



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 50.000m² 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:

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.
2. Para a implantação de atividade isolada em gleba com área superior a 50.000m² 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).
 3. As glebas situadas em ZPE1 e ZPE2 com área inferior a 50.000m² 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).
 4. As glebas situadas em ZPE2 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).
 5. No caso das glebas situadas em ZPE2 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 (art. 124, parágrafo único).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

6. 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).
7. 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).
8. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária da LC 612/2018 (Plano Diretor – Anexo VIII – Mapa Macroestrutura Viária) deverão ser atendidas as disposições do art. 231.
9. 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.
10. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
11. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
12. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
13. As atividades sujeitas ao licenciamento por parte da CETESB ou da Secretaria Estadual de Meio Ambiente deverão apresentar aos órgãos municipais competentes a respectiva licença, que fará parte da documentação exigida para fins de concessão do Alvará de Construção do imóvel e/ou Inscrição Municipal da atividade (art. 239).
14. Deverá ser observada a legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
15. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
16. 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).
17. Empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m² 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).
18. 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).
19. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
20. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

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

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

21. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m² serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

22. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.966/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação, 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.
23. 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.
24. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
25. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
26. 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).
27. Deverão ser atendidas as disposições do Código de Edificações do Município de São José dos Campos (Lei Complementar nº 651/2022) e dos Decretos Municipais 19.894/2025, 19.888/2025 e 20.105/2025.
28. Quanto às vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 633/2020 e do Decreto Municipal nº 19.665/2024, que dispõe sobre Polo Gerador de Tráfego – PGT.
29. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
30. 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

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/>