



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL UM – ZPA1 (ART. 113)

Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1: constitui-se de áreas de proteção ambiental, por suas características de várzea, com formação hidromórfica, aluvião ou por outros atributos naturais e que será destinada à implantação de Unidades de Conservação, ficando sujeitas à elaboração de Plano de Manejo, admitidos os usos agrícola e pecuário, florestal e seus complementares, em especial os usos para campos de pesquisa e experimentação agrícola, pecuária e florestal de institutos de pesquisa.

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos			Índices Mínimos			
		CAB	CAM	Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)(*)	
						Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZPA1	Atividade agrícola e pecuária	0,005		–	0,005	20.000,00	50,00	10,00	10,00

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima

(*) Recuos: Vide disposições dos artigos 202 a 213 da LC623/2019.

2. O Macrozoneamento Urbano do Município está identificado no Anexo III - Mapa - Macrozoneamento Urbano e no Anexo III-A - Tabela de Coordenadas Geográficas – Macrozoneamento Urbano da LC 612/2018 (PDDI), sendo que o perímetro da ZPA1 coincide com o da Área de Proteção Ambiental - APA - do Rio Paraíba do Sul e Jaguari. De acordo com a LC 612/2018:

Art. 12, inciso IV (LC 612/2018): *Área de Proteção Ambiental - APA - do Rio Paraíba do Sul e Jaguari: perímetro constituído pelas planícies aluvionares do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari, cujas características geomorfológicas e condições hídricas dos terrenos demandam normas específicas de uso e ocupação a serem estabelecidas por meio da implementação de plano de manejo, em conformidade com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, com o objetivo precípuo da proteção ambiental e da paisagem natural, de promoção de uso sustentável, em especial para produção agrícola orgânica, bem como reconhecendo seu papel na adaptação às mudanças climáticas.*

3. O perímetro é definido ainda, no “Anexo XII – Mapa – Áreas Urbanas de Interesse Ambiental” da LC 612/2018, como Área de Proteção Ambiental dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari.

Art. 48(LC 612/2018): *As Áreas Urbanas de Interesse Ambiental são áreas urbanas com atributos naturais que deverão ser protegidos no âmbito da política de uso e ocupação do solo, pois favorecem o conforto ambiental e a manutenção da paisagem natural, considerada patrimônio da Cidade (...).*

I - Planícies Aluvionares do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari tratam-se de Áreas de Proteção Ambiental Municipal - APAs - e deverão ser regulamentadas em consonância com o que determina o Sistema Nacional de Unidade de Conservação - SNUC, buscando nos trechos sob o regime de proteção do Estado, ações compartilhadas para sua concretização.

4. Fica vedada a construção de muros ou outros elementos que se constituam como barreiras visuais paisagísticas na ZPA1 ao longo das vias públicas e nas divisas das propriedades, devendo os elementos de vedação e fechamento dos imóveis possibilitarem a permeabilidade visual da paisagem, tais como fechamentos com alambrados, cercas e similares (art. 120).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

5. Conforme o perímetro identificado no Anexo VII - Mapa de Zoneamento, para garantir o funcionamento das torres de microondas de telecomunicações, localiza na Rua Humaitá, e o funcionamento da torre de repetição, localizada no Jardim Telespark, o limite de gabarito de altura das edificações nesses locais serão definidos por ato normativo (art. 219).
6. Para a implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação (artigo 230).
7. Para a construção ou instalação de atividades, poderá ser tolerada uma variação de até 5% nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes (art. 230, § 1º).
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) deverão ser atendidas as disposições do art. 231.
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. 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 da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (art. 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. 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 os 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. 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 (art. 256).
19. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18966/2021), 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.
20. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
21. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.



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

22. 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).
23. 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.
24. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
25. 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/>