



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

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA RURAL – MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - MZDS (ART. 130)

Artigo 10º - Lei Complementar 612/2018 - Macrozona de Desenvolvimento Sustentável: Área contígua ao perímetro urbano do Município, que compreende o conjunto das bacias do Ribeirão Piúva, Rio Buquira, Ribeirão Cabuçu, Ribeirão Cascudo, Córrego Buerarema, e apresenta características de ocupação diversas devido à presença de grandes áreas de uso tipicamente rural e da incidência de núcleos informais, principalmente nas proximidades da Rodovia Estadual Monteiro Lobato (SP-50) e ao longo das estradas municipais de acesso aos Bairros dos Freitas, Costinha, Bonsucesso, Buquirinha, Água Soca e Jaguari, e terá os seguintes objetivos específicos:

- a) orientar a ocupação de forma a compatibilizar atividades permitidas na Macrozona Rural, com vistas a racionalizar a utilização dos recursos naturais, respeitando o princípio da sustentabilidade, conservando o intuito rural, porém, convivendo com a ocupação humana já instalada na região, buscando dotá-la de infraestrutura e proporcionando o equilíbrio ambiental;
- b) equacionar o desenvolvimento de atividades rurais e a implantação de atividades econômicas de comércio e serviço de baixo impacto ambiental em apoio ao meio rural, sobretudo as que se utilizem de técnicas de manejo sustentáveis;- 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;
- c) disciplinar as atividades desenvolvidas no Parque Natural Municipal Augusto Ruschi, atendendo as diretrizes de seu plano de manejo; e
- d) reconhecer a especificidade das atividades minerárias já instaladas e devidamente licenciadas.

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

Parâmetros/ Usos		TO	MZDS ^(III)	
		CAM		
Residencial		R		
			0,10	
			0,20	
Residencial		R		
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, sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)		Sim	
	Serviços de entretenimento sustentável, com hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)		Sim	
	Comércio de apoio (CS e CS1) à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e rodovias estaduais		Sim	
	Comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária		Sim	
	Clubes náuticos, clubes recreativos e de campo, haras, hípcas.		Sim	
	Estande de tiro e similares		Sim	
Produção Rural	Consumo próprio/ Diversificado		Agropecuária de subsistência	
				Sim
	Econômico	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
Viveiro de Mudanças Exóticas		Sim		



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Zootéc.	Pecuária	Sim
	Avicultura, Suinocultura, Cunicultura, Equinocultura, Sericicultura	Sim
	Aquicultura, Piscicultura, Ranicultura, Ampularicultura	Sim
	Apicultura, Melipolicultura	Sim
Industr.	AGI	Sim
	Exploração e envasamento de água mineral	Sim
	Exploração mineral de cascalho e saibro	Sim
	Indústrias incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional	Não
	Processo artesanal de produtos de manejo sustentado	Sim
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

⁽ⁱⁱⁱ⁾ As restrições impostas pela Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi (PNMAR) deverão ser respeitadas.

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. A implantação de novas atividades ou empreendimentos na Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi - ZA-PNMAR, (Lei n. 8.195/2010) deve atender integralmente às diretrizes e objetivos dispostos no Plano de Manejo (art. 135).
6. 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).
7. As atividades de produção rural devem respeitar o disposto no art. 137.
8. 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).
9. 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).
10. Deverá ser observada da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
11. 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).
12. 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).



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

13. 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).
14. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
15. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
16. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
17. 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).
18. 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.
19. 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.
20. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
21. 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/>