



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 Zonas de Planejamento Específico Dois – ZPE2 com área superior a 50.000m² deverão ser objeto de parcelamento do solo, através de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica, elaborado pelo interessado (artigo 122).
2. O Plano de Ocupação Específica 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 na lei de uso e ocupação do solo, assim como as características físico-ambientais e urbanísticas da gleba e de seu entorno (artigo 122).
3. As glebas com área inferior a 50.000m² poderão ser desmembradas desde que não seja necessária a abertura de vias em seu interior para a implantação da Macroestrutura Viária constante no Anexo VIII - Mapa da Macroestrutura Viária da LC 612/18, ou para a implantação de vias complementares a serem definidas pelo órgão municipal competente (artigo 122).
4. Para a implantação de atividade isolada em gleba com área superior a 50.000m² situadas em ZPE, 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, a partir dos zoneamentos prescritos na lei de uso e ocupação do solo (artigo 122).
5. As glebas com área igual ou inferior a 50.000m² 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. O Município poderá conceder Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), com base no potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira dos beneficiários, nos termos da legislação federal, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto nº 18.327/2019.
7. No caso das glebas com área igual ou inferior a 50.000m², a serem desmembradas ou ocupadas, situarem-se ao longo de corredor de uso, deverão obedecer as características e exigências estabelecidas para o respectivo corredor (artigo 124).
8. As glebas a serem loteadas na ZPE2, na ocasião da elaboração do Plano de Ocupação Específica, atenderão aos seguintes itens (artigo 124):
 - 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,



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

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.
9. Os empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m², na ZPE2, deverão apresentar o Estudo Ambiental conforme conteúdos mínimos estabelecidos pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais, além de atender os artigos 8 e 10 (artigo 249).
10. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender às disposições da legislação vigente, em especial as citadas abaixo e suas respectivas alterações:
- Decreto Estadual nº 63.911/2018 (Segurança Contra Incêndio); Decreto Estadual nº 12.342/1978 e Lei Estadual nº 10.083/1998 (Código Sanitário do Estado de São Paulo); Lei Federal nº 10098/2000 (Acessibilidade); Decreto Federal nº 5296/2004 (Acessibilidade);
 - Portaria do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA - n. 26/ICA, de 14 de julho de 2015 / Portaria n. 957/GC3, de 9 de julho de 2015, do Ministério da Defesa;
 - Leis Complementares Municipais nº 623/2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), nº 612/2018 (Plano Diretor do Município), nº 267/2003 (Código de Edificações do Município), nº 361/2008 (Acessibilidade), nº 576/2016 (Mobilidade Urbana) e nº 423/2010 (Intervenções em APPs);
 - Leis Municipais nº 5.097/1997 (Vegetação de Porte Arbóreo); a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal); e a Lei Municipal nº 8.696/2012 (Controle de resíduos da construção civil) e demais leis ambientais vigentes.

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

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/>