Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Vassouras

LEI N.º 3.736, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2024.

Altera dispositivos da Lei Ordinária nº 1.099, de 10 de novembro de 1978 e Leis Posteriores incluindo a Lei Ordinária nº 2.916, de 01 de setembro de 2017. Que DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

A Câmara Municipal de Vassouras aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI:

Art. 1º. O artigo 7º, I e II da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º. Para as áreas urbanas abaixo mencionadas, ficam estabelecidos os seguintes lotes mínimos:

I – Barão de Vassouras, Ipiranga, Demétrio Ribeiro e Itakamosi (1° Distrito); Andrade Pinto (3° Distrito); Ferreiros (4° Distrito); Sebastião de Lacerda e Massambará (5° Distrito); Avelar (6º Distrito); Conrado (7º Distrito) - 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

II – Andrade Costa (3° Distrito) - 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Parágrafo único Os lotes mínimos das AUs da sede municipal e da sede do 2° Distrito - Pati do Alferes – são tratados, respectivamente, nos Capítulos IV e V desta lei.

§ 1º Os lotes a que se refere o caput deste artigo terão testada mínima de 10m (dez metros).

Art. 2º. O Artigo 8º, § 1º da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º. Ficam estabelecidas como Áreas de Expansão Urbana (AEU) às contíguas às áreas urbanas no espaço de até 1.000,00m (mil metros) dos perímetros urbanos.

§ 1º O lote mínimo permitido nas Áreas de Expansão Urbana é de 200 m² (duzentos metros quadrados).

§ 2º Não se enquadram no previsto no caput do artigo 8° e no seu § 1°, as Áreas de Expansão Urbana da sede Municipal e de Pati de Alferes, que são tratadas especificamente nos Capítulos IV e V, respectivamente, desta lei.

Art. 3º. O caput do Artigo 9º, da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 9º. Na Área Rural do Município, a Prefeitura Municipal poderá aprovar projetos de parcelamento do solo para sítios de recreio, que obedeçam à legislação municipal e às instruções vigentes do INCRA.

§ 1º Os lotes mínimos destes sítios da recreio poderão variar de 3.000,00m² (três mil metros quadrados) ao tamanho do módulo rural definido para o município.

§ 2º A Prefeitura Municipal, baseando-se em leis federais, estaduais ou municipais poderá não aprovar projetos de parcelamento para sítios de recreio se estes contrariam interesses públicos, mesmo que estejam localizados em zonas declaradas por ato público como turísticas, climáticas, paisagísticas, estâncias hidrominerais ou balneárias.

Art. 4º. O Artigo 15, I e II da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15. A ocupação dos lotes situados nos logradouros empreendidos na ZC ou situados nos dois lados das ruas tidas como limites desta, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – Lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

II – Testada mínima: 10,00m (doze metros);

III – Usos permitidos: residência, hotéis, cinemas, templos religiosos e postos de atendimento médico, para os quais se exige;

a) afastamentos - permitido colar nas divisas, mantido o afastamento de fundo, conforme dispostos no Código de Obras;

b)gabarito máximo - 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de altura;

b) taxa de ocupação máxima - 60% (sessenta por cento).

II – Usos permitidos com restrições: escritórios, consultórios, escolas, associações culturais e recreativas,

atividades comerciais e de serviços não incômodos, para os quais se exige;

a) só poderão se localizar em prédios já existentes;

b)admite-se reforma ou ampliação destes prédios, desde que não ultrapasse a taxa de ocupação de 60% e gabarito máximo estabelecido para usos permitidos.

III– Usos inadequados ou proibidos: hospitais, casas de saúde e atividades industriais, comerciais ou de serviços considerados incômodos.

§ 1º As especificações deste artigo não se aplicam à ocupação dos lotes localizados nos logradouros comerciais da ZC, os quais obedecerão ao disposto no artigo 16 desta lei.

§ 2º Os lotes com testada para a Rua Mirena, embora façam limite com a ZC, se enquadrarão nas especificações da ZR-1.

§ 3º No licenciamento das novas construções para os usos previsto no Item III, exceto para posto de atendimento médico, da seguinte forma: 1 (uma) para até 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída. No caso de uso residencial, a proporção será de 1 (uma) vaga para cada residência.

Art. 5º. O Artigo 16, I da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 16. A ocupação dos lotes localizados nos logradouros comerciais da ZC, enumerados no parágrafo único do artigo 14, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I– Lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

II– Testada mínima: 10,00m (dez metros);

III– Usos permitidos: comércio varejista, serviços mistos (comércio/serviço/habitação). Alteração feita pelo Art.

1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

a) afastamento - poderão ocupar toda a testada e colar nas divisas laterais, mantido o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b)gabarito máximo - 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de altura;

c)taxa de ocupação máxima - 80% (oitenta por cento).

IV– Usos permitidos com restrições: postos de atendimento médico, ambulatórios, auto-serviços

(supermercados e similares), mercearias, para os quais se exige:

a)afastamento - poderão ocupar toda a testada e colar nas divisas laterais, mantido o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b)gabarito máximo - 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de altura;

c)taxa de ocupação máxima - 80% (oitenta por cento), não sendo permitido que a projeção da área construída do prédio ultrapasse - 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

V–Usos inadequados ou proibidos: hospitais, casas de saúde, escolas de 1°, 2° e curso superior, jardins de infância e similares, comércio atacadista, depósitos e atividades industriais, comerciais e de serviços considerados incômodas.

Parágrafo único Nas ruas comerciais da ZC só serão permitidas novas construções para uso residencial exclusivo ou misto (comércio ou serviço/habitação), em terrenos de no mínimo 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), obedecidas as especificações contidas no artigo 15.

Art. 6º. O Artigo 19, I e II da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. A ocupação dos lotes localizados na ZR-1, à exceção dos logradouros comerciais, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – Lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

II – Testada mínima: 10,00m (dez metros);

III – usos permitidos: residências, sacolas, templos religiosos e comércio de bairro (tipo quitanda, armarinho, armazém, etc.) para os quais se exige:

a) Afastamentos - conforme o Código de Obras;

b)gabarito máximo - 12,00m (doze) metros de altura;

c) taxa de ocupação máxima - 60% (sessenta por cento); Alteração feita pelo Art. 1º. – Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

d)ficam as ruas ALDO CAVALI e Nilo Francisco Carvalheira - Centro - Vassouras, para uso exclusivo de

residências de baixa densidade - unifamiliar. Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.047, de 31 de março de 2003.

IV– Usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, serralherias, serrarias, mecânicas de veículos, hospitais, casas de saúde a indústrias não incômodas, para os quais se exige:

a) afastamentos mínimos - 3,00m (três) metros de todas as divisas do terreno; exceto a frontal que será igual a 5,00m (cinco metros);

b) gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.900, de 23 de junho de 2017.

c)vagas para estacionamento de automóveis no mesmo lote. Uma para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, no mínimo, podendo sofrer variações, a critério da Prefeitura Municipal.

d)taxa de ocupação máxima - 80% (oitenta por cento) Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

V – Usos inadequados ou proibidos: atividades incômodas, com exceção das relacionadas no item IV deste artigo. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.916, de 01 de setembro de 2017.

Art. 7º. O Artigo 20, I e II da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20. A ocupação dos lotes localizados em logradouros comerciais da ZR-1 obedecerá as seguintes

especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I– Lote mínimo - 200,00m² (duzentos metros quadrados); Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

II– Testada mínima: 10,00m (dez metros);

III- usos permitidos: comércio varejista e atacadista, serviços em geral, misto (comércio e serviços ou

habitação), hotéis, associações recreativas e culturais, escolas especializadas (escolas de Datilografia, auto- escolas e similares), consultórios, escritórios, e garagens coletivas, para os quais se exige:

a) afastamentos - poderão ocupar toda a testada e colar nas divisas laterais, mantido o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b)gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.900, de 23 de junho de 2017.

c)taxa de ocupação máxima - 90% (noventa por cento). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

IV– usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, ambulatórios e auto-serviço

(supermercados e similares), para os quais se exige:

a) afastamento frontal e de fundos mínimos - 3,00m (três metros), podendo colar nas divisas laterais;

b)gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.900, de 23 de junho de 2017.

c)taxa de ocupação máxima - 80% (oitenta por cento); Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

d)vaga para estacionamento de automóveis no mesmo lote - uma para cada 50,00m² (cinquenta metros

quadrados) de área construída, mesmo no caso de mudança de uso de construção já existente.

V– usos inadequados ou proibidos: hospitais, casas de saúde, escolas de 1°, 2° e 3° graus, jardins de infância e similares e atividades industriais, comerciais ou de serviços consideradas incômodas.

Parágrafo único Nos caos mencionados no inciso IV deste artigo, poder-se-á computar as áreas dos

afastamentos - para satisfazer as exigências da alínea d do inciso IV deste artigo.

Art. 8º. O Artigo 22, I e II da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22. A ocupação dos lotes localizados na ZR-2 obedecerá às seguintes especificações, para fins de

parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I- lote mínimo - 200,00m² (duzentos metros quadrados); Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

II – testada mínima - 10,00m (dez metros); Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

III – usos permitidos: residenciais, escolas, templos religiosos e comércio de bairro (tipo quitanda, armarinho, armazém, etc.), para os quais se exige:

a) afastamento - conforme o Código de Obras;

b)gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.900, de 23 de junho de 2017.

c)taxa de ocupação máxima - 70% (setenta por cento). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 1.122, de 05 de maio de 1980.

IV– usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, serralherias, serrarias, mecânicas de veículos, depósitos e indústrias não incômodas, para os quais se exige:

a) afastamentos mínimos - 3,00m (três metros), de todas as divisas do terreno; exceto a frontal que será

igual a 5,00m (cinco metros);

b) gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Ordinária nº 2.900, de 23 de junho de 2017.

V– São considerados inadequados ou proibidos para a ZR-2 os seguintes usos: depósitos de inflamáveis e demais atividades incômodas, com exceção das relacionadas no inciso IV deste artigo.

Art. 9º. O Caput do Artigo 24, da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 24. Na ZP poderá ser proibido parcelamento do solo para fins urbanos, observado sua conservação e manutenção, bem como seu reflorestamento, obrigação precípua e específica dos respectivos proprietários.

§ 1º Nos lotes integrantes de projetos de parcelamento aprovados anteriormente a esta lei e situados na ZP será permitida a construção de edificações, desde que sejam obedecidas as seguintes condições:

I – uso residencial unifamiliar;

II – uma única edificação por lote;

III- gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros).

IV- taxa de ocupação máxima - 10% (dez por cento);

V- afastamento frontal mínimo - 2,00m (dois metros);

VI- recompor a cobertura vegetal do terreno e construir cerca viva nas laterais, em lugar de muro de alvenaria;

VII- não produzir cortes no terreno;

VIII- construir muro de arrimo frontal quando necessário.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá, a seu critério, promover a recomposição da cobertura vegetal de terrenos da ZP.

Art. 10. O Artigo 26, I a) e b) e II a) e b) da Lei Municipal nº 1.099, de 10 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 26. A ocupação dos lotes localizados na AEU-1 e AEU-2, obecedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento e licenciamento de obras e atividades: - lotes mínimos:

a) AEU-1 – 200 m² (200 metros quadrados);

b)AEU-2 – 200 m² (200 metros quadrados); -testadas mínimas:

a)AEU-1 - 10,00m (vinte e cinco metros);

b)AEU-2 - 10,00m (trinta metros). – usos permitidos: excetuando-se indústrias incômodas, permite-se todos os usos, para os quais se exige:

a) gabarito máximo - 21,00m (vinte e um metros).

b)taxas de ocupação máxima:

AEU-1 - 20% (vinte por cento);

AEU-2 - 10% (dez por cento).

Parágrafo único Os lotes da AEU-1 situados acima da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros)

obedecerão para efeito desta lei as especificações observadas para a Zona de Proteção Paisagística (ZP).

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas às disposições em contrário, em especial os dispositivos constantes da Lei nº 1.099, de 10 de novembro de 1978 e da Lei Ordinária nº 2.916, de 01 de setembro de 2017.

Vassouras, 30 de dezembro de 2024.

Severino Ananias Dias Filho
Prefeito

Esta Lei é originária do Projeto de Lei n° 336/2024 de autoria do Poder Executivo.