



**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 DE SÃO FRANCISCO XAVIER - APA-SFX (ART. 130)

Artigo 10º - Lei Complementar 612/2018: Área de Proteção Ambiental Municipal - APA - de São Francisco Xavier compreende a porção norte do distrito de São Francisco Xavier, na Serra da Mantiqueira, coincidente com os limites da APA Estadual de São Francisco Xavier, na Bacia do Rio do Peixe, destacando-se pelo turismo associado aos seus atributos ambientais e seu patrimônio paisagístico, histórico e cultural, cujo objetivo específico é 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 do plano de manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier.

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

Parâmetros/ Usos			APA São Francisco Xavier					
			ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ⁽¹⁾	
			TO	0,01	0,01	0,01	0,01	0,10
			CAM	0,02	0,02	0,02	0,02	0,20
Residencial	R			Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Pesquisa	Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental			Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Ecoturismo / turismo rural	Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)			Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos			Não	Não	Não	Não	Sim
	Serviço de hospedagem			Não	Não	Não	Não	Sim
	Serviços de entretenimento sustentável, sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)			Não	Não	Sim ^{(1) (7)}	Sim ^{(1) (7)}	Sim
	Serviços de entretenimento sustentável, com hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)			Não	Não	Não	Não	Sim
	Comércio de apoio (CS e CS1) à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e rodovias estaduais			Não	Não	Não	Sim	Sim
	Comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária			Não	Não	Não	Sim	Sim
	Clubes náuticos, clubes recreativos e de campo, haras, hípicas.			Não	Não	Não	Sim	Sim
	Estande de tiro e similares			Não	Não	Não	Não	Sim
Produção Rural	Econômico	Consumo próprio/ Diversificado	Agropecuária de subsistência	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
		Integr.	Agroflorestal	Não	Sim ⁽³⁾	Sim	Sim	Sim
	Agrosivopastoril		Não	Não	Sim	Sim	Sim	
	Lavoura-pecuária		Não	Não	Não	Sim	Sim	
	Agrícola	Agricultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	
		Horticultura, Fungicultura	Não	Não	Sim	Sim	Sim	
		Silvicultura Nativa	Não	Não	Sim	Sim	Sim	
		Silvicultura Exótica	Não	Não	Não	Não	Sim	
		Viveiro de Mudanças Nativas	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	
		Viveiro de Mudanças Exóticas	Não	Não	Não	Não	Sim	
		Pecuária	Não	Não	Não	Sim	Sim	
	Zootéc.	Avicultura, Suinocultura, Cunicultura, Equinocultura, Sericicultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	
		Aquicultura, Piscicultura, Ranicultura, Ampularicultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	
		Apicultura, Melipolicultura	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
AGI		Não	Não	Não	Sim	Sim		
Industr.	Exploração e envasamento de água mineral	Não	Não	Sim	Sim	Sim		
	Exploração mineral de cascalho e saibro	Não	Não	Não	Não	Não		
	Indústrias incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional	Não	Não	Não	Não	Não		
	Processo artesanal de produtos de manejo sustentado	Não	Sim	Sim	Sim	Sim		
	Energia	Geração de energia hidrelétrica, solar e eólica.	Não ⁽⁵⁾	Não ⁽⁵⁾	Não ⁽⁵⁾	Sim	Sim	
Resíduos orgânicos	Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos	Não ⁽⁶⁾	Não ⁽⁶⁾	Não ⁽⁶⁾	Sim	Sim		



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

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

ZPM: Zona de proteção máxima / ZCB: Zona de conservação da biodiversidade / ZCRH: Zona de conservação de recursos hídricos / ZOD: Zona de ocupação diversificada / ZDI: Zona de ocupação dirigida

(I) ZDI da APA São Francisco Xavier: parâmetros para a Zona Rural, não aplicáveis ao núcleo urbano.

⁽¹⁾ exceto pesqueiro.

⁽³⁾ excluída extração de madeira.

⁽⁵⁾ permitida a geração de energia para autoconsumo.

⁽⁶⁾ permitido o tratamento no mesmo local de geração dos resíduos orgânicos, sendo vedada a instalação de atividade específica para esta finalidade (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023).

⁽⁷⁾ admitida a atividade com TO de 0,03 e CAM de 0,06.

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 Área de Proteção Ambiental Municipal de São Francisco Xavier - APA-SFX deverá atender às disposições da Lei Estadual n. 11.262, de 8 de novembro de 2002, que "Declara Área de Proteção Ambiental o trecho da Serra da Mantiqueira e as áreas urbanas do Município de São José dos Campos", e da Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, que "Institui Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental - APA São Francisco Xavier" e suas posteriores alterações, e outras legislações que venham a substituí-las (art. 131).
4. A Área de Proteção Ambiental Municipal de São Francisco Xavier - APA-SFX fica subdividida, conforme o Zoneamento Ecológico-Econômico definido no art. 6º da Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 2008, compreendendo as seguintes zonas (art. 132):
 - I - Zona de Proteção Máxima - ZPM;
 - II - Zona de Vida Silvestre – ZVS;
 - III - Zona de Conservação da Biodiversidade - ZCB;
 - IV - Zona de Conservação dos Recursos Hídricos - ZCRH;
 - V - Zona de Ocupação Diversificada - ZOD; e
 - VI - Zona de Ocupação Dirigida – ZDI
5. 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).
6. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (art. 133, parágrafo único).
7. 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).
8. As atividades de produção rural devem respeitar o disposto no art. 137.
9. 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).
10. 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).
11. 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).



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

12. 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).
13. 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).
14. 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).
15. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
16. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
17. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
18. 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).
19. 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.
20. 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.
21. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
22. 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/>