



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

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA RURAL - ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DE JAMBEIRO - APA-SJ (ART. 130)

Artigo 10º - Lei Complementar 612/2018: Área de Proteção Ambiental Municipal da Serra de Jambéiro compreende as nascentes das principais microbacias urbanas de São José dos Campos, correspondendo a parte das bacias do Rio Comprido, Córrego Vidóca, Córrego Cambuí, Rio Alambari, Rio Pararangaba e Córrego Nossa Senhora Ajuda do Bom Retiro, assim como da bacia Rio das Pedras, cujas características demandam normas específicas de uso e ocupação, caracterizando-se ainda pela incidência de núcleos informais, principalmente nas proximidades da Rodovia Estadual dos Tamoios e nas estradas municipais Padre Luiz Albino Bertolotti (Capuava) e Dom José Antônio do Couto (Cajuru), e terá os seguintes objetivos específicos:

- a) Proteger e recuperar os cursos d'água e suas cabeceiras de forma a contribuir para o controle das enchentes em áreas urbanas;
- b) Disciplinar a utilização dos recursos naturais da região, garantindo melhoria da qualidade de vida, sustentabilidade ecológico-econômica e proteção dos ecossistemas, de acordo com os objetivos e disposições 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 precípua da proteção ambiental; e
- c) Reconhecer as especificidades de usos incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional que possam ser desenvolvidos na região rural.

1. Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural (art. 134):

Parâmetros/ Usos		TO	APA SJ	
		CAM		
Residencial	R		Sim	
Pesquisa	Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental		Sim	
Ecoturismo / turismo rural	Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)		Sim	
	Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos		Sim	
	Serviço de hospedagem		Sim	
	Serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pescueiros, etc.)		Sim	
	Comércio de apoio (CS e CS1) à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e rodovias estaduais		Não ⁽²⁾	
	Comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária		Sim	
	Clubes náuticos, clubes recreativos e de campo, haras, hípcas, estande de tiro e similares		Sim	
Produção Rural	Consumo próprio/ Diversificado		Agropecuária de subsistência	Sim
	Integr.	Agroflorestal		Sim
		Agrosivopastoril		Sim
		Lavoura-pecuária		Sim
	Agrícola	Agricultura		Sim
		Horticultura, Fungicultura		Sim
		Silvicultura Nativa		Sim
		Silvicultura Exótica		Sim
		Viveiro de Mudanças Nativas		Sim
	Zootéc..	Viveiro de Mudanças Exóticas		Sim
		Pecuária		Sim
		Avicultura, Suinocultura, Cunicultura, Equinocultura, Sericicultura		Sim
		Aqüicultura, Piscicultura, Ranicultura, Ampularicultura		Não
		Apicultura, Melipolicultura		Sim



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Industr.	AGI	Sim
	Exploração e envasamento de água mineral	Não
	Exploração mineral de cascalho e saibro	Não
	Indústrias incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional	Sim ⁽⁴⁾
Energia	Geração de energia hidrelétrica, solar e eólica.	Sim
Resíduos orgânicos	Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos	Sim

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

⁽²⁾ admitido na Tamoios.

⁽⁴⁾ conforme art. 10, da Lei Complementar n.º 612, de 2018.

2. Em imóveis da Zona Rural devem ser adotados recuos mínimos de 5m a partir das divisas do imóvel, sem prejuízo da faixa não edificável para alargamento das estradas municipais (art. 134, parágrafo único).
3. 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 (art. 133).
4. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (art. 133, Parágrafo único).
5. Para a implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial ou comprovar acesso através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente (art. 136).
6. As atividades de produção rural devem respeitar o disposto no art. 137.
7. Os núcleos informais localizados em Zona Rural, quando regularizados, adotarão parâmetros de (art. 139):
 - ZM5 – núcleos informais de interesse social
 - ZR ou ZM5 – núcleos informais de interesse específico.Não são permitidos RH, RCL e RHS nos núcleos informais rurais (art. 139).
8. O gabarito de altura máximo na Zona Rural é de 9 m, exceto para caixa d'água, silo, galpão para estocagem e similares (art. 218).
9. Considera-se uso agroindustrial – AGI - toda atividade que transforme, beneficie ou acondicione produtos provenientes da produção rural relacionada no Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, parte integrante desta Lei Complementar (art. 158, §1º).
10. 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, § único).
11. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
12. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
13. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
14. 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).
15. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

16. 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:

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