



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA DE PLANEJAMENTO ESPECÍFICO UM – ZPE1 (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 Um – ZPE1: compreende as glebas vazias que necessitam de orientação para a ocupação urbana, visando prioritariamente promover diversidade de usos, melhoria das condições de mobilidade local e integração territorial.

1. As glebas situadas em Zonas de Planejamento Específico Um – ZPE1 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. O percentual de áreas verdes nos loteamentos localizados na ZPE1 inseridas na Região Sul será acrescido de 5%, totalizando no mínimo 10% (artigo 17).
5. 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 (Art. 122).
6. As glebas situadas em ZPE1 com área igual ou inferior a 50.000m² poderão ser desmembradas ou ocupadas, respeitando-se as frações mínimas e os demais parâmetros de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Quatro – ZM4; exceto as glebas pertencentes à Região Sul do município que deverão respeitar as frações mínimas e os demais parâmetros de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Dois – ZM2 (artigo 123).
7. 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.
8. 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 às características e exigências estabelecidas para o respectivo corredor (artigo 123).
9. Os empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m², na ZPE1, 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).



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

10. As glebas a serem loteadas na ZPE1, na ocasião da elaboração do Plano de Ocupação Específica, atenderão aos seguintes itens (artigo 123):
 - Deverão se constituir, preferencialmente, de zonas mistas, admitindo-se outro zoneamento, desde que tecnicamente justificado;
 - Para formação de novas centralidades deverão ser observados os objetivos e as diretrizes de ordenamento territorial estabelecidos na LC 612/18, 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.
11. O Condomínio Industrial – ICD poderá ser admitido em ZPE1 mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica, que será analisado tecnicamente pelo setor competente de Planejamento Urbano (artigo 174).
12. Todos os lotes ou glebas deverão respeitar taxa de permeabilidade do solo em relação a área da gleba ou lote conforme definido no artigo 255 sendo que, nas ZPE1 inseridas na Região Sul, será exigido um adicional de 5%.
13. 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/>