



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. 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. A Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi - ZA-PNMAR, instituída pela Lei n. 8.195, de 17 de setembro de 2010, composta pelos Setores de Conservação e Recuperação e Uso Sustentável, foi definida no Plano de Manejo desta Unidade de Conservação de Proteção Integral e a implantação de novas atividades ou empreendimentos na ZA-PNMAR deve atender integralmente às diretrizes e objetivos dispostos no Plano de Manejo (artigo 135 da LC 623/2019);
 5. 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 (artigo 136 da LC 623/2019);
 6. As atividades de produção rural admitidas na MZPRH devem respeitar as disposições do artigo 137 da LC 623/2019;
 7. 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;



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

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.

8. Considera-se uso agroindustrial – AGI - toda atividade que transforme, beneficie ou acondicione produtos provenientes da produção rural (artigo 158 da LC 623/2019);
9. 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);
10. As disposições relativas ao uso e ocupação do solo na MZPRH constam do Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural;
11. - 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/>