



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			
			CAM	Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB				Área (m <sup>2</sup> )	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

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. 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).
5. 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).
6. 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).



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

7. 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.
8. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
9. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
10. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
11. 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 os arts. 8º e 10 (art. 249).
12. 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).
13. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
14. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
15. 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).
16. 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 19.030/2022 e 19.032/2022.
17. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
18. 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/>