



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA RURAL – MACROZONA DE POTENCIAL TURÍSTICO

MZPT (ART. 130)

Artigo 10º - Lei Complementar 612/2018: Macrozona de Potencial Turístico compreende a área de influência da bacia do Reservatório da Represa do Jaguari, com características distintas devido ao potencial paisagístico e a vocação turística, e que demandam controle específico que possibilitem garantir a qualidade da água que alimenta o reservatório, e terá os seguintes objetivos específicos:

- a) Proteger, recuperar e preservar os mananciais, os recursos naturais e o patrimônio paisagístico;
- b) Orientar a ocupação de forma a compatibilizar atividades permitidas na Macrozona Rural com seu potencial turístico, desde que atendida as disposições previstas em legislação vigente;
- c) Permitir residências rurais, chácaras, ranchos e sítios de recreio, desde que atendidas as disposições previstas em legislação vigente.

A ocupação do solo na Zona Rural deverá observar a elaboração do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental dos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo para a Sub-bacia do Jaguari, que integra as ações do Programa de Saneamento Ambiental dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Programa Manancial, e incide sobre o território do Município;

1. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (artigo 133 da LC 623/2019);
2. Deverão ser adotados recuos mínimos de 5m a partir das divisas do imóvel sem prejuízo da faixa não edificável para alargamento das estradas municipais (parágrafo único do artigo 134 da LC 623/2019);
3. O gabarito de altura máximo na Zona Rural é de 9,00m, exceto para caixa d'água, silo, galpão para estocagem e similares (artigo 218 da LC 623/2019);
4. Para implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação de veículos e pedestres ou comprovar acesso regular através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente;
5. As atividades de produção rural admitidas na MZPT devem respeitar as disposições do artigo 137 da LC 623/2019;
6. Os núcleos informais localizados em zona rural e relacionados no Anexo XV – Mapa Núcleos Informais, da LC 612/2018, após a efetiva regularização fundiária adotarão os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo (artigo 139 da LC 623/2019):
 - I - os núcleos informais de interesse social adotarão parâmetros de Zona Mista Cinco - ZM5;
 - II - os núcleos informais de interesse específico adotarão parâmetros de Zona Residencial – ZR ou de Zona Mista Cinco – ZM5, a ser definido no processo de regularização, observando-se as características dos usos implantados.

Obs.: Nestes núcleos informais não serão admitidos os usos RH, RCL RHS.

7. Considera-se uso agroindustrial – AGI - toda atividade que transforme, beneficie ou acondicione produtos provenientes da produção rural (artigo 158 da LC 623/2019);
8. As glebas limítrofes entre o perímetro urbano e rural podem ser desmembradas desde que a subdivisão resulte na separação da área urbana com a rural (artigo 81 da LC 623/2019);
9. As disposições relativas ao uso e ocupação do solo na MZPT constam do Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural.



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

10. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender às disposições da legislação vigente, em especial: a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), LC 612/2018 (Plano Diretor do Município), LC 623/2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), nº 631/2020 (Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV), nº 633/2020 (Polo Gerador de Tráfego – PGT).

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:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/consulta-de-zoneamento/>