determina o parágrafo único do art. 39, da LC 612/2018, a se configurar preferencialmente nas proximidades do Parque Paraíba do Sul, delimitado no Anexo XII - Mapa Parques Urbanos, parte integrante da LC 612/2018;
  - Na Centralidade na região do Urbanova deverá ser destinado, no mínimo, 15% da área de lotes para o uso não residencial ou para o uso misto com o residencial multifamiliar, atendendo, no mínimo, 50% da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial ou, no mínimo, 15% da Área Construída Computável - ACC com um dos usos;
  - Para formação de centralidade na área situada no Perímetro Especial do Parque Tecnológico, deverão ser observados os objetivos e as diretrizes de ordenamento territorial estabelecidos na LC 612/2018, sendo necessária a análise específica dos órgãos municipais competentes de planejamento urbano e de mobilidade;
  - Não será admitido zoneamento destinado à verticalização em áreas contíguas às Zonas Residenciais - ZR ou em áreas circundantes a comunidades predominantemente residenciais já existentes no local.
3. Para a implantação de atividade isolada em gleba com área superior a 50.000m<sup>2</sup> situada em ZPE1 e ZPE2 que não forem objeto de parcelamento do solo, as frações mínimas, assim como o uso, ocupação e aproveitamento serão definidos pelo órgão municipal competente de Planejamento Urbano (art. 122, § 3º).
4. As glebas situadas em ZPE1 e ZPE2 com área inferior a 50.000m<sup>2</sup> poderão ser desmembradas, desde que não seja necessário a abertura de vias em seu interior para a implantação da Macroestrutura Viária constante no Anexo VIII - Mapa da Macroestrutura Viária da Lei Complementar n.º 612, de 2018, ou para a implantação de vias complementares a serem definidas pelo órgão municipal competente (art. 122, § 2º).
5. As glebas situadas em ZPE2 com área igual ou inferior a 50.000m<sup>2</sup> poderão ser desmembradas ou ocupadas, respeitando-se as frações mínimas e os demais parâmetros e exigências de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Três – ZM3 (artigo 124).
6. No caso das glebas situadas em ZPE2 com área igual ou inferior a 50.000m<sup>2</sup>, a serem desmembradas ou ocupadas, situarem-se ao longo de corredor de uso, deverão obedecer as características e exigências estabelecidas para o respectivo corredor (art. 124, parágrafo único).



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

7. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixarão os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos na LPUOS (art. 154).
8. Para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, as glebas equiparam-se aos lotes inclusive quando há exigência de análise de localização (art. 230, § 2º).
9. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária da LC 612/2018 (Plano Diretor – Anexo VIII – Mapa Macroestrutura Viária) (art. 231):
  - em glebas e lotes não oriundos de loteamento a área incidente deverá ser destacada no projeto de alvará de construção, como área reservada não edificável destinada ao Município .
  - os lotes oriundos de loteamento deverão ser objeto de consulta ao órgão competente quanto à necessidade de reserva da área não edificável destinada à Macroestrutura Viária, exceto par aos usos R, CS e I1-A.
10. Deverá ser reservada faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão nos termos dos artigos 234 e 14.
11. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
12. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
13. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
14. Deverá ser observada da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
15. No Perímetro Especial do Parque Tecnológico, deve ser adotado coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 3,0 e respeitados os demais parâmetros de uso e ocupação relativos ao zoneamento (artigo 248).
16. Empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m<sup>2</sup> em ZPA1, ZPA2, ZPE1 e ZPE2, na MOC, exceto em ZM5, deverão apresentar Estudo Ambiental com conteúdo mínimo conforme estabelecido pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais, além de atender aos arts. 8º e 10 (art. 249).
17. Quando diagnosticada a presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha, Estudo Ambiental (Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais) poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8º e 10, no que couber (art. 249, parágrafo único).
18. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
19. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

Área do terreno	Taxa de permeabilidade
acima de 175m <sup>2</sup> até 5.000m <sup>2</sup>	5%
acima de 5.000m <sup>2</sup> até 10.000m <sup>2</sup>	15%
superior a 10.000m <sup>2</sup>	20%

A permeabilidade poderá ser compensada por meio de dispositivos de infiltração no solo.

20. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
21. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.746/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação,



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

estabelecidas pelo seu Anexo I: Mapa das Áreas Suscetíveis a Inundação (art. 259). O Plano estabelece as restrições de ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.

22. A implantação de atividades que geram impacto na vizinhança deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 631/2020 que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
23. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
24. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
25. 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 (art. 283).
26. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
27. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

**Esta Consulta poderá sofrer modificação no caso de alteração da legislação vigente.**

**Consulte o site da Prefeitura de São José dos Campos para obter mais informações:**

[www.sjc.sp.gov.br/geosanja](http://www.sjc.sp.gov.br/geosanja)

**Legislação – Lei Complementar n.º 623/2019:**

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/zoneamento/>

**Consulta Zoneamento:**

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/consulta-de-zoneamento/>