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 Jambeiro compreende as nascentes das principais microbacias urbanas de São José dos Campos, correspondendo a parte das bacias do Rio Comprido, Córrego Vidoca, 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 Antonio 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 precípuo 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. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (parágrafo único do 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 9m, 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 APA-SJ 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 APA-SFX constam do Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural. 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 612/18 e LC 623/2019.

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/