REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE VASSOURAS

Discussão única 26/10/78

Autógrafo

Lei n.º 1099 de 10 de novembro de 1978
Dispõe sobre o zoneamento do Município de Vassouras, Estado do Rio de Janeiro.

A CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte

L E I :

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeitos da presente lei, adotam-se as seguintes definições:

I - ÁREA URBANA(AU) - é a área cujo perímetro está definido em lei específica e cuja ocupação se faz, em geral, de forma contínua e intensa;

II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (AEU) - é o espaço contíguo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já exista ou se queira induzir ocupação que possa, no futuro, transformar-se em urbana;

III - ÁREA RURAL (AR) - é a área do município, excluídas as áreas urbanas, de expansão urbana, onde são desenvolvidos predominantemente atividades rurais;

IV - ÁREA "NON AEDIFICANDI" OU NÃO EDIFICÁVEL - é a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;

V - ATIVIDADES INCÔMODAS - são atividades industriais, comerciais ou de serviços que produzam despejos ou quaisquer dos diferentes tipos de

poluição sonora, do ar e da água ou aumentam o volume do tráfego nas vias. Exemplos: serraria, serralheria, mecânica de automóveis, depósito de frigorífico, depósito de inflamáveis, industria de laticínios.

VI - GABARITO - medida que limita ou determina a altura de edificações, a partir do primeiro piso no nível do terreno até a última laje da cobertura (teto);

VII - TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) - percentual de área do terreno que pode ser ocupada pela edificação;

VIII - USO PERMITIDO - é aquele que é predominante na área ou que, mesmo não o sendo, sua presença não prejudica o uso predominante;

IX - USO PERMITIDO COM RESTRIÇÕES - é aquele que, apesar de não ser predominante, não oferecerá prejuízo para área, desde que cumpram as exigências feitas;

X - USO INADEQUADO - é aquele que oferece problema para os usos permitidos na área sendo, portanto, proibido;

XI - ZONA - é uma subdivisão da área urbana onde predomina um ou mais usos.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - A presente lei define tipos de uso do solo no município e estabelece as intensidades de sua utilização, bem como as atividades permissíveis.

Parágrafo único - Os diferentes usos e atividades serão considerados como permitidos, permitidos com restrições ou inadequados aos locais para os quais se requeiram seus licenciamentos.

Art. 3º - Fazem parte integrante da presente lei as plantas de zoneamento da cidade de Vassouras e da Vila de Patí do Alferes (2º Distrito), apresentadas nas pranchas de números 24, 25 e 26.

Art. 4º - Os proprietários de lotes existentes, cujas áreas estejam abaixo das mínimas previstas, poderão neles construir ou estabelecer atividades, obedecidas as demais exigências da legislação vigente.

Art. 5º - Além das disposições desta lei , o uso do solo municipal obedecerá a outras leis municipais e às normas federais e estaduais pertinentes,principalmente as relativas à proteção florestal e as faixas de domínio de estradas, de cursos d'água, de rede de energia em alta tensão e de oleodutos.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 6º - Para efeito de aplicação da presente lei, sem prejuízo da divisão distrital, fica o território municipal dividido nas seguintes áreas:

I - Área Urbana (AU);

II - Área de Expansão Urbana (AEU);

III - Área Rural (AR).

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

I - Barão de Vassouras, Ipiranga, Demétrio Ribeiro e Itakamosi (1º Distrito); Andrade Pinto (3º Distrito); Ferreiros(4º Distrito); Sebastião de Lacerda e Massambará (5º Distrito); Avelar (6º Distrito); Conrado (7º Distrito) -600,00m2 (seiscentos metros quadrados);

II - Andrade Costa (3º Distrito) -1.200,00m2 (mil e duzentos metros quadrados).

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

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 1.200,00m2 (mil e duzentos metros quadrados).

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

Art. 9º - Na Área Rural do Município, a Prefeitura Municipal somente aprovará 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 de recreio poderão variar de 5.000,00m2 (cinco 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 contrariarem interesses públicos, mesmo que estejam localizados em zonas declaradas por ato público como turísticas, climáticas, paisagísticas, estâncias hidrominerais ou balneárias.

Art. 10 - Na esfera de sua competência, a Prefeitura Municipal só aprovará novos loteamentos ou desmembramentos nas AU, AEU e AR do Município, que obedeçam aos lotes mínimos estabelecidos nesta lei e demais exigências legais.

CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO DA CIDADE DE VASSOURAS

SEÇÃO I

Da Divisão do Território

Art. 11 - Para efeitos de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades, fica a cidade de Vassouras dividida nas seguintes áreas:

I - Área Urbana - AU;

II - Área de Expansão Urbana - AEU.

§ 1º - Os perímetros destas áreas estão descritos em lei específica.

§ 2º - Acompanha esta lei a planta de zoneamento da cidade, apresentada na prancha nº 24, contendo a delimitação gráfica das zonas da AU, bem como a delimitação das AEU.

Art. 12 - Fica a AU dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Central - ZC;

II - Zonas Residenciais - ZR-1 e ZR-2;

III - Zona de Proteção - ZP.

§ 1º - Fica a ZR-2 dividida nos seguintes setores:

I - Setor Um (ZR-2.1);

II - Setor Dois (ZR-2.2);

III - Setor Três (ZR-2.3);

IV - Setor Quatro (ZR-2.4).

§ 2º - Fica a ZP dividida nos seguintes setores:

I - Setor Um (ZP.1);

II - Setor Dois (ZP.2).

Art. 13 - Ficam consideradas como AEU da cidade de Vassouras as seguintes áreas isoladas:

I - Área de Expansão Urbana Um - AEU-1;

II - Área de Expansão Urbana Dois - AEU-2;

III - Área de Expansão Urbana Três - AEU-3.

Parágrafo único - Fica a AEU-2 dividida nos seguintes setores:

I - Setor Um (AEU-2.1);

II - Setor Dois (AEU-2.2).

SEÇÃO II

Da Zona Central - ZC

Art. 14 - Fica estabelecida como Zona Central -ZC ou Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico da Cidade, a zona cuja delimitação consta da prancha nº 5, anexa à presente lei.

Parágrafo único - Dentro da ZC, ficam estabelecidos como comerciais os seguintes logradouros: Caetano Furquim , Domingos de Almeida, Expedicionário O. A. Ramos (trecho entre Dr. Fernandes e Athayde Parreiras), Praça Martinho Nóbrega, Irmã Maria Agostinha, Teixeira Leite, Acadêmica E.N. Barbosa (trecho contido na ZC), Otávio Gomes (trecho entre Praça Martinho Nóbrega e Rua Comandante Padilha) e Athayde Parreiras.

Art. 15 - A ocupação dos lotes situados nos logradouros compreendidos 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: 450,00m2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - Testada mínima: 15,00m (quinze 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 disposto no Código de Obras;

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

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

IV - 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 uso permitidos.

V - Usos inadequados ou proibidos: hospitais, casas de saúde e atividades industriais, comerciais ou de serviços consideradas incômodas.

§ 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 previstos 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 residenci

al, a proporção será de 1 (uma) vaga para cada residência.

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: 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados);

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

III - Usos permitidos: comércio varejista, serviços mistos (comércio e serviço), hotéis, associações recreativas e culturais, escolas especializadas (escolas de datilografia, auto-escolas e similares), consultórios e garagens coletivas, 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).

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 1º, 2º e curso superior, jardins de infância e similares, comércio atacadista, depósitos e ativida -

des industriais, comerciais e de serviços consideradas 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. 17 - A Prefeitura Municipal não licenciará obra, cuja fachada ou cobertura vier a desequilibrar o conjunto arquitetônico da Zona Central (Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico).

SEÇÃO III

Da Zona Residencial Um - ZR-1

Art. 18 - Fica estabelecida como Zona Residencial Um (ZR-1) a área que circunda a ZC, sendo limitada a noroeste pela rodovia BR-393 e a sudeste pela linha da cota de 480.00m (quatrocentos e oitenta metros), incluindo, entre outros , os seguintes bairros e loteamentos: Ana Mary (inclusive as áreas acima da cota 480,00m (quatrocentos e oitenta metros), Tambasco, Athayde, Residência, Mello Afonso (parte), Centenário , Santa Terezinha, Barão do Amparo, Baronesa do Amparo, São José(parte), Chácara da Saudade, Chácara das Flores, Rancho Alegre, Jardim de Fátima, Parque Cacique (parte), Nadyr Bertelloe, Santa Rita, Madruga e Estiva.

§ 1º - A delimitação da ZR-1 consta da planta de zoneamento da sede municipal apresentada na prancha nº 22 , que faz parte da presente lei.

§ 2º - São considerados como comerciais os seguintes logradouros da ZR-1: Ruas Fernando Pedrosa, Rua Velho de Avelar, Rua Acadêmica Eliete M. Barbosa (trecho contido na ZR-1), Juiz Machado Junior, Avenida Rui Barbosa (trecho entre Rua Pedro Sayad e Rua Velho de Avelar), Álvaro Soares, Praça Felix Machado, Praça Avelino Gomes, Rua Lourival Bispo, Rua Otávio Gomes (trecho entre Maria Gomes e Praça Avelino Gomes), Avenida Paulo Torres (trecho entre Praça Felix Machado e alameda de acesso ao Hospital Eufrásia Teixeira Leite), Rua José do Patrocínio (trecho entre Praça Felix Machado e Praça 13 de Maio) e Rua Domingos Motta (trecho entre Praça Avelino Gomes e Rua Vicente Celestino),

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 - 450,00m2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - Testada mínima - 15,00m (quinze metros);

III - usos permitidos - residências, escolas, 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 - 50% (cinquenta por cento);

IV - Usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, serralherias, serrarias, mecânicas de veículos, hospitais, casas de saúde 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 - 18,00m (dezoito metros) para hospitais e 6,00m (seis metros) para os demais usos;

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.

V - Usos inadequados ou proibidos: depósitos de inflamáveis e demais atividades incômodas, com exceção das relacionadas no item IV deste artigo.

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 - 450,00m2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - Testada mínima: 12,00m (doze 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 - 12,00m (doze metros) de altura;

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

IV - usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, ambulatórios e auto-serviço (supermercados e similares) , para os quais se exige:

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

b)- gabarito máximo - 8,00m (oito metros) de altura;

c)- taxa de ocupação máxima - 60% (sessenta por cento);

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 1º, 2º e 3º - graus, jardins de infância e similares e atividades industriais, comerciais ou de serviços consideradas incômodas.

Parágrafo único - Nos casos 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.

SEÇÃO IV

Da Zona Residencial Dois ZR-2

Art. 21 - Fica estabelecida como Zona Residencial Dois (ZR-2) aquela integrada pelos bairros e loteamentos da cidade predominantemente residenciais, os quais se enquadram nos seguintes setores:

I - Setor Um (ZR-2.1) - constituído pelos loteamentos de São Sebastião do Rio Bonito e São Vicente do Rio Bonito;

II - Setor Dois (ZR-2.2) - constituído pela parte do loteamento Santa Amália ao norte do traçado da BR-393, pelas áreas próximas ao cemitério municipal e pelas ruas José M. Soares Filho, Diógenes Silveira e Estrada Barão de Vassouras;

III - Setor Três (ZR-2.3) - constituído pelo prolongamento da Rua do Bingue (RJ-119), iniciando-se após o entrocamento com a Rua das Marrecas, na saída para Sacra Família, correspondendo à localidade denominada de "Ponte Funda";

IV - Setor Quatro (ZR-2.4) - constituído pela área localizada ao norte da BR-393, a leste da Rua Nicanor Caravana e ao sul da linha paralela à BR-393, distante 400,00m (quatrocentos metros) deste.

Parágrafo único - A delimitação dos diversos setores da ZR-2 está representada na planta de zoneamento da cidade, em prancha nº 22, anexa a esta lei.

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 - 1.000.00m2 (mil metros quadrados);

II - testada mínima - 18.00m (dezoito metros);

III - usos permitidos: residenciais, escolas, tem

plos 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 - 6,00m (seis metros);

c)- taxa de ocupação máxima - 30% (trinta por' cento).

IV - usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, serralherias , serrarias, mecânicas de veículos, depósi - tos 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 me - tros);

b)- gabarito máximo - 6,00m (seis metros) de altura.

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.

SEÇÃO V

Da Zona de Proteção Paisagística -ZP

Art. 23 - Fica estabelecida como Zona de Proteção Paisagística -ZP, aquela correspondente aos locais acima da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros), no sul da AU.

§ 1º - A ZP divide-se nos seguintes setores:

I - Setor Um (ZP-1) - constituído pelas áreas' acima da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros), situadas ao sul dos loteamentos São Vicente do Rio Bonito, Ana Mary, São José, Santa Terezinha e Mello Afonso.

II - Setor Dois (ZP-2) - constituído pelas áreas acima da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros), ao sul do centro da cidade e das Ruas Otavio Gomes, Ronaldo Fiuza

Manhães, Eugênio Mexias, José Gomes e Loteamento Parque Cacique.

§ 2º - Estão excluídas da ZP as áreas acima da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros) que fazem parte da ZR-1 e da ZR-2.

§ 3º - A delimitação da ZP e dos seus Setores' está representada na planta de zoneamento da cidade, em prancha nº 22, anexa a esta lei.

Art. 24 - Na ZP fica expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento do solo para fins urbanos, constituindo 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 - 6,00m (seis metros) de altura;

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.

SEÇÃO VI

Das Áreas de Expansão Urbana Um,
Dois e Três - AEU-1, AEU-2 e AEU-3

Art. 25 - Ficam estabelecidas como AEU-1 e AEU-2 '

da cidade de Vassouras as áreas contíguas à área urbana (AU), cujas delimitações gráficas estão contidas na planta de zoneamento da cidade em prancha nº 24, anexa à presente lei e cujos perímetros são definidos em lei específica.

§ 1º - A AEU-1 localiza-se entre a BR-393, o perímetro urbano e a RJ-115, na saída para a Vila de Ferreiros.

§ 2º - A AEU-2 constitui-se dos seguintes setores:

I - Setor Um - AEU-2.1 - Localizado ao norte da BR-393 e abaixo da linha da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros), entre os loteamentos São Vicente do Rio Bonito, São Sebastião do Rio Bonito e Santa Amália;

II - Setor Dois - AEU-2.2 - localizado ao norte da BR-393, a leste da Estrada para Barão de Vassouras (RJ-115) e abaixo da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros).

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

I - lotes mínimos:

a)- AEU-1 - 1.500,00m2 (mil e quinhentos metros quadrados);

b)- AEU-2 - 3.000,00m2 (três mil metros quadrados);

II - testadas mínimas:

a)- AEU-1 - 25,00m (vinte e cinco metros);

b)- AEU-2 - 30,00m (trinta metros).

III - usos permitidos: excetuando-se indústrias incômodas, permite-se todos os usos, para os quais se exige:

a)- gabarito máximo - 6,00m (seis 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. 27 - Fica estabelecida como AEU-3 a área ao longo da BR-393 que, por suas características topográficas e locacionais, é propícia à implantação de atividades industriais, compreendendo uma faixa com 1.600,00m (mil e seiscentos metros) de largura, sendo 800,00m (oitocentos metros) para cada lado da BR-393, cujos pontos extremos são:

I - Ponto de encontro da rodovia BR-393 com a estrada que liga esta rodovia à RJ-115(Vassouras - Miguel Pereira), nas proximidades do Sítio do Gato;

II - Ponto situado 1.500,00m (mil e quinhentos' metros) após o ponto referido no inciso anterior, na direção da cidade de Paraíba do Sul.

Parágrafo único - A delimitação da AEU-3 está representada na planta de zoneamento de Vassouras, em prancha nº 22, anexa a esta lei.

Art. 28 - Fica estabelecido que o parcelamento ' do solo na AEU-3 obedecerá ao permitido para a Área Rural, até que seja feito projeto específico para ocupação e uso daquela - área.

CAPÍTULO V

DO ZONEAMENTO DO DISTRITO DE PATI DO ALFERES

SEÇÃO I

Da Divisão do Território

Art. 29 - Para efeitos de parcelamento do solo licenciamento de obras e atividades, fica o Distrito de Pati do Alferes dividido nas seguintes áreas:

I - Área Urbana (AU);

II - Área de Expansão Urbana (AEU);

III - Área Rural.(AR).

§ 1º - Os perímetros da área de expansão urbana e da área urbana são os definidos em lei específica.

§ 2º - Acompanha esta lei a planta de zoneamento com a delimitação gráfica das AU e AEU do Distrito de Pa-

que circundam e entremeiam os acima citados.

II - Setor Dois (ZR-1.2) - constituído pela área situada em Monte Alegre, delimitada pela RJ - 125, Córrego do Saco e VS-23.

Parágrafo único - A delimitação dos setores da ZR-1 consta da planta de zoneamento das AU e AEU do Distrito de Pati do Alferes, apresentada nas pranchas nºs. 25 e 26, anexas à presente lei.

Art. 34 - Dentro da ZR-1, ficam estabelecidos como comerciais os seguintes logradouros:

I - Na ZR-1.1 - Rua Sebastião de Lacerda, Praça - Benjamim Bernardes, Rua Manuel Bernardes, Rua Caio Filgueiras (até esquina com Rua Antão Bernardes), Rua Deputado Bernardes Netto, Av. Osório Duque Estrada (trecho da RJ-125, entre Praça Pedro Chaim e Rua Dr. Leopoldo e Rua Capitão Zenóbio da Costa (trecho entre a Praça Benjamim Bernardes e Rua da Mantiquira).

II - Na ZR-1.2 - O trecho da RJ-125 compreendido dentro deste Setor da ZR-1.

Art. 35 - A ocupação dos lotes situados nos logra - douros compreendidos nos Setores da ZR-1, exceto para os logradouros comerciais, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo - 450,00m2 (quatrocentos e cin - quenta metros quadrados);

II - testada mínima - 15,00m (quinze metros);

III - usos permitidos: residências e misto (residência/comércio ou serviço), hotéis, cinemas, templos religiosos, escolas, postos de atendimento, ambulatórios, escritórios, consultórios, associações culturais e recreativas e outras atividades comerciais e de serviços não incômodas, para os quais se exigem:

a)- afastamento - conforme o Código de Obras;

b)- gabarito máximo - 6,00m (seis metros) de al - tura;

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

IV - usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, serralherias, ser-

ti do Alferes, apresentadas nas pranchas nºs 24 e 25 anexas à presente lei.

Art. 30 - Fica a AU dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial Um (ZR-1);

II - Zona Residencial Dois (ZR-2).

§ 1º - A ZR-1 fica subdividida nos seguintes setores:

I - Setor Um (ZR-1.1);

II - Setor Dois (ZR-1.2).

§ 2º - A ZR-2 fica subdividida nos seguintes setores:

I - Setor Um (ZR-2.1);

II - Setor Dois (ZR-2.2).

Art. 31 - As Áreas de Expansão Urbana (AEU) da Vila de Pati do Alferes ficam assim denominadas:

I - Área de Expansão Um (AEU-1);

II - Área de Expansão Urbana Dois (AEU-2).

Parágrafo único - A AEU-2 é constituída por quatro áreas isoladas, assim denominadas:

I - Setor Um (AEU-2.1);

II - Setor Dois (AEU-2.2);

III - Setor Três (AEU-2.3);

IV - Setor Quatro (AEU-2.4).

SEÇÃO II

Da Zona Residencial Um - ZR-1

Art. 32 - Fica estabelecida como Zona Residencial Um (ZR-1), aquela que abrange os diversos bairros da Vila de Pati do Alferes que apresentam predominância de residências de população permanente, os loteamentos e áreas contíguas e o Centro da Vila, onde se concentra a atividade comercial.

Art. 33 - A Zona Residencial Um (ZR-1) constitui-se dos seguintes setores isolados:

I - Setor Um (ZR-1.1) - constituído pelo centro da Vila de Pati do Alferes, Mantiquira, Dr. Peralta, Biriba, Esperança, Nova Esperança, parte da Rua Antão Bernardes, Rua da Olaria, Santo Antonio e outros loteamentos e bairros

rarias, depósitos de material de construção, mecânicas de veículo, hospitais, casas da saúde e outras atividades comerciais, industriais e de serviço não incômodas, para os quais se exigem:

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 - 6,00m (seis metros);

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.

V - usos inadequados ou proibidos: atividades comerciais, industriais ou de serviço consideradas incômodas.

Parágrafo único - Os lotes situados nos logradouros desta ZR-1 situados acima da cota de 640,00m (seiscentos e quarenta metros) obedecerão às especificações da ZR-2.

Art. 36 - A ocupação dos lotes situados nas ruas consideradas comerciais obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo - 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima - 10,00m (dez metros);

III - usos permitidos: comércio varejista, misto (serviço e comércio), restaurantes, escolas especializadas (auto-escolas, escolas de datilografia, escolas de corte e costura e similares), consultórios, escritórios, associações recreativas e culturais e demais atividades comerciais e de serviços não incômodas, 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: 10,00m (dez metros);

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

IV - usos permitidos com restrições: residências, misto (habitação/comércio ou serviço), hotéis, postos de atendimento médico, ambulatórios, supermercados, escolas de 2º e 3º graus, postos de abastecimento de veículo, os quais deverão obedecer as especificações contidas no artigo 35 desta lei;

V - usos inadequados ou proibidos: hospitais, casas de saúde, escolas de 1º grau, jardins de infância e similares, depósitos de inflamáveis, serralherias, serrarias e outras atividades industriais, comerciais e de serviço consideradas incômodas.

SEÇÃO III

Da Zona Residencial Dois - ZR-2

Art. 37 - Fica estabelecida como Zona Residencial-Dois, aquela correspondente aos bairros que apresentam predominância de residências ocupadas por população flutuante e os loteamentos e áreas contíguas notadamente as situadas acima da cota de 640,00m (seiscentos e quarenta metros).

Art. 38 - A Zona Residencial Dois (ZR-2) é constituída pelos seguintes setores isolados:

I - Setor Um (ZR-2.1) - constituído pelas Ruas Antão Bernardes (parte), Nelson Gonçalves, Olaria (parte), Bandeira de Mello, Capitão Zenóbio da Costa e loteamentos e áreas situadas entre as Ruas Capitão Zenóbio da Costa (RJ-125), Bandeira de Mello, Antão Bernardes (VS-17) e Estrada da Gruta.

II - Setor Dois (ZR-2.2) - constituído por parte do loteamento Fazenda Pedras Ruivas e pela quase totalidade dos loteamentos e áreas situadas à esquerda do Ribeirão do Saco e à direita da VS-23. Este setor inclui, entre outros, os seguintes loteamentos: Encanto de Pati Um e Dois, Ilnei Lemos de Souza, Edmundo Peralta Bernardes, Parque Mangueiras e outros.

Parágrafo único - A delimitação dos setores da ZR-1 consta da planta de zoneamento da Vila de Pati do Alferes, na

escala de 1:10.000 nas pranchas nºs 25 e 26, anexas à presente lei.

Art. 39 - A ocupação dos lotes situados nos logradouros compreendidos nos setores da ZR-2, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo - 1.000,00m2 (mil metros quadrados);

II - testada mínima: 20,00m (vinte metros);

III - usos permitidos: residências, misto, hotéis, associações recreativas e culturais, escolas, templos religiosos e demais atividades comerciais e de serviços não incômodas, para os quais se exige:

a)- afastamentos - conforme o Código de Obras;

b)- gabarito máximo - 6,00m (seis metros);

c)- taxa de ocupação máxima - 30% (trinta por cento);

IV - usos permitidos com restrições: postos de abastecimento de veículos, hospitais, ambulatórios, casas de saúde, auto-serviços (supermercado e similares) para os quais se exige:

a)- afastamentos - 3,00m (três metros) de todas as divisas do terreno;

b)- gabarito máximo - 6,00m (seis metros) de altura;

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

V - usos inadequados ou proibidos: serralherias, serrarias, mecânicas de veículo, depósitos de material de construção, depósitos de inflamáveis e demais atividades comerciais, industriais e de serviço consideradas incômodas.

SEÇÃO IV

Das Áreas de Expansão Urbana Um e Dois
(AEU-1 e AEU-2)

Art. 40 - Fica estabelecida como AEU-1 a área deli

mitada pelo perímetro dos 11 (onze) loteamentos do Retiro Maravi - lha acrescida da área localizada ao sul dos referidos loteamentos delimitada pela linha do perímetro urbano e pela paralela traçada a 400,00m (quatrocentos metros) à direita da VS-17 (Pati/Retiro Maravilha).

Art. 41 - Ficam estabelecidas como AEU-2 as áreas isoladas abaixo descritas:

I - Setor Um (AEU-2.1) - situado ao norte da área urbana e constituído pelas seguintes áreas:

a)- loteamentos Jardim Arcozelo A e B, Floresta , Palmeiras, Bela Vista 1, Avenida Brasil, Bairro Comercial, Roseiral 1, 2 e 3, Estrada Pati Arcozelo, Bairro Santa Terezinha;

b)- áreas situadas entre os loteamentos citados na alínea a;

c)- área situada entre o perímetro urbano, o perímetro da AEU-1, a estrada Arcozelo-Retiro Maravilha (VS-16) e os contornos dos loteamentos Estrada Pati-Arcozelo e Roseiral 1,2 e 3;

d)- área situada entre o Córrego do Saco, a RJ - 125 (Rua Capitão Zenóbio da Costa) e Rua Mantiquira, exceto os loteamentos "Sítio Recanto" e "Morro do Triângulo".

II - Setor Dois (AEU-2.1) - área situada na localidade de Monte Alegre a delimitada pela linha do perímetro urbano, pela linha de divisa inter-municipal, e pela linha que une um ponto marcado sobre a divisa de Vassouras com Miguel Pereira e distante 1.400,00m (mil e quatrocentos metros) da ponte da RJ-125 sobre o córrego Pedras Ruivas, a um ponto marcado sobre a VS-23, distante 2.400,00m (dois mil e quatrocentos metros) da referida Ponte sobre o córrego Pedras Ruivas;

III-Setor Três (AEU-2.3) - Área do loteamento Fazenda Pedras Ruivas, externa ao perímetro urbano. As linhas que definem esta área são: perímetro urbano, Córrego Pedras Ruivas e contorno da área parcelada;

IV - Setor Quatro (AEU-2.4) - constituído pelos loteamentos Fazenda Palmares e Chave de Ouro ao longo da estrada Pati/Petrópolis - (RJ-117 e

VS-19).

Art. 42 - A ocupação dos lotes localizados na AEU-1 obedecerá as seguintes especificações, para fins de parcelamento e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo - 1.500,00m2(mil e quinhentos metros quadrados);

II - testada mínima - 25,00m (vinte e cinco metros);

III - usos permitidos: excetuando-se as proibições do inciso IV deste artigo, permite-se todos os usos, para os quais se exige:

a)- afastamentos - conforme dispõe o Código de Obras;

b)- gabarito máximo - 6,00m (seis metros);

c)- taxa de ocupação máxima para uso residencial- 20% (vinte por cento);

d)- taxa de ocupação máxima para uso não-residencial - 50% (cinquenta por cento).

IV - usos inadequados ou proibidos: atividades industriais incômodas ao meio urbano e à agricultura.

Art. 43 - A ocupação dos lotes localizados na AEU-2, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo - 2.000,00m2 (dois mil metros quadrados);

II - testada mínima - 25,00m2 (vinte e cinco metros quadrados);

III - usos permitidos - residências, hotéis, associações recreativas e culturais e outras atividades não incômodas, para os quais se exige:

a)- afastamento - conforme disposto no Código de Obras;

b)- gabarito máximo - 6,00m (seis metros);

c)- taxa de ocupação máxima - 15% (quinze pos cento).

III - usos inadequados ou proibidos: atividades comerciais, industriais e de serviço incômodas ao meio urbano e à agricultura.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44 - Os projetos de construção bem como de loteamento ou desmembramento aprovados anteriormente a esta lei e ainda não iniciados, terão prazo de 3 (três) meses para serem iniciados, caso contrário caducará a licença expedida.

Parágrafo único - Ocorrendo a caducidade da licença prevista no caput deste artigo, deverá ser apresentado novo projeto, obedecendo às normas previstas nesta Lei e na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 45 - A Prefeitura Municipal baixará decreto regulamentando o alinhamento bem como o recuo obrigatório a que ficarão sujeitas as construções que vierem a ser feitas:

I - Nas Ruas Fernando Pedrosa Fernandes, Rui Barbosa, Paulo Torres, José do Patrocínio, Domingos de Almeida, Velho de Avelar, Álvaro Soares, Domingos Motta, Agostinho do S. Amaral, Acadêmica Eliete M. Barbosa e nas vias que vierem a compor o sistema viário principal da Cidade de Vassouras;

II - Nas ruas Sebastião de Lacerda, Osório Duque Estrada, Vicente de Freitas, Capitão Zenóbio da Costa, Dr. Peralta e seu prolongamento até Arcozelo (VS-21) e nas vias que vierem a compor o sistema viário principal da Vila de Pati do Alferes.

Art. 46 - Os projetos de parcelamento do solo e de edificações destinadas a programas de habitação popular a cargo da Companhia Estadual de Habitação (CEHAB) poderão receber tratamento específico por parte da Prefeitura Municipal que fixará para cada caso as exigências urbanísticas.

Art. 47 - Os lotes com áreas inferiores a 5.000,00 m2 (cinco mil metros quadrados) localizados na área rural, e integrantes de projetos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta lei, localizada na área rural, obedecerão para fins de desmembramento e edificações às especificações existentes para as áreas de expansão urbana das sedes dos distritos em que estejam localizados.

Parágrafo único - Oss lotes para fins urbanos localizados em área rural dos distritos de Vassouras e do Pati do Alferes obedecerão às especificações existentes para a AEU-2 de Vas

souras e AEU-2 de Pati do Alferes.

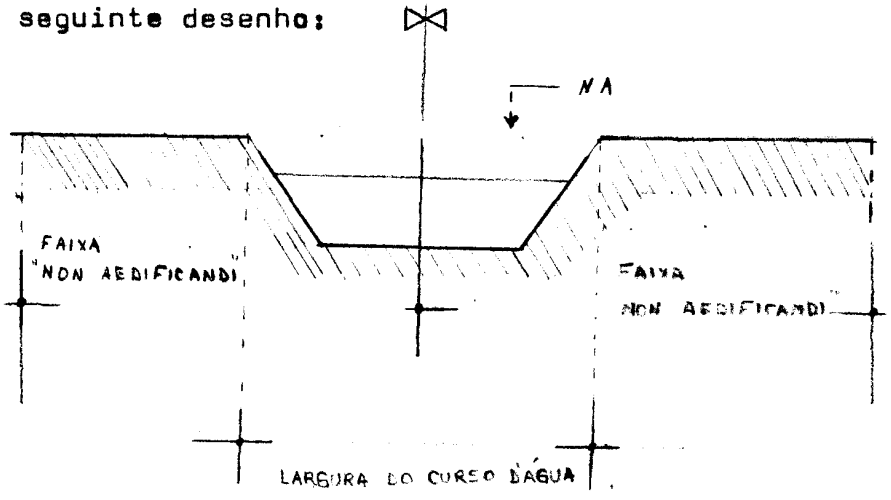
Art. 48 - Os limites das zonas e dos setores delimitados graficamente nas plantas de zoneamento da Cidade de Vassouras e da Vila de Pati do Alferes, anexos a esta lei, serão especificados em decretos posteriores do Prefeito Municipal.

Art. 49 - Enquanto não forem feitos pelos órgãos competentes estudos para a determinação da vasão dos cursos d'água localizados em áreas urbanas e de expansão urbana, as faixas "non aedificandi" às margens destes cursos d'água serão determinadas conforme a seguinte tabela:

Largura dos Cursos d'água (em metros)	Largura da faixa "non aedificandi" (em metros)
Até 0,50.....	3,00 de cada lado
De 0,51 a 1,00.....	3,50 de cada lado
De 1,01 a 1,50.....	4,00 de cada lado
De 1,51 a 2,00.....	4,50 de cada lado
De 2,01 a 2,50.....	5,00 de cada lado
De 2,51 a 3,00.....	5,50 de cada lado
De 3,01 a 3,50.....	7,00 de cada lado
De 3,51 a 4,00.....	9,00 de cada lado
De 4,01 a 4,50.....	10,00 de cada lado
De 4,51 a 5,00.....	11,00 de cada lado

§ 1º - Quando os cursos d'água referidos neste artigo tiverem mais de 5,00m (cinco metros) de largura, deverá ser consultada a Superintendência Estadual de Rios e Lagoas - SERLA - para a determinação da faixa "non aedificandi".

§ 2º - A largura dos cursos d'água corresponderá à maior largura de boca da sua caixa de escoamento, conforme o seguinte desenho:



§ 3º - A largura da faixa "non aedificandi" referida neste artigo será medida a partir do eixo do curso d'água.

§ 4º - A instituição de faixa "non aedificandi" não impede a utilização da terra e dos produtos do solo, por parte de seu proprietário, sendo vedadas, porém, as construções e instalações de qualquer natureza, inclusive muros que impeçam o livre escoamento das águas e o trânsito de veículos, equipamentos e autoridades incumbidas da fiscalização.

Art. 5O - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Vassouras, em 10 de novembro de 1978.

-Pedro Ivo da Costa-
-Prefeito-