

**PIV – PLANOS INTEGRADOS DE VASSOURAS**  
Revisão do Plano Diretor de Vassouras

**DIAGNÓSTICO TÉCNICO**  
Documento Síntese

**Julho/2021**

Apoio:

Realização:



# APRESENTAÇÃO

O Plano Diretor deve orientar a atuação de todos os agentes públicos e privados que intervêm sobre o território, que dele se beneficiem ou que, por força de suas atividades, nele provoquem transformações. A proposta de Plano Diretor a ser encaminhada à Câmara Municipal deve ser tecnicamente fundamentada e socialmente legitimada.

A produção deste Diagnóstico Técnico se desenvolveu com a interação entre as equipes do IBAM, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Patrimônio Histórico, responsável pela coordenação em nome da Prefeitura e com a participação de outros setores da administração municipal.

O prolongamento da pandemia de Covid-19 tem exigido que o processo de trabalho sofra ajustes ao longo de seu desenvolvimento para garantir sempre a qualidade técnica e as condições para que a participação da sociedade seja efetivada. É nessa perspectiva, de conciliação entre os ritos que conferem legitimidade ao processo de revisão do Plano Diretor e as determinações de segurança sanitária

impostas pela pandemia, que o processo de trabalho vem se pautando e deve ser compreendido. Até o presente momento, o trabalho se desenvolveu em sua vertente técnica. O formato a ser adotado nas discussões públicas dependerá sempre das determinações sanitárias, podendo ocorrer de forma virtual, presencial assim que for possível, ou adotando-se modelos híbridos.

O objetivo principal deste documento é apresentar, de forma sintetizada, informações e análises sobre a realidade atual do território de Vassouras. Espera-se que ele possa servir de estímulo e provocação para que todos os segmentos sociais tragam para o debate público suas visões, demandas e expectativas sobre o Município. As contribuições advindas da sociedade complementarão o Diagnóstico e alimentarão, na sequência do processo de trabalho e a formulação de propostas para o município que deverão moldar o novo Plano Diretor

O Diagnóstico Técnico completo pode ser acessado em <https://piv.vassouras.ibam.org.br/>.



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS



Fonte: Acervo próprio IBAM, 2020

# CARACTERIZAÇÃO GERAL



Vassouras é um município do Estado do Rio de Janeiro, situado no **Vale do Paraíba, na região Centro Sul Fluminense**, a 116 km da capital do Estado.

O Município conta além da sede, com diversos núcleos com características urbanas distribuídos por seu território, consequência do processo histórico de ocupação da região. Os núcleos mais antigos da região do Vale do Médio Paraíba do Sul formaram-se a partir dos pontos de parada e pernoite dos comboios tropeiros no período de exploração das terras das sesmarias (PRODETUR, 2011).

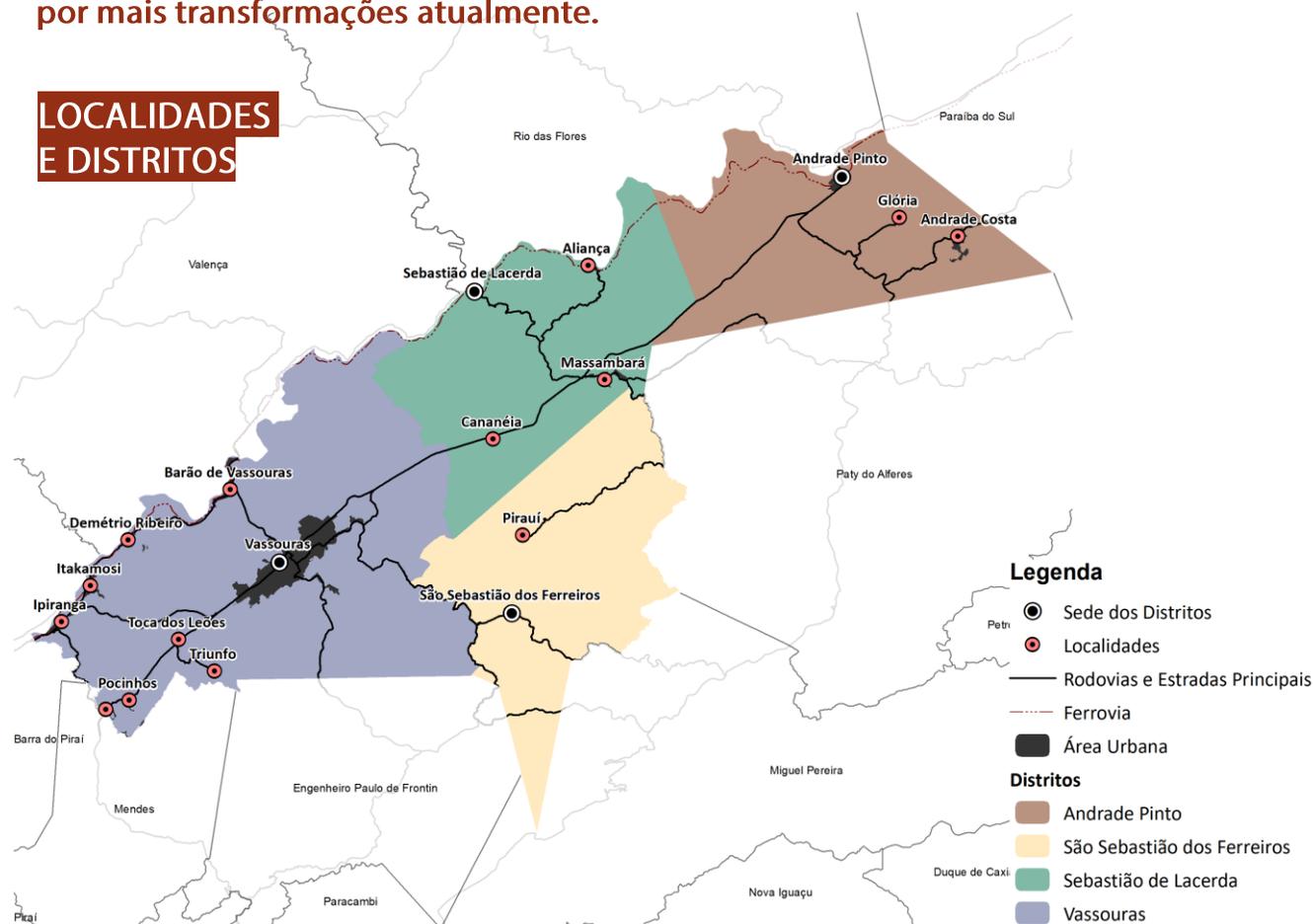
Atualmente Vassouras está dividida em quatro distritos: Andrade Pinto, Sebastião de Lacerda, São Sebastião dos Ferreiros e o Distrito-Sede, Vassouras.

No Distrito-Sede, também reconhecido com 1º distrito, estão as localidades de Barão de Vassouras, Demétrio Ribeiro, Itakamosi e Ipiranga. Andrade Pinto é a sede do 2º distrito, onde também se encontram as localidades de Andrade

Costa e Glória. São Sebastião dos Ferreiros é sede do 3º distrito e Sebastião de Lacerda sede do 4º distrito.

Em Sebastião de Lacerda, a localidade de **Massambará possui uma área ocupada bem maior que a sede distrital, sendo, possivelmente a localidade que passa por mais transformações atualmente.**

Há ainda no Município pequenas aglomerações de residências ao longo das Rodovias RJ 127 e BR 393 e localidades de menor porte como Boa Sorte, Cananéia, Cinco Lagos, Tinguá, Fazenda do Secretário, Pirauí, Vargem do Manejo, Ubá e outros pequenos aglomerados esparsos.



# CARACTERIZAÇÃO GERAL



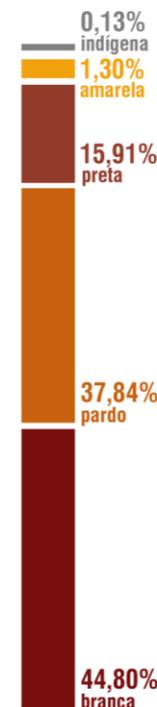
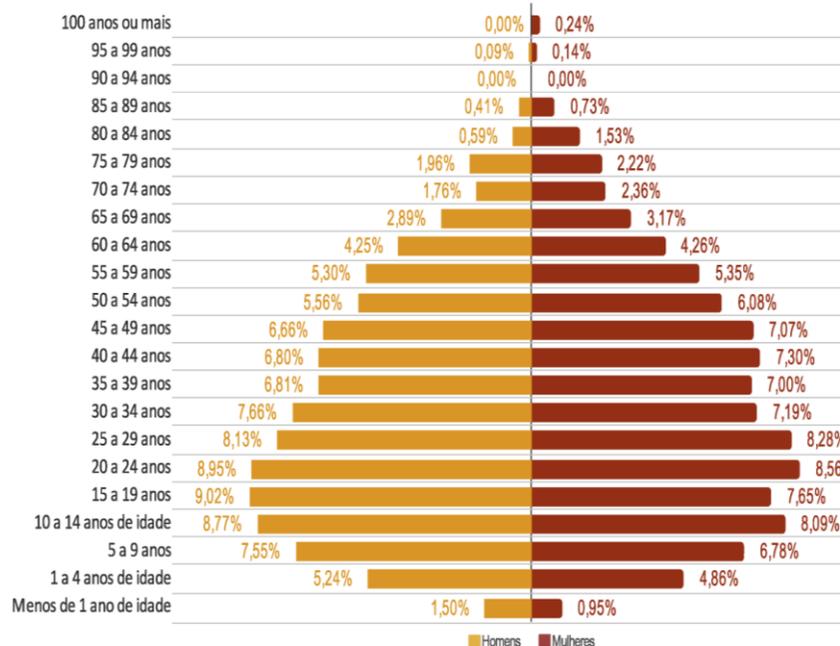
## PLANOS INTEGRADOS DE VASSOURAS

### COMPOSIÇÃO DA POPULAÇÃO POR GÊNERO, FAIXA ETÁRIA E SEXO (IBGE, 2010)

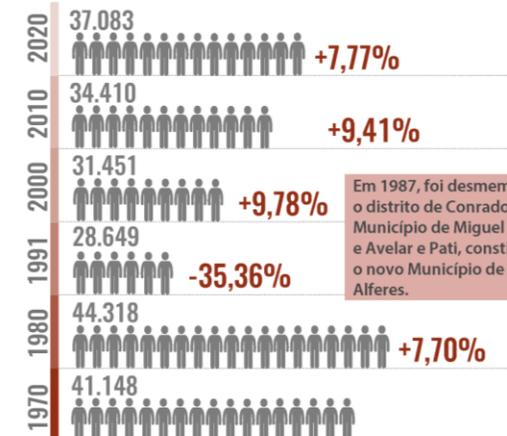
**34.410 hab.**



Segundo IBGE, a estimativa populacional do Município para o ano de 2020 é de 37.083 habitantes



### CRESCIMENTO POPULACIONAL (SIDRA, IBGE)



Em 1987, foi desmembrado o distrito de Conrado, para o Município de Miguel Pereira, e Avelar e Pati, constituíram o novo Município de Paty do Alferes.

### ESCOLARIDADE DE PESSOAS COM 25 OU MAIS ANOS (ATLAS BRASIL/IBGE, 2010)



### ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL (Atlas Brasil/ IBGE, 2010)

**IDHM 0,714** alto

**IDHM longevidade 0,813** muito alto

**IDHM renda 0,719** alto

**IDHM educação 0,624** médio

### ÍNDICE DE VULNERABILIDADE SOCIAL (IPEA/IBGE, 2010)

**IVS 0,209** baixo

**IVS infraestrutura urbana 0,077** muito baixo

**IVS capital humano 0,276** baixo

**IVS renda e trabalho 0,273** baixo

### NÚMERO DE DOMICÍLIOS (IBGE, 2010)



### PROGRAMAS SOCIAIS (MDC e IDR, 2020)



### DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR DISTRITOS (IBGE, 2010)

distritos	domicílios particulares e coletivos	popoas residentes
Sede	11.814	29.353
Andrade Pinto	968	2.277
S. Sebastião dos Ferreiros	504	1.197
Sebastião Lacerda	676	1.583

Foram utilizados principalmente os dados do último Censo Demográfico, realizado em 2010, que mesmo com a defasagem de dados, a pesquisa do IBGE é a mais completa em termos gerais e relativos, e é a que melhor permite territorializar as informações e ilustrar características gerais do perfil sociodemográfico do Município.

# CARACTERIZAÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Vassouras possui relevo bastante acidentado, com morros de topo arredondado, onde nos terrenos mais planos, se desenvolveram núcleos urbanos. Localizado à direita do rio Paraíba do Sul, o Município que se encontra no **corredor de Biodiversidade Tinguá-Bocaína** e no **bioma da Mata Atlântica**, é de grande importância para a manutenção da biodiversidade e dos recursos hídricos, e se vê com significativa perda florestal devido a expansão de atividades antrópicas ao longo dos séculos (desde à exploração do café no século XIX até os dias atuais com o uso extensivo do solo para a agroindústria).



## HIDROGRAFIA

Sub-bacia do Médio Paraíba do Sul  
Região Hidrográfica III

De acordo com o Plano de Desenvolvimento Rural do Município (2017), foram delimitadas sete microbacias hidrográficas (MBH) em Vassouras: Alto Rio Alegre, Baixo Rio Alegre, Boa Sorte, Cachoeira, Paraíba do Sul, Rio das Mortes e Secretário



## GEOMORFOLOGIA

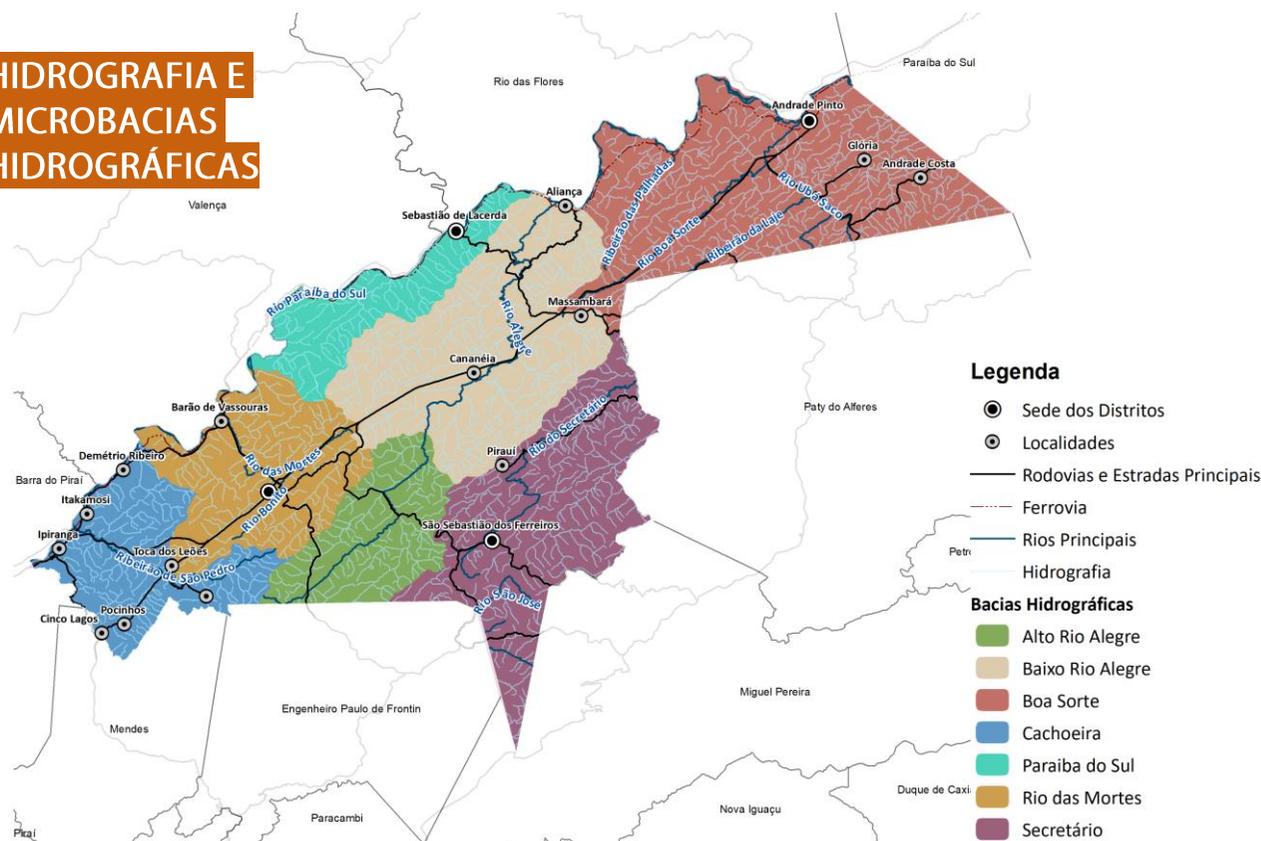
27,98% morros altos  
24,36% morros baixos  
22,49% cristas isoladas e serras baixas  
25,17% demais padrões de relevo  
+60% do território entre 400-600m  
+100m de amplitude  
+45% de declividades



## SOLOS

86,76% argissolo vermelho-amarelo distrófico e eutrófico (derivado de granitos, gnaisses e xistos)  
11,35% latossolo vermelho-amarelo distrófico  
1,86% demais classes de solos  
Argissolos são mais presentes em regiões de relevo mais acidentado e são mais suscetíveis à erosão

## HIDROGRAFIA E MICROBACIAS HIDROGRÁFICAS



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# CARACTERIZAÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS



## VEGETAÇÃO

Situado no bioma da Mata Atlântica o Município sofreu ao longo dos anos devido as atividades antrópicas, com perda da cobertura florestal, caracterizada por Floresta Estacional Semidecidual. Hoje, muitas áreas abandonadas foram ocupadas por florestas secundárias. A cobertura predominante no solo é de Campo/pastagem, seguido de fragmentos de vegetação secundária, distribuídos em até 5ha.



## ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

Situado no Corredor de Biodiversidade Tinguá-Bocaina

Proteção integral:

REVIS Médio Paraíba com 11.113 ha

Uso sustentável:

APA do Rio Guandú com 74.272 ha

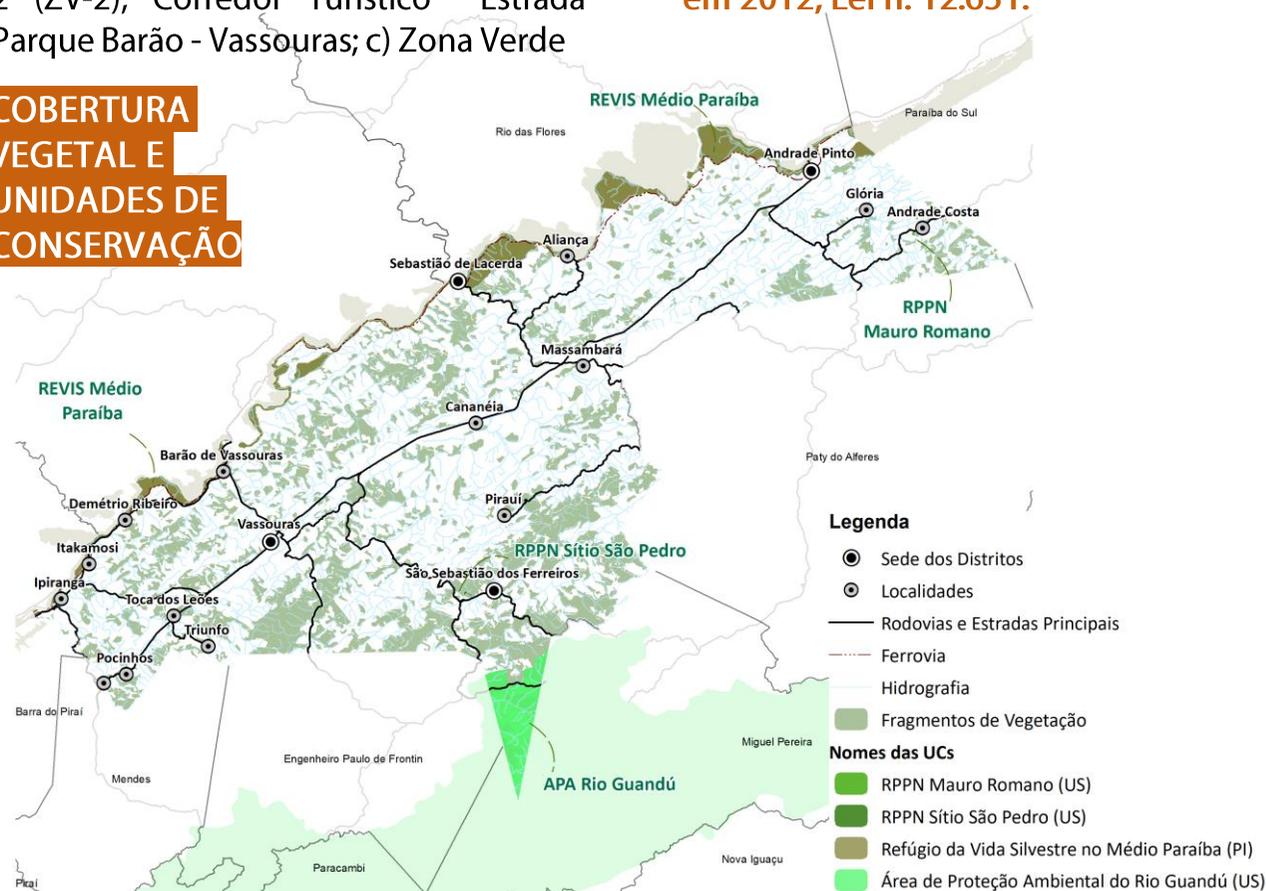
RPPN Sítio São Pedro com 9.4 ha

RPPN Mauro Romano com 2.2 há

AIPM no Sistema Barão de Vassouras

No Plano Diretor de 2007 (PD 2007) foram indicadas duas Áreas de Proteção Ambiental: a Parque Natural de Santa Catarina e Parque Florestal da Serra Grande. Além delas também são descritas no PD Zonas Verdes, que também não foram identificadas: a) Zona Verde 1 (ZV-1), Corredor Ecológico Rio Paraíba do Sul - Vassouras; b) Zona Verde 2 (ZV-2), Corredor Turístico Estrada Parque Barão - Vassouras; c) Zona Verde

## COBERTURA VEGETAL E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

3 (ZV-3), Corredor de Biodiversidade Tinguá – Bocaina. Todavia, não foram encontrados registros sobre uso, órgão gestor, decreto de criação ou área das APAs e Zonas Verdes.

**Do ponto de vista jurídico, é preciso ressaltar, que todas as condicionantes ambientais devem ser atualizadas em respeito ao Código Florestal aprovado em 2012, Lei n. 12.651.**

# CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Em 2002, o **Produto Interno Bruto** de Vassouras totalizou cerca de R\$234.811.000,00. Realizando a correção do valor, utilizando o deflator do PIB de 2018, para a obtenção do PIB real em 2018, verificamos que esse valor representa a ordem de R\$613.271.194,54. Já no ano de 2018, a soma de todas as riquezas produzidas pelo Município somou cerca de R\$977.186.000,00. **Se levarmos em consideração a variação real acumulada entre 2002 e 2018 é possível identificarmos uma evolução de aproximadamente 59,3% no período estudado.**

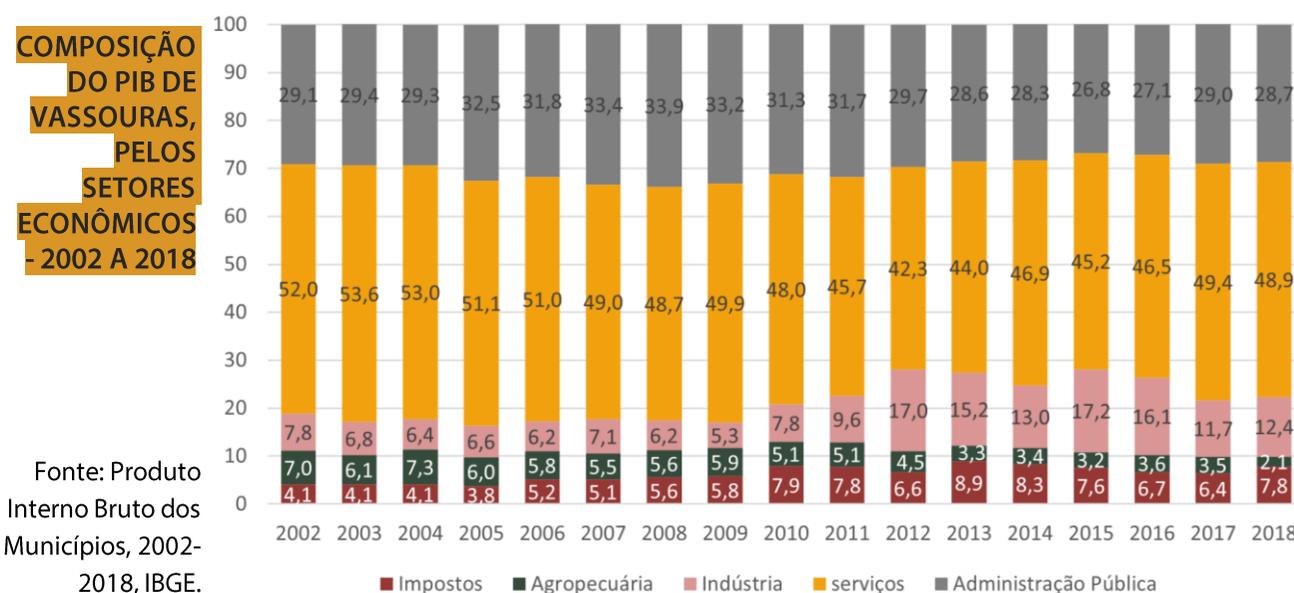
A economia do Município é caracterizada, entre outros fatores, pela expressividade do setor de **serviços e administração pública** (mais defesa, educação, saúde e seguridade), sendo as atividades com maior valor adicionado bruto. Em contrapartida, **o setor industrial municipal teve um aumento de sua participação efetiva na geração de riquezas, entre 2012 a 2016**, com um momento de elevação do seu patamar de composição do PIB de maneira bem representativa. Os serviços

atrelados à iniciativa privada representaram a maior variável de contribuição ao PIB de Vassouras no período estudado, entretanto tendo uma perda de participação em 2018, quando comparado ao seu desempenho no ano inicial de análise.

**A partir do gráfico, podemos afirmar que Vassouras tem perdido, ao longo dos anos, o dinamismo econômico do setor agropecuário. Em contrapartida, o setor industrial do município representou 12,4%, tendo demonstrado uma capacidade relativa de produção de riquezas.**

Por fim, ao verificarmos a contribuição dos impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos a preços correntes, é possível verificarmos que houve um aumento que quase representou o dobro da contribuição no PIB de Vassouras, entre 2002 a 2018.

O setor terciário como um todo, somando a participação da administração pública e do setor privado, representou 77,6% da geração de riquezas municipais, sendo o setor privado responsável por 48,9% e a administração pública 28,7%.



# CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA



**PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS**

## INSERÇÃO REGIONAL

Localizada na Região Centro-Sul Fluminense, Vassouras, juntamente com Três Rios e Paraíba do Sul são os únicos municípios, dentre os dez que compõem a região, que possuem mais de trinta mil habitantes. Em relação as demais cidades da Região, Vassouras possui o maior salário médio mensal dos trabalhadores formais (2,2 salários mínimos), no entanto, encontra-se na 5ª posição tanto no ranking da população ocupada (22,1%), quanto no ranking do IDHM (0,714) e em 4ª posição em termos de PIB per capita (R\$ 26.624,86).

Já nos estudos sobre as Regiões de Influência das Cidades (REGIC), Vassouras se encontra no último nível da classificação da hierarquia urbana: **CENTRO LOCAL** - cidades que apresentam atuação restrita a imediações, exercendo funções elementares de gestão e com baixa centralidade, sendo capaz de atrair pessoas que moram em outras cidades e estão em busca de temas específicos. Vassouras, está associada com mais intensidade a região de influência do Arranjo Populacional (AP) de Volta Redonda – Barra Mansa, mas também

pelo AP RJ, AP SP, AP Resende, entre outros (como Juiz de Fora em MG). Mas a Cidade também exerce influência sobre um conjunto de municípios: AP Mendes-Paulo de Frontin, Petrópolis, AP de Paty do Alferes-Miguel Pereira e AP de Valença.

**A partir das análises, constata-se que o Município de Vassouras tem três grandes eixos na sua inserção regional, a saber: SAÚDE, EDUCAÇÃO E TURISMO. Assim, aprofundar o olhar para esses eixos fará com que o Município possa potencializar ainda mais o seu papel econômico dentro da Região Centro Sul.**



**TURISMO**



**SAÚDE**



**EDUCAÇÃO**

Ainda que as análises econômicas tenham suas especificidades interessa à revisão do Plano Diretor analisar a economia na perspectiva de suas relações com o território e suas condicionantes físico-territoriais. Também é necessário identificar a existência de arranjos e cadeias produtivas, e como essas atividades se enquadram no território municipal:

**O conjunto arquitetônico-histórico de Vassouras é um atrativo turístico valioso.** Esta atividade econômica, possui uma grande variedade de empreendimentos que atuam em diferentes frentes do chamado trade turístico. Além disso um estudo do BNDES, aponta Vassouras como um dos polos de desenvolvimento do turismo Estadual.

**Vassouras exerce papel regional importante, para onde converge intenso fluxo de pessoas em busca de serviços básicos e de alta complexidade no campo da saúde pública.** Parte deste reconhecimento se deve à presença de dois hospitais localizados no município: o Hospital Eufrásia Teixeira Leite – HETL e o Hospital Universitário de Vassouras – HUV.

**O setor educacional, em função da presença da Universidade de Vassouras, é um dos segmentos que geram grande dinamismo econômico na Cidade,** atraindo estudantes de outros municípios e estados do país, e exercendo um impacto significativo na economia local.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



**PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS**

## FORMAÇÃO E EVOLUÇÃO URBANA

Tem início no século XVI, com a fixação dos primeiros colonizadores portugueses no território do atual Município de Vassouras. Mais tarde, durante os anos de desenvolvimento do ciclo do café, destacou-se como o núcleo da aristocracia rural fluminense. O município exportava não só para outros estados, mas também para outros países.

Nessa época foi a mão de obra escrava, comprada através do tráfico negreiro ou por meio de um comércio interno, que impulsionou a grande produção cafeeira na Região.

Como destaca o relatório do IPHAN (1978 apud MIRANDA, 2012), a condição histórica relacionada à cultura e economia do café definiu de forma

significativa o desenvolvimento urbano e conseqüentemente a paisagem de Vassouras. Ao contrário de outras vilas produtoras, os grandes fazendeiros investiram em peso na construção do núcleo urbano de Vassouras através da construção de sistemas hidráulicos, iluminação pública, obras de embelezamento e construção de edificações urbanas.

1700 - 1725

Fixação dos primeiros colonizadores portugueses no território do atual Município de Vassouras, através da expedição de Garcia Rodrigues Paes Leme, quando foi construído o "Caminho Novo das Minas", destinado ao escoamento do ouro entre as capitanias de São Paulo e Minas Gerais, em direção ao porto da capital.

1782

É fundado o povoado, através de decreto real de Proteção que entrega a sesmaria a Francisco Rodrigues Alves e seu sócio. Ainda sendo um povoado, as terras foram doadas à Irmandade de Nossa Senhora da Conceição quando ainda eram um povoado, que junto com a Câmara Municipal erguem a vila, determinando as características urbanas e paisagísticas do Centro urbano

1815-1820

Ocupação efetiva após a chegada da Corte Portuguesa ao Brasil e a construção de duas estradas: a Estrada do Comércio e a Estrada da Polícia. Segundo Muniz no início do século XIX, a região progrediu com o cultivo de cana-de-açúcar e, mais tarde, do café.

1833

É elevada a categoria de Vila

1857

É elevada a categoria de Cidade

1865

Durante o ciclo do café, ainda se implantou a ferrovia, especialmente nas proximidades das fazendas produtoras de café, e chegando à algumas estações no Município, no entanto, os ramais ferroviários só chegaram à sede de Vassouras em 1914.

década  
1880

Com o fim da escravidão, o trabalho assalariado e as culturas de café das áreas virgens ao norte e a oeste da cidade da São Paulo, ultrapassaram largamente a produção do Vale do Paraíba, levando o declínio econômico do café na região do Vale. Surge em seu lugar, pequenas lavouras, principalmente de hortaliças e cereais.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Introdução da pecuária de leite, por iniciativa de fazendeiros originários de Minas Gerais. Trouxe uma nova fonte de renda para a região e fixou contingente humano nas áreas rurais.

década  
1930

Final do  
séc. XIX

Até aqui, a cidade passa por um processo de estagnação. Mas é a partir desta década que há processo de repartição das grandes fazendas em lotes para veraneio, produção de tomate em Paty, atrai turistas para a "Festa do Tomate"

Implantação da Usina da Companhia Siderúrgica Nacional, em Volta Redonda, aprofunda a posição de marginalidade de Vassouras em relação às principais vias de circulação.

década  
1950

década  
1940

Incentivos do Governo para construção de autoestradas e início de desmembramento de áreas de Vassouras

Abertura da BR-393, que teve como efeito a revitalização da economia da cidade de Vassouras, com surgimento de ensino universitário e escoamento de leite "in natura" para o RJ e surgimento de pequenas indústrias de laticínios.

década  
1970

década  
1960

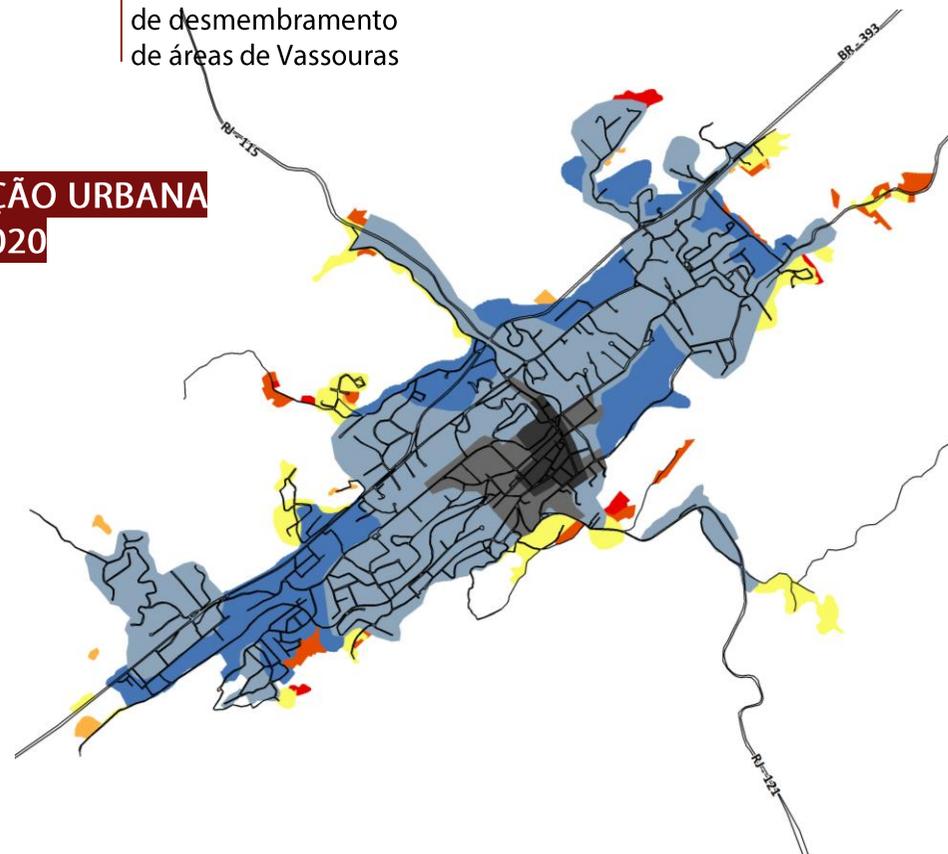
A cidade retoma seu crescimento

Município passa a ser constituído de 4 distritos, divisão que permanece vigente até os dias atuais.

1994

Vassouras preserva a ocupação originada no período do ciclo cafeeiro dos séculos XVIII e XIX. Como vemos no mapa, na transição dos séculos XIX e XX, a cidade passou por um processo de estagnação que só retomou um certo crescimento após a 1970, com a ocupação de áreas no meio da malha urbana fragmentada. De 2000 a 2005, surgem pequenas áreas esparsas sendo ocupadas inclusive em áreas mais distantes do centro. Após o PD 2007, verifica-se uma dinâmica de urbanização mais lenta, porém compatível com o porte da cidade, em direção às franjas da área urbana, ao longo de estradas e rodovias.

## EVOLUÇÃO URBANA 1836-2020



- Legenda
- Arruamento
  - Evolução Urbana**
  - Até 1836
  - 1836 a 1861
  - 1861 a 1977
  - 1977 a 2000
  - 2000 a 2005
  - 2005 a 2010
  - 2010 a 2015
  - 2015 a 2020

Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

## DINÂMICA URBANA ATUAL

Os usos urbanos de Vassouras estão concentrados na sede e em algumas localidades distribuídas no território, correspondendo a menos de 9% da área total do município. É na sede que se concentram os principais usos residenciais e também não-residenciais no Município, abrangendo uma série de serviços e comércios, além dos equipamentos histórico-culturais incluídos na área tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e seu entorno.

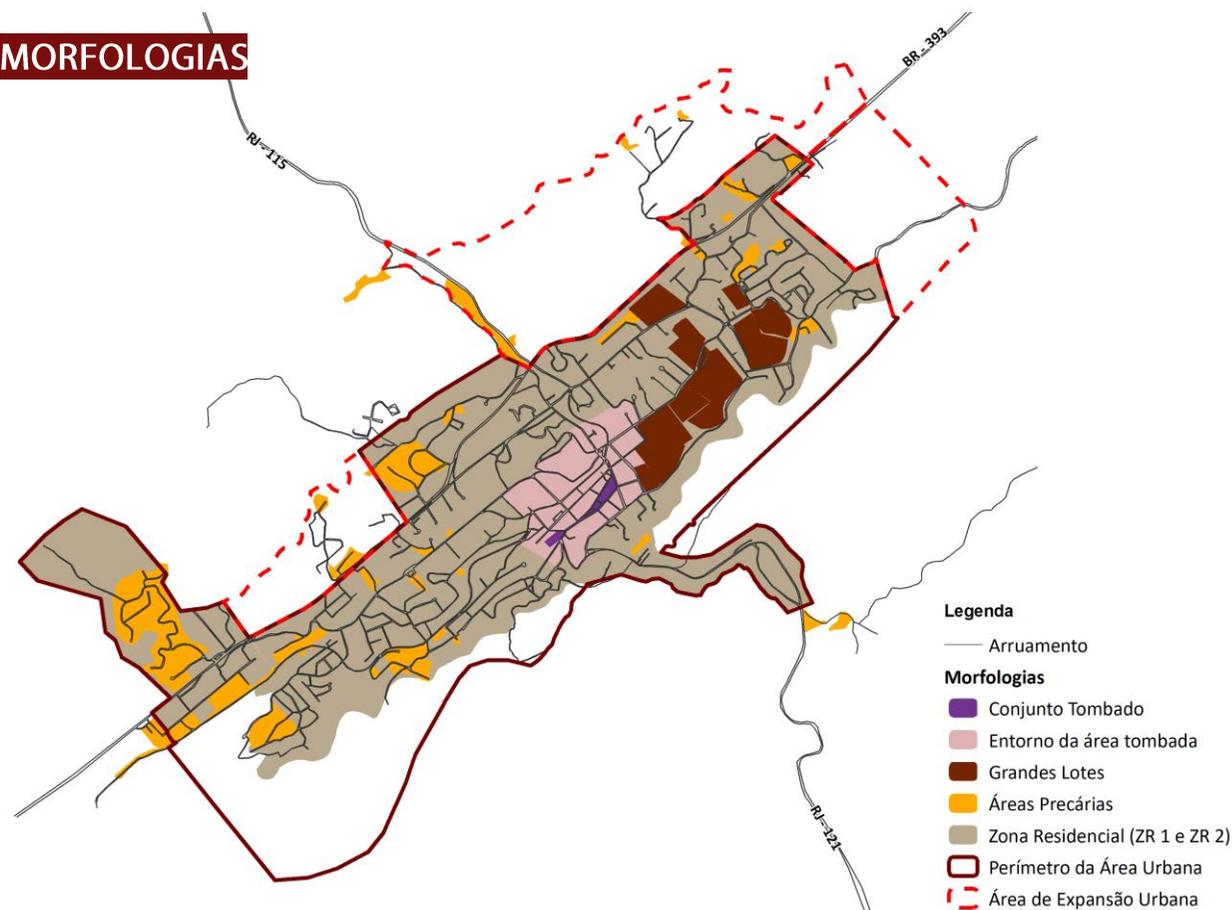
**A área urbana da sede possui diferentes níveis de consolidação e padrões de ocupação e densidade.** É nessa área que se apresenta a maior ocorrência de usos diferenciados do solo no Município. Por conta do relevo acidentado, a ocupação não se dá em pequenas quadras de tamanhos regulares, apresentando uma conformação mais orgânica e condicionada às alterações topográficas.

Identificou-se ao menos três padrões urbanos distintos: a porção central, onde

fica localizado o centro histórico e os bairros adjacentes; a porção sudoeste, onde se localizam as áreas com ocupações mais adensadas e precárias da cidade e a porção leste onde vemos uma expressiva presença de lotes e equipamentos de grande porte (acima de 500m<sup>2</sup>).

Além da sede, o Município conta com diversas localidades distribuídas pelo território, de porte considerável e características urbanas. São os casos das sedes dos distritos e também de Barão de Vassouras, Demétrio Ribeiro, Itakamosi, Ipiranga, Massambará e Andrade Costa.

## MORFOLOGIAS



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

**Nos últimos 15 anos, podemos ver também um gradativo aumento dos núcleos urbanos,** acompanhado de avanços de infraestrutura e equipamentos urbanos em localidades situadas fora da sede e uma migração gradual da população residente em propriedades rurais para esses assentamentos urbanos.

**A evolução urbana de Vassouras apresenta crescimento lento nos últimos anos, com exceção de alguns núcleos urbanos como Massambará e Itakamosi.** Além disso, chama atenção a implantação de um conjunto Minha Casa, Minha Vida (MCMV) em Barra do Pirai, em 2019, adjacente à localidade de Ipiranga, que pode pressionar Vassouras por demandas de serviços.

Na sede, essa dinâmica de ocupação, apesar de lenta indica algum grau de dispersão, o que merece atenção, pois pode representar demandas excessivas por infraestrutura e serviços.

De acordo com o Censo IBGE 2010, a **densidade demográfica de Vassouras era de 0,64 hab./ha (ou 63,94 hab./km<sup>2</sup>).** O índice é bem abaixo da

média do Estado do Rio de Janeiro. A análise por setores censitários permite verificar que mesmo na área urbana do Distrito-Sede, onde há a maior concentração populacional, a densidade demográfica também é baixa. Já a análise da densidade domiciliar segue a tendência da densidade demográfica, abaixo de 1. **Dos 13.962 domicílios ocupados, 62,7% estão localizados na área urbana da sede.** Com relação aos núcleos urbanos, no entanto, destacam-se além de Itakamosi, as localidades de Demétrio Ribeiro, Ipiranga e Andrade Costa.

**As práticas construtivas predominantes na arquitetura colonial e imperial favorecem o conforto térmico interno,** com a existência de grandes aberturas associada a paredes espessas, beirais largos e coberturas com telha de barro.

**Contudo, devido a forma de ocupação no lote à época, com afastamento nos fundos do imóvel, esta condição desfavorece a ventilação cruzada e a iluminação natural no interior da edificação.** Também, a largura das fachadas (frente e fundos), conjugada

**com a inexistência de aberturas nas laterais das edificações, pode restringir a ventilação natural no interior das edificações.**

A telha cerâmica, cobertura recomendada para o tipo climático tropical é utilizada, em sua maioria na sede, especialmente nos bairros centrais. Nas áreas mais afastadas, observa-se uma ocupação mais orgânica e o uso de telhas de fibrocimento que pode indicar a renda de seus moradores, devido ao custo reduzido para aquisição e montagem.

**O processo de verticalização é incipiente em Vassouras.** Mesmo com algumas alterações recentes na legislação, observa-se prédios, em geral com gabarito de 3 e 4 pavimentos.

**As análises apontam a importância da revisão e implementação dos principais avanços para a disseminação e a aplicação das premissas de clima urbano, conforto ambiental e eficiência energética, com vistas à sustentabilidade do suporte territorial urbano.**

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

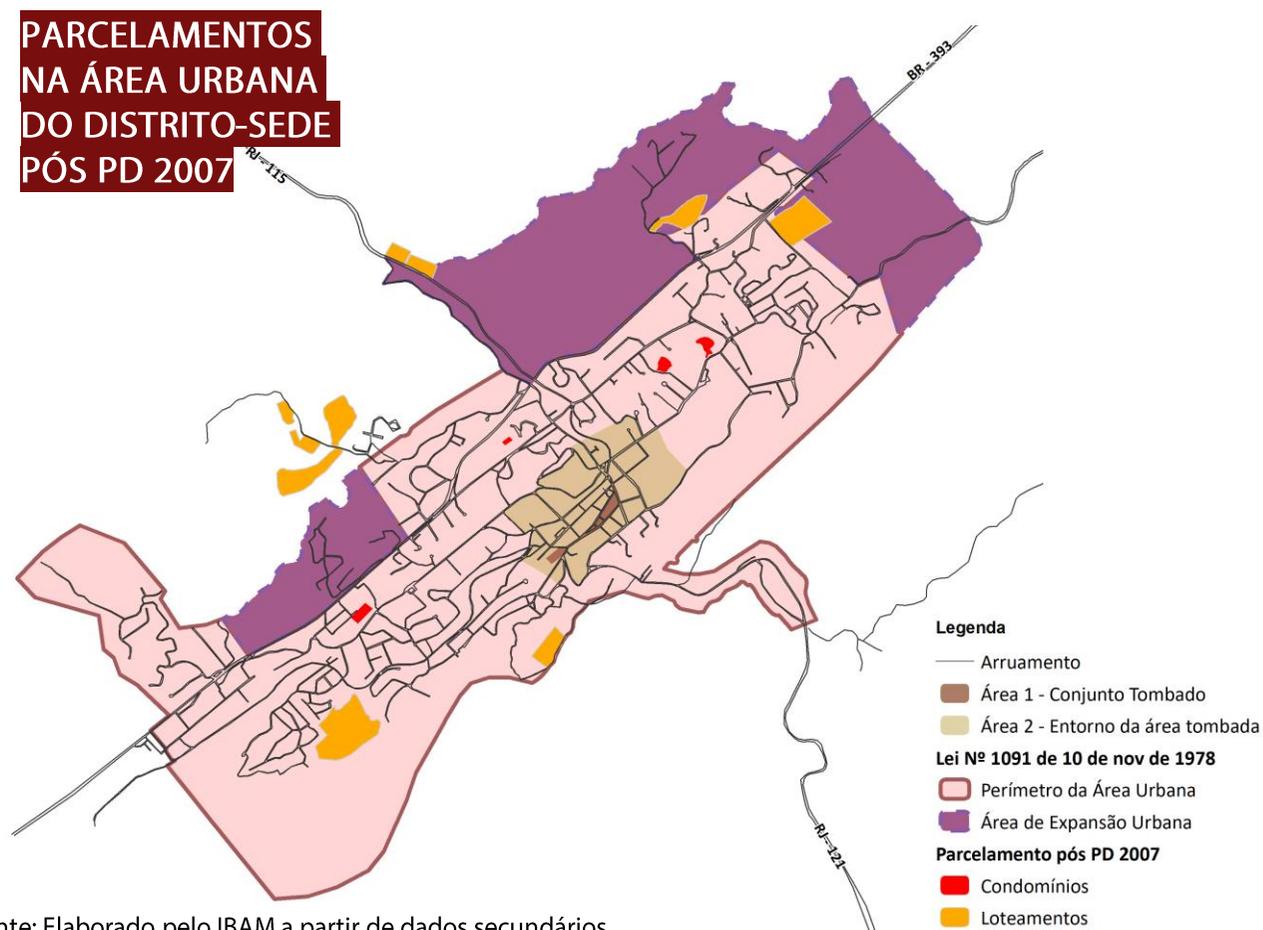
Os dados sobre licenciamento do parcelamento do solo após o PD 2007 indicam que a dinâmica de produção formal da cidade é relativamente lenta, mas compatível com seu porte. **De 2007 até 2020, foram 11 novos empreendimentos, sendo 7 na forma de loteamento e 4 na forma de condomínios.** Muitos ainda não iniciaram as obras ou estão em fase inicial de construção. Os condomínios licenciados foram todos implementados dentro da área urbana consolidada, já os loteamentos estão em áreas mais afastadas e em sua maioria acima da rodovia BR-393.

A área compreendida pelos bairros de Santa Amália e Campo Limpo já concentra esse tipo de parcelamento. O surgimento de novos loteamentos nessa região pode indicar a tendência de configuração de produtos imobiliários destinados a atender demandas externas ao Município. **No processo de revisão do Plano Diretor é importante refletir sobre os reflexos desses empreendimentos no ambiente urbano uma vez que suas localizações e concentrações em determinadas**

**áreas da cidade podem levar a processos de segregação.**

Podemos identificar na sede dois tipos de vazios: **um que é de lotes vazios, localizados no interior da malha urbana e outro de áreas que ainda não foram parceladas.** Na Figura abaixo

podemos observar que apesar de ser uma cidade relativamente compacta, existe ainda algum estoque de lotes vazios remanescentes de períodos anteriores.



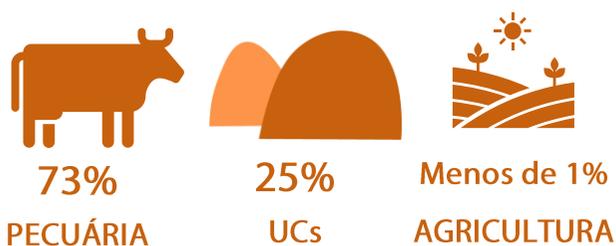
Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Cerca de 90% do Município é formado por áreas rurais, com predominância de atividades sobre a **pecuária bovina e a produção de tomates**. A agroindústria concentra-se na pecuária leiteira, onde das 39 agroindústrias, 35 produzem queijo e requeijão. A distribuição das áreas rurais funciona da seguinte maneira:



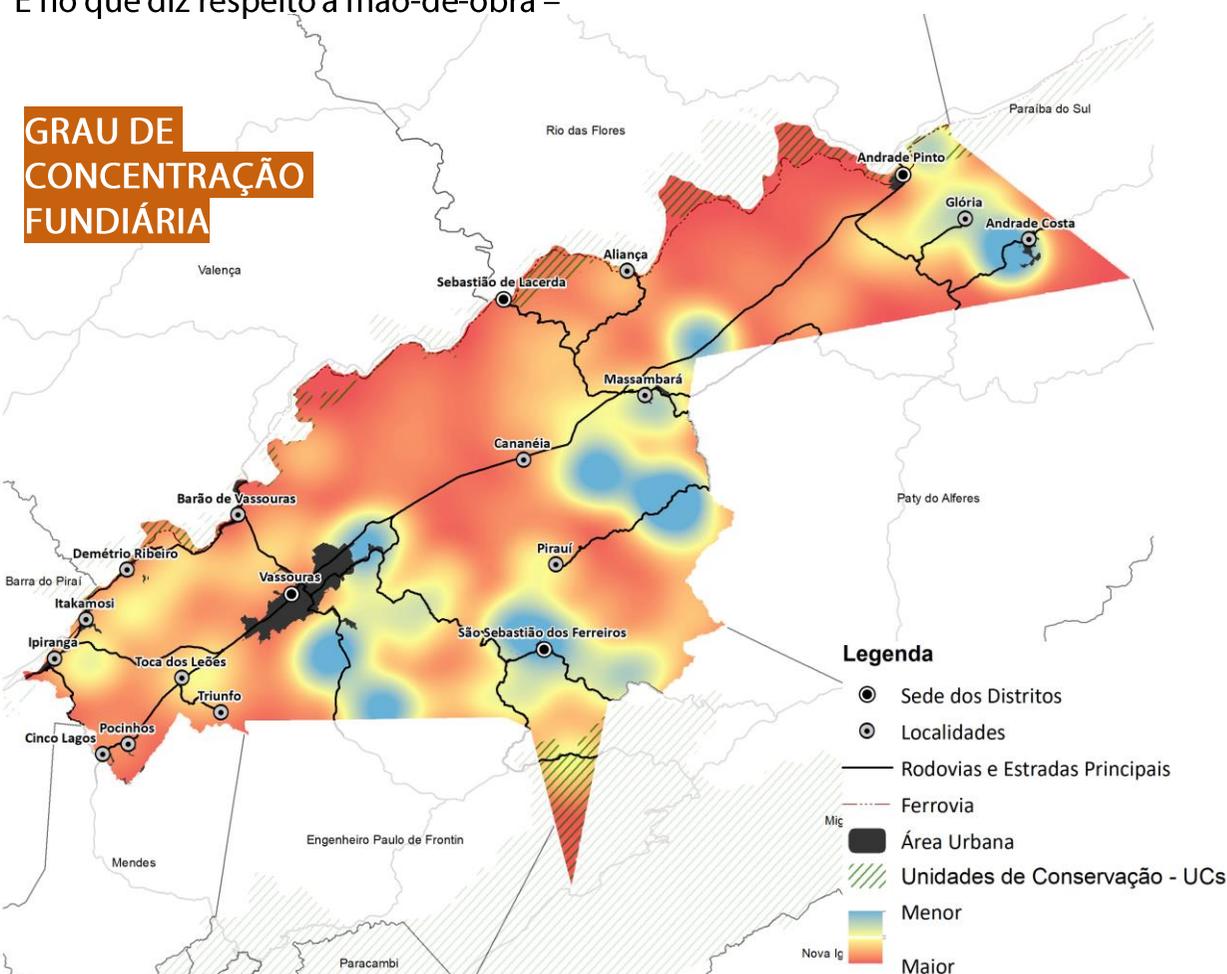
O território é assim marcado por pouca diversidade produtiva e alta concentração fundiária, onde os grandes imóveis concentram-se na porção nordeste do município, entre os distritos de Andrade Pinto e Sebastião de Lacerda e à nordeste e leste do polígono urbano da sede municipal.

De 430 estabelecimentos agropecuários, 48% são de agricultura familiar. Estes agricultores podem vender seus produtos na feira da cidade ou à Secretaria de Meio Ambiente e

Agricultura, por meio de edital, que compra **cerca de 90% da alimentação escolar dos produtores familiares (cooperativa ou associações)**.

O papel social da terra rural, envolve a geração de renda e segurança alimentar. E no que diz respeito à mão-de-obra –

familiar ou não – atuando nas atividades produtivas diretas é predominantemente masculina, embora o número de mulheres no campo seja cerca de 5.600, ou seja aproximadamente 50% da população rural.



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

A produção familiar ocupa muito mais pessoas, mas a baixa quantidade de postos de trabalho no campo (quando comparada à população rural) provavelmente está intimamente associada ao alto grau de concentração fundiária, predominância de estabelecimentos não familiares, ênfase na pecuária e à informalidade das relações trabalhistas nos casos de arrendamento de terras e no caso da produção de tomate. Estas questões refletem **nas condições sociais de pequenos produtores, e no meio ambiente.**

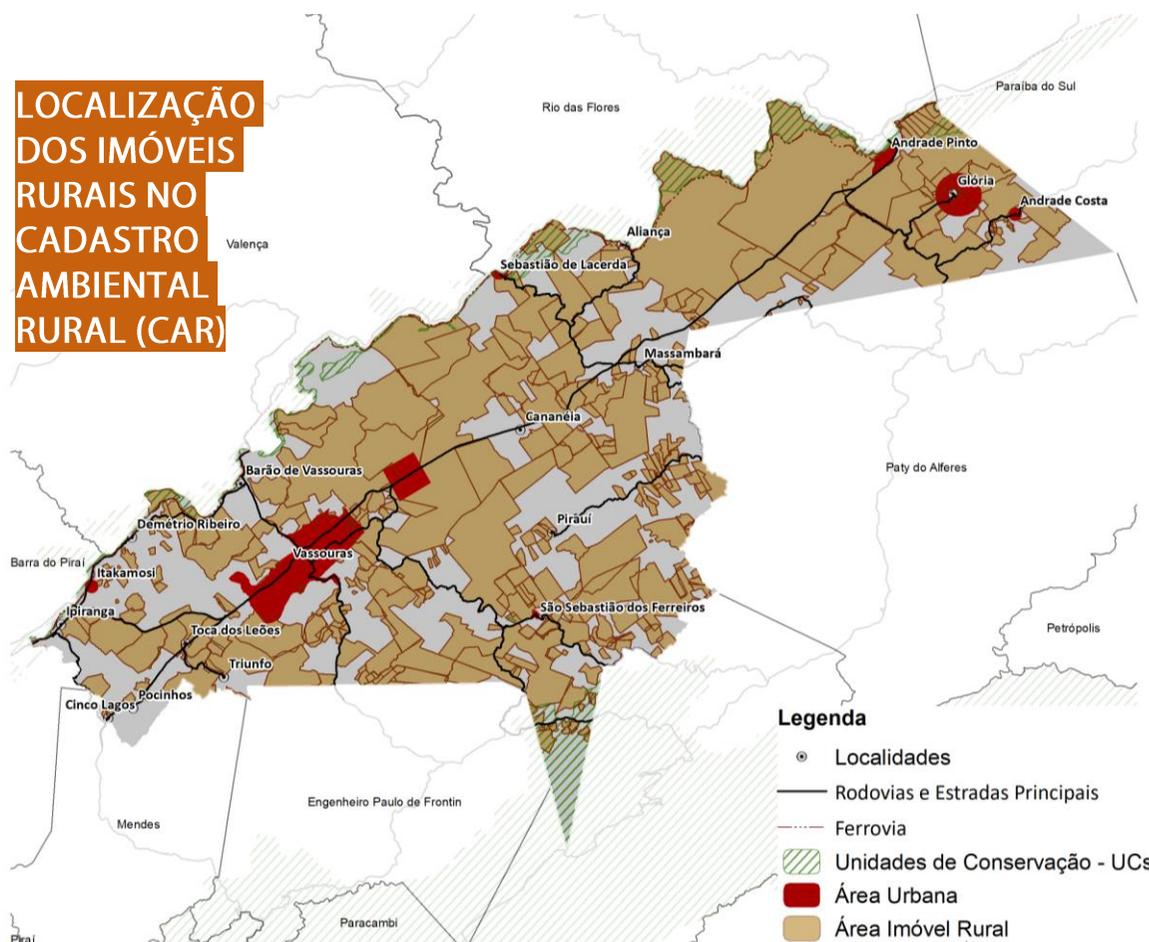
**A situação do uso de agrotóxicos é bastante preocupante tanto na monocultura de tomate quanto em relação à saúde dos trabalhadores.**

Vassouras se localiza entre importantes Unidades de Conservação (UC), o que acarreta que seu espaço rural tenha forte impacto de vizinhança sobre essas áreas protegidas. O uso excessivo de agrotóxicos representa ao mesmo tempo um risco à população rural (no contato durante aplicação e pelos alimentos consumidos) e urbana (no consumo de

alimentos) e à qualidade ambiental das UCs ao redor do município.

A carência de bases de informações estruturadas à análise do espaço rural (inclusive do CAR – Cadastro Ambiental Rural)

Rural) limita significativamente a possibilidade de controle e monitoramento produtivo e ambiental do campo vassourense, dificultando a efetivação de ações e políticas públicas no território rural.



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# MUDANÇAS CLIMÁTICAS



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Os tipos climáticos predominantes em Vassouras (RJ) são **Cwa** e **Cfa**, clima temperado. Apresenta de maneira geral, as características predominantes de regiões de clima tropical de altitude, devido a **existência de duas estações bem definidas, à intensa radiação solar, altas taxas de umidade do ar associada a grandes índices de precipitação. No verão, as temperaturas raramente ultrapassam os 30°C. O inverno é relativamente frio e a amplitude térmica anual não é muito elevada.**

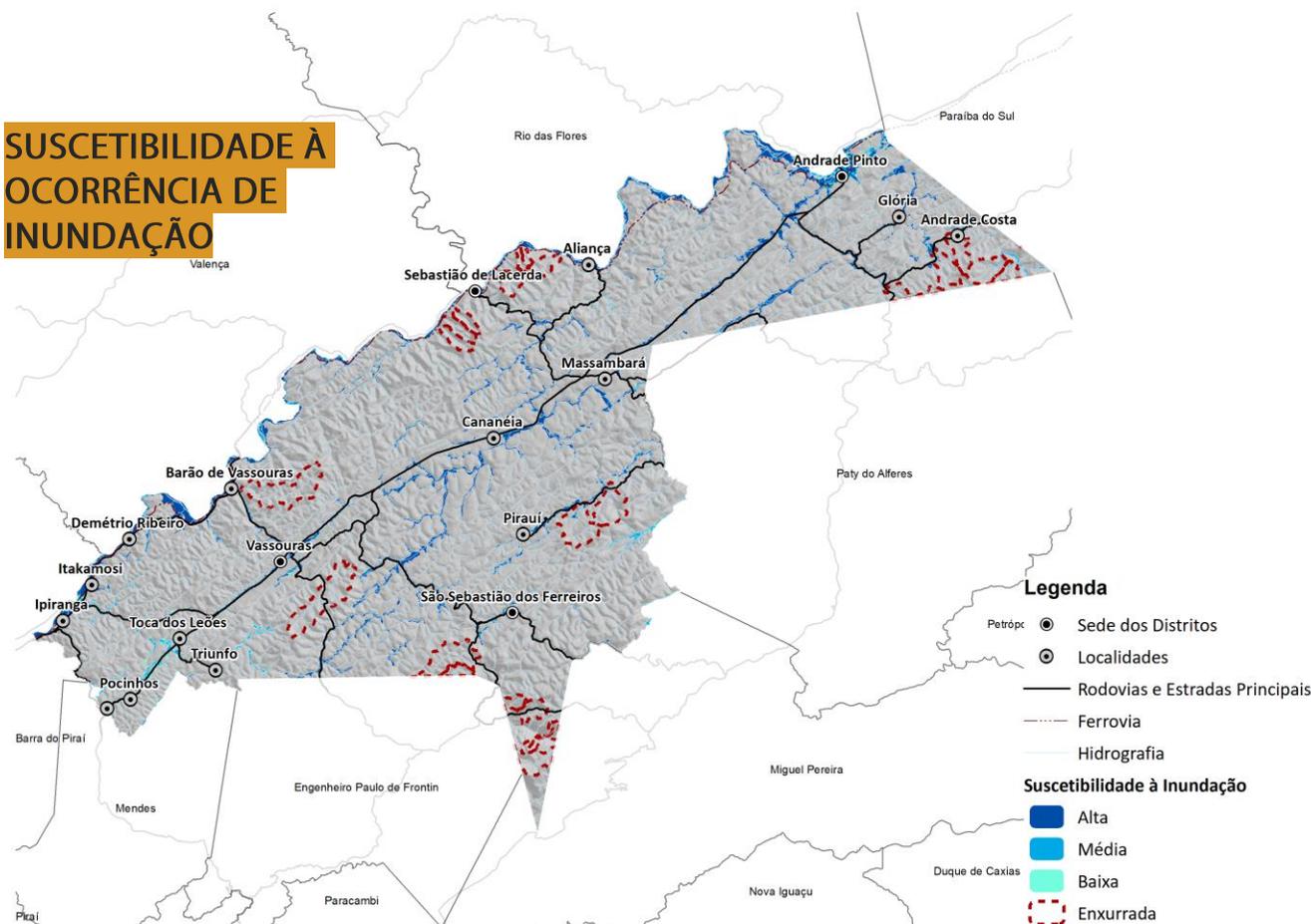
De acordo com “Atlas Eólico do Estado do Rio de Janeiro” o Município de Vassouras apresenta como **ventos dominantes anuais, o norte-nordeste, seguido dos ventos norte e sul.**

Como Vassouras é situada em clima tropical de altitude, as diretrizes para o desenho urbano são limitadas em função das diferentes épocas do ano. Também são fundamentais para esse tipo de clima os controles da forma e do desempenho das edificações (relação entre temperatura interna e externa durante diferentes estações).

Além disso, as questões do clima urbano, conforto ambiental e mudanças climáticas, quando associadas ao planejamento da cidade, permitem a criação de microclimas favoráveis ao conforto térmico, e a detecção e atuação conjunta de medidas preventivas contra

desastres naturais, que em Vassouras ocorrem principalmente devido a intensidade de precipitações pluviométricas, gerando deslizamentos, inundações, alagamentos e até mesmo períodos de estiagem.

## SUSCETIBILIDADE À OCORRÊNCIA DE INUNDAÇÃO



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# MUDANÇAS CLIMÁTICAS



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Nos campos de interesse dos estudos de vulnerabilidade e medidas de adaptação às mudanças do clima, as variáveis a considerar decorrerão da análise das situações configuradas sobre o território municipal, incluindo também, as condições socioeconômicas da população e institucionais, na consideração da capacidade de gestão dos problemas municipais nesse campo.

O foco das futuras propostas do PD estarão vinculadas à promoção da mitigação dos impactos dos eventos extremos sobre o território e ampliação das condições de resiliência a estes.

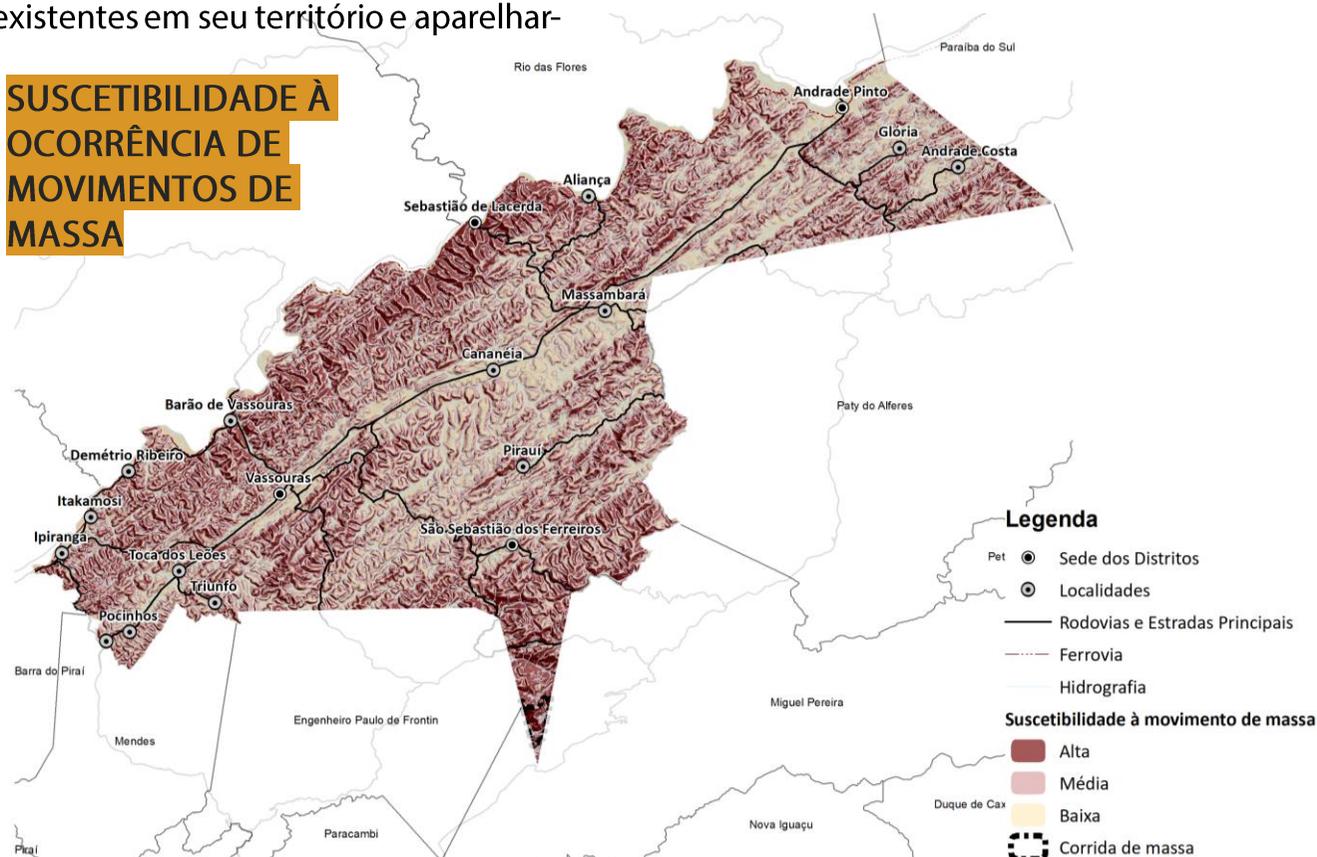
De outro lado, sendo matéria transdisciplinar e transversal, a redução das emissões de GEE e a multiplicação das oportunidades para o sequestro de carbono devem ser consideradas nos diversos eixos que compõem a política urbana, e que estão ao alcance do Município, nas proposições a apresentar em cada um dos diferentes temas que conformam o escopo deste Plano Diretor. Atualmente o planejamento e a ação dos gestores municipais nesse

campo ainda são desarticulados em Vassouras.

A adesão ao Programa de Gestão de Risco e Resposta a Desastres - CEMADEN/MCTI, por meio da Defesa Civil municipal é o destaque no rol de providências. Nesse sentido, é mister deter o domínio sobre o mapeamento existentes em seu território e aparelhar-

se das situações de vulnerabilidade para o exercício efetivo de suas competências. De outro lado, é nas atividades de planejamento e condução do controle dos efeitos da ocupação do desenvolvimento local e, sobretudo no território a avançar, que se deve requerer a articulação efetiva entre as instâncias setoriais da Prefeitura e seus gestores.

## SUSCETIBILIDADE À OCORRÊNCIA DE MOVIMENTOS DE MASSA



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# MUDANÇAS CLIMÁTICAS



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

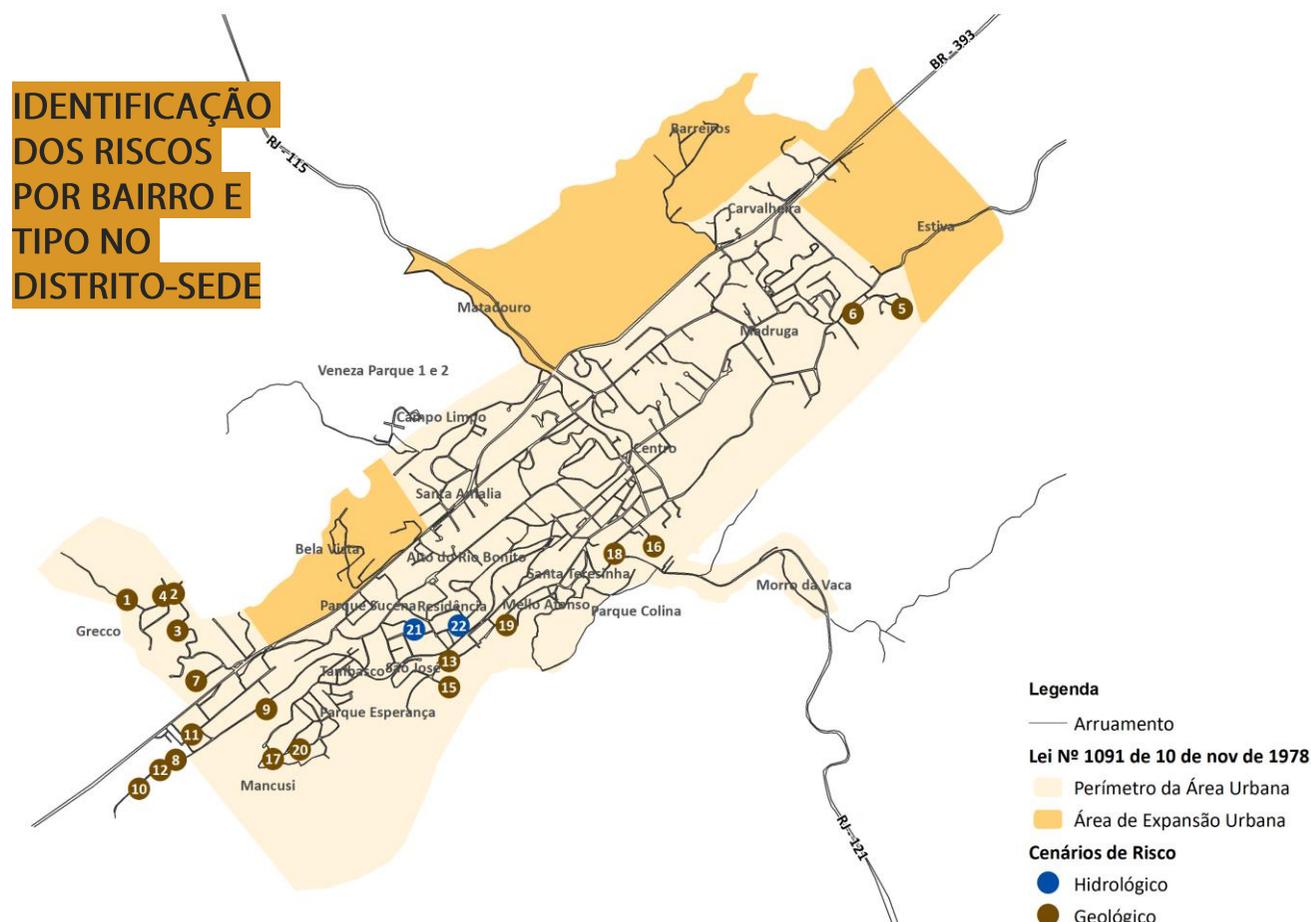
Para tanto, é indicado o cuidado com a promoção de um desenvolvimento socioeconômico que adira ao pensamento contemporâneo de uma economia de baixo carbono na busca de aperfeiçoamento de suas práticas e no sentido de enquadrá-las às modernas premissas do planejamento estratégico e sua ambientação nos ODS - Objetivos do Desenvolvimento Sustentável/ONU que, espera-se, possa orientar a atuação das demais instâncias de planejamento e gestão da Administração na adesão à Nova Agenda Urbana que lhe dá materialidade.

A inserção do tema mudanças climáticas nas atividades de planejamento das Administrações municipais tem o poder de qualificar as intenções para o desenvolvimento local e a formulação dos respectivos projetos, tornando-os resilientes frente às condições de risco pela ocorrência de eventos extremos, mas também lhe atribuindo modulação necessária face aos impactos que, especialmente empreendimentos e intervenções sobre o território, podem acarretar, quando há risco da

**supressão dos suportes que lhes asseguram a boa aplicação dos recursos e investimentos públicos.**

Tomando a máxima de que toda intervenção sobre o território, fatalmente o transforma e, em regra, o destitui de seus atributos naturais, a consideração

da remediação dos eventuais danos causados na ótica da resiliência das práticas de ocupação e desenvolvimento socioambiental, e é proporcional ao nível de compreensão e adesão às premissas da sustentabilidade, sobretudo no atual cenário das mudanças climáticas, que já estão a afetar o Município de Vassouras.



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

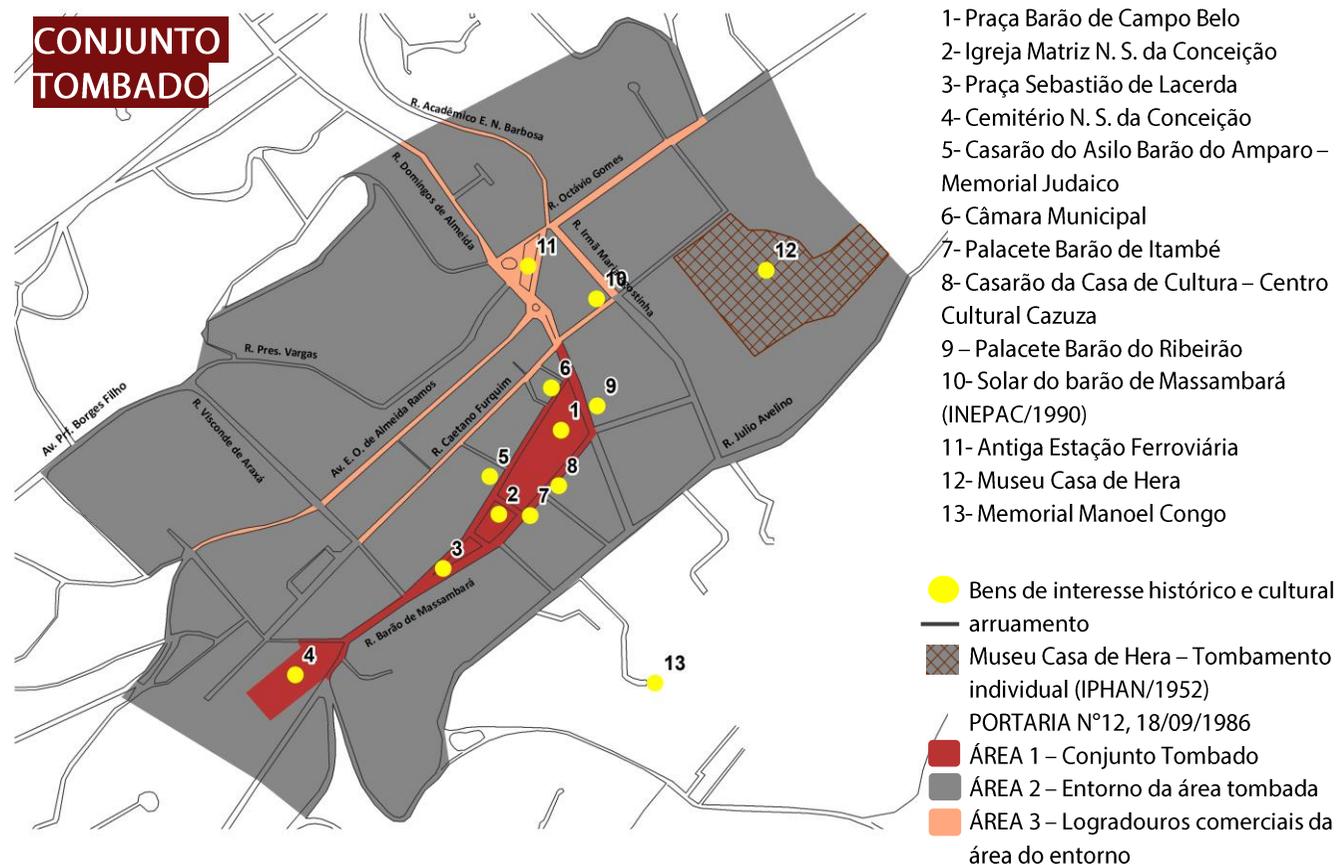
O valor histórico e cultural de conjunto arquitetônico, urbanístico e paisagístico de Vassouras é aspecto central para se pensar sua política de desenvolvimento urbano e, mais do que isso, as próprias perspectivas de desenvolvimento socioeconômico do município e seu papel na região.

## PATRIMÔNIO MATERIAL

O Conjunto Paisagístico e Urbanístico de Vassouras foi reconhecido como patrimônio nacional em 1958, por meio do tombamento da área reconhecida atualmente como Centro Histórico.

A atuação do IPHAN na proteção do Sítio Tombado tem como elemento guia a Portaria nº 12, de 18 de setembro de 1986, que incorporou critérios e parâmetros da legislação urbanística municipal vigente à época e que ainda permanecem em vigor. A normativa lista as poligonais sistematiza a área tombada e seu entorno em três conjuntos especializados na figura:

- Área 1 – Conjunto Tombado;
- Área 2 – Entorno da área tombada;
- Área 3 – Logradouros comerciais na área de entorno



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

Ainda que não sejam tombadas, outras edificações ou espaços podem vir a ser considerados como bens de interesse para preservação, como exemplos temos: **a Antiga Estação Ferroviária, de 1914, e o Memorial Manoel Congo.**

Na esfera municipal, não há nenhum tombamento até o momento. No entanto, em 2018, a Prefeitura aprovou a lei que dispõe sobre o Patrimônio Cultural de Vassouras, incluindo o estabelecimento de processos para tombamento e registro de bens, além da criação do Departamento de Patrimônio Cultural (DEPAC) e a instituição do Conselho Municipal (COMPPCV) e o Fundo de Proteção ao Patrimônio Cultural (FUNPAC).

Com relação às ações em curso para preservação do patrimônio, Vassouras faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) de Cidades Históricas, que visa atender às cidades que possuem bens tombados pelo IPHAN. De acordo com o PAC Cidades Históricas – Vassouras, foram selecionadas 8 obras restauração no Município.

### PATRIMÔNIO RURAL

Além do Centro Histórico, Vassouras possui outras construções remanescentes do ciclo do café: as fazendas, locais de moradia da aristocracia cafeeira do século XIX e antigas estações ferroviárias. Marcada pela monumentalidade das casas grandes, algumas das fazendas foram inclusive transformadas em hotéis-fazenda e também realizam eventos fechados, festivais de música e outras atividades ao longo do ano.



Total de **16** fazendas históricas:

**8** abertas para visitação

**2** tombadas (IPHAN/ INEPAC)



Total de **4** estações ferroviárias:

**2** estado de degradação

**1** sob tutela da Sec. Urbanismo e Patrimônio

### PATRIMÔNIO IMATERIAL

Para além do patrimônio construído de significância nacional e da história dos Barões do Café, há no Município de Vassouras atributos particulares e específicos de sua história, cuja representação vai desde manifestações tradicionais da cultura local até a atuação e trajetória de personagens singulares que influíram e mantêm influência na memória perpetuada do lugar - como Manuel Congo ou Eufrásia Teixeira Leite.

As principais expressões culturais que ocorrem no Município são:

- Jongo/ Caxambu;
- Caninha verde;
- Rodas de capoeira;
- Festa da Folia dos Reis;
- Festa de Santa Rita de Cássia;

**Eventuais alterações da legislação urbanística, não terão como mudar a norma de proteção do patrimônio de competência do órgão federal. Nesse sentido, atuação conjunta e harmoniosa entre as instituições no processo de revisão do Plano Diretor e da legislação urbanística é essencial.**

**Por conta de sua arquitetura e história, Vassouras chegou a ser declarada como Estância Turística em 1984.** Ao longo dos anos, planos foram desenvolvidos em prol do turismo estadual e nacional:

- 2001 - Plano Diretor do Turismo do Estado do Rio de Janeiro - PDTRJ Vassouras se encontrava na região turística intitulada Serrana B;
- 2010 - Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável – PDITS, no qual Vassouras se encontrava na região turística intitulada Polo Serra, no subpolo Vale do Café;
- 2019 - Política Municipal de Turismo (Lei no 3.145, de 25/10/2019), que instituiu a tríade central de instrumentos locais de operacionalização do setor - o Plano, o Conselho e o Fundo Municipais de Turismo;

**Também, a adesão ao PRODETUR indica que Vassouras se gabaritou ao acesso às fontes de recursos nacionais e internacionais, tendo em vista sua estruturação como destino turístico e**

**para qualificação de suas condições de gestão e planejamento no setor.**

Os Municípios do Vale do Café tem atualmente forte direcionamento de suas economias locais na exploração do ecoturismo e do turismo histórico, que ganha força a partir do momento que as fazendas cafeeiras começam a refuncionalizar suas estruturas e passam a virar um atrativo turístico. **Em Vassouras, são as fazendas cafeeiras, juntamente com o sítio histórico de sua sede, que se tornaram o motor principal para o turismo de âmbito nacional.**

**O Município, mantém-se como potencial de destino turístico e promessa para o desenvolvimento do setor,** permanecendo o desafio de promover o seu incremento, face ao desafio do cenário futuro decorrente dos impactos da crise pelo COVID 19.

Vassouras se destaca também na qualidade e estrutura relacionada com os serviços públicos de saúde, exercendo influência, como vimos por exemplo no caso dos fluxos da saúde na região e da educação, para outros municípios.

A Cidade possui uma dinâmica intermunicipal própria, relacionada com fluxos de visitantes diretamente da capital, dos municípios da Baixada Fluminense e provenientes de um vetor localizado ao sul do Estado do Rio de Janeiro, marcado pelos intensos fluxos de pessoas e mercadorias na Rodovia Presidente Dutra e pelas atividades industriais da região.

Estão presentes no Município grupos de expressões artístico-culturais que junto com outros municípios da região, se dedicam a manter uma rede de transmissão oral das tradições que contribuem para o fortalecimento da cultura. E uma iniciativa importante realizada por parte da administração municipal se refere a organização de calendários turísticos, que trazem manifestações folclóricas, festivais culturais, encontros de grupos, festas religiosas, entre outros eventos.

Outra característica que movimenta muito o mercado turístico da cidade são os eventos estudantis relacionados diretamente com a Universidade de Vassouras, que conta com estudantes de diferentes partes do Estado ou do país.

# TURISMO



## PLANOS INTEGRADOS DE VASSOURAS

O fluxo principal de visitantes que buscam a cidade se concentra no entorno da Praça Barão de Campo Belo, estendendo-se a um raio de 500 metros onde localizam-se outros atrativos culturais da cidade. Essa concentração faz com que a experiência turística de Vassouras seja realizada quase que exclusivamente a pé.

A informalidade relacionada com pousadas e pequenas hospedarias, albergues, pensões, entre outras, torna impreciso afirmar a quantidade exata de hospedagens.

Ao longo dos últimos anos, algumas ações estratégicas no campo do turismo

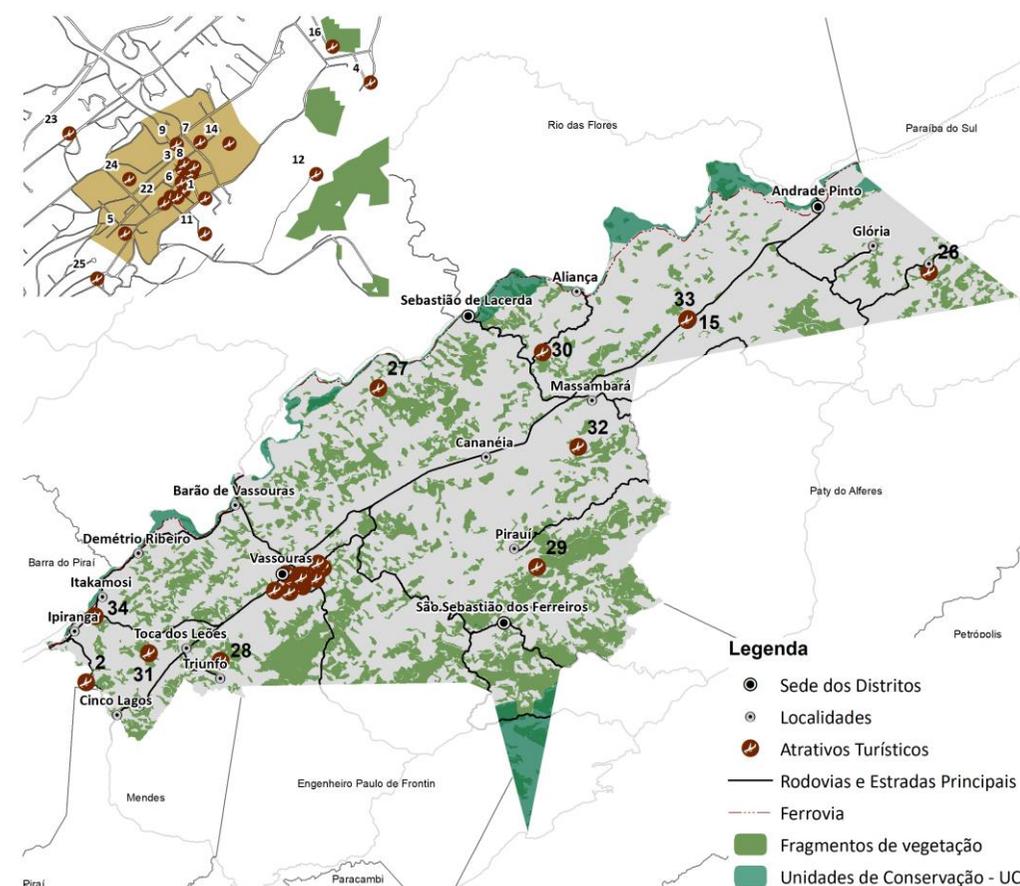
vêm sendo adotadas e ajudado a estruturar as políticas setoriais na região, como o CITIVALE – consórcio intermunicipal com municípios da região do Vale do Café fluminense e o Conselho Regional de Turismo do Vale do Café – CONVICLO, que foi reativado em 2017.

### ATRATIVOS TURÍSTICOS

1	Academia Vassourense de Letras*	18	Palacete Barão de Itambé
2	Alambique União Carvalheira*	19	Palacete Barão do Ribeiro
3	Câmara Municipal	20	Praça Barão de Campo Belo
4	Casa de Memórias Severino Sombra	21	Praça Eufrásia Teixeira Leite
5	Cemitério Nossa Sra. da Conceição	22	Praça Sebastião de Lacerda
6	Centro Cultural Cazuya	23	Rodas do Saber - Barro & Arte
7	Colégio dos Santos Anjos	24	Universidade de Vassouras
8	Colégio Regina Coeli	25	Vagão da Leitura
9	Estação Ferroviária - CAT	26	Museu Particular Carlos Val
10	Igreja Matriz N. S. da Conceição	27	Fazenda Cachoeira do Mato Dentro*
11	Memorial Manoel Congo	28	Fazenda Cachoeira Grande*
12	Mirante Imperial	29	Fazenda do Secretário*
13	Monumento do Centenário	30	Fazenda Mulungu Vermelho*
14	Museu Casa da Hera	31	Fazenda Santa Eufrásia*
15	Museu do Café*	32	Fazenda São Fernando*
16	Observatório Magnético*	33	Fazenda São Luiz da Boa Sorte*
17	Os Sete Chafariz	34	Fazenda São Roque*

Fonte: SEDET, Portal Visite Vassouras, 2021.

\*Pontos turísticos com visitação mediante com agendamento



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# HABITAÇÃO



## PLANOS INTEGRADOS DE VASSOURAS

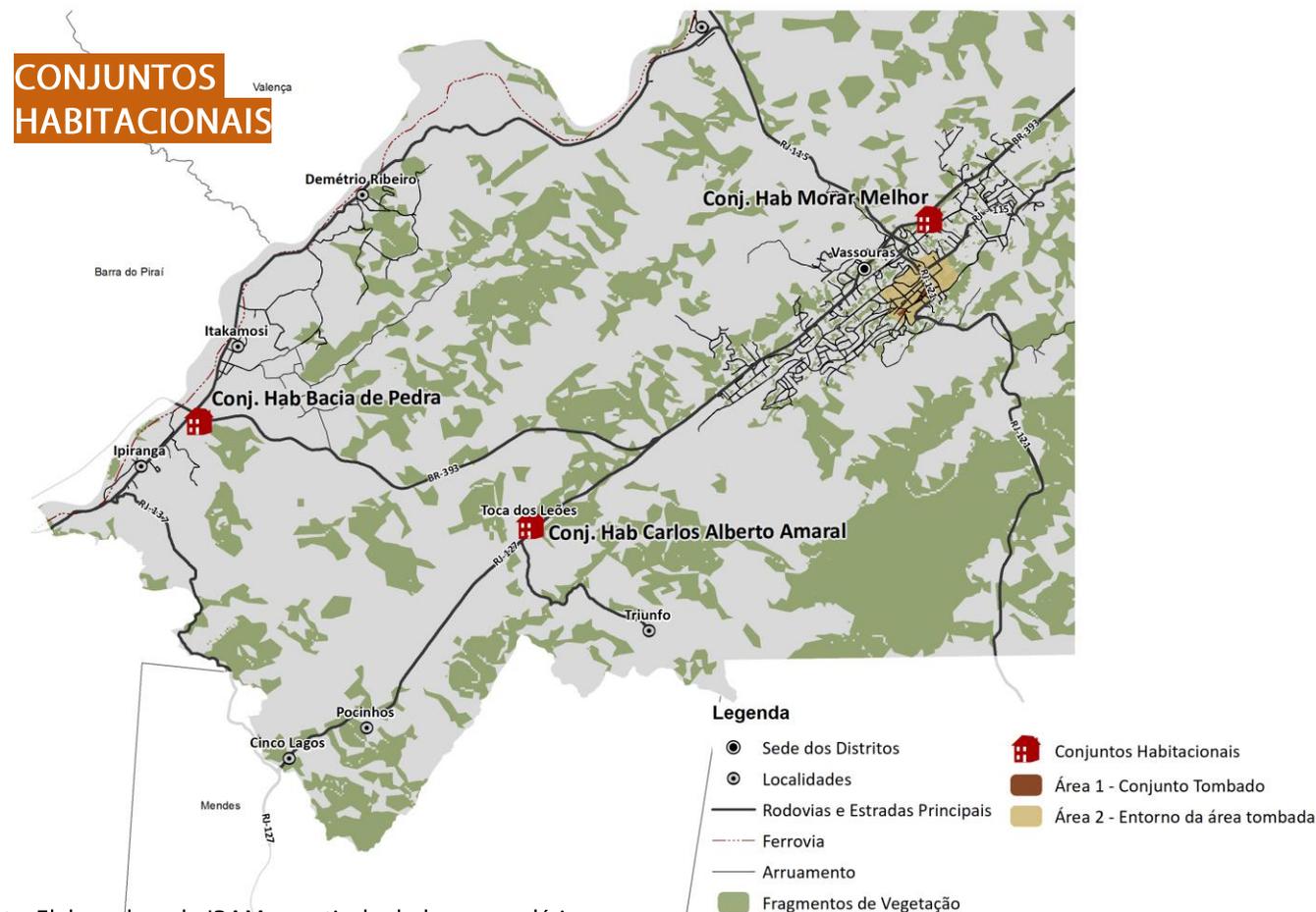
Desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2018), a noção de déficit habitacional envolve um conceito amplo, denominado “Necessidades Habitacionais”, com duas categorias: uma com relação à **escassez de moradia**, sinalizando a necessidade de construção de novas moradias e outra com relação a **inadequação da moradia** (que reflete problemas na qualidade de vida dos moradores, relacionados à carência de infraestrutura e saneamento básico, fragilidade fundiária, adensamento excessivo do imóvel e outras características de precariedade da habitação).

Os dados mostram que em 2010, o déficit habitacional de Vassouras era: **1.322 domicílios, dos quais 83,7% estavam em área urbana, correspondendo a quase 12% dos domicílios particulares permanentes, sendo bem mais expressivo na faixa de renda domiciliar 0 a 3 salários mínimos.**

Ainda que não tenham sido implementadas as ações estabelecidas no PD vigente, os artigos sobre o tema

da habitação parecem estar alinhados e atentos ao enfrentamento das questões habitacionais. Há uma preocupação, por exemplo, com a produção de unidades habitacionais em grandes conjuntos habitacionais priorizando a construção de até 50 unidades residenciais. Este padrão dialoga com ações públicas de produção

de habitação de interesse social já adotadas no Município antes do PD, com relação aos três conjuntos habitacionais existentes e pretende-se que na revisão tais diretrizes sejam efetivamente promovidas, em especial com relação à assistência técnica gratuita às famílias de baixa renda.



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

# HABITAÇÃO



**PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS**

O Município não possui nenhuma área caracterizada como aglomerado subnormal, segundo a classificação do IBGE. No entanto, através do trabalho de campo e da análise de imagens de satélite, é possível localizar algumas áreas com maior precariedade habitacional, observadas a partir dos padrões construtivos das unidades e de urbanização dos assentamentos.

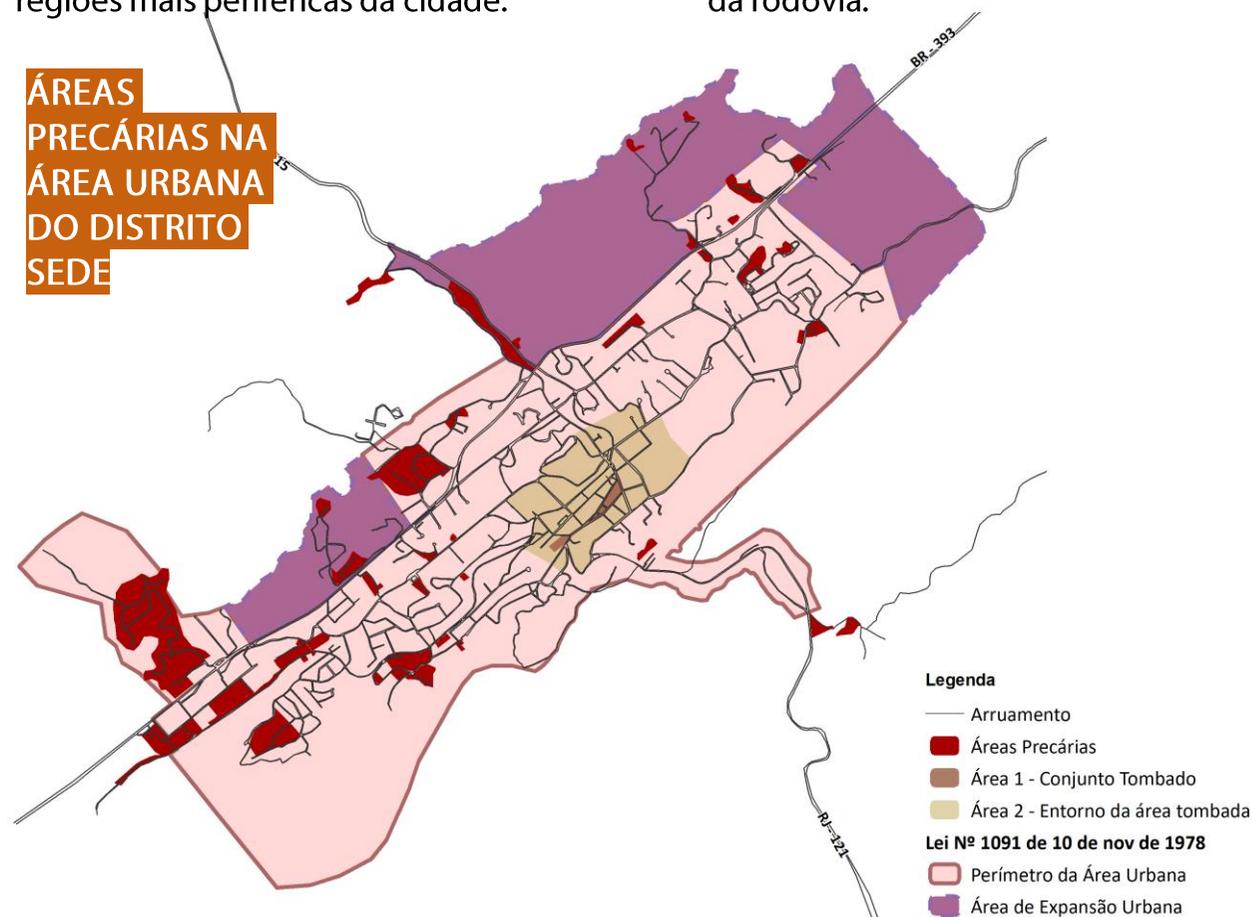


**PRECARIEDADES HABITACIONAIS**

Fonte: Acervo próprio IBAM, 2020.

Pode-se dizer que as precariedades habitacionais, em Vassouras, se caracterizam de duas formas principais: adensamento de áreas já consolidadas na cidade, com a construção de acréscimos (“puxadinhos”) e ocupação de áreas próximas a córregos e rios, e áreas em processo de adensamento, nas regiões mais periféricas da cidade.

Observa-se que as maiores áreas precárias estão localizadas nas áreas mais periféricas da cidade, em especial na porção sudoeste. O bairro da Represa é o que mais vem passando por processo de crescimento mais relevante e adensamento da ocupação em condições precárias, em especial acima da rodovia.



Fonte: Elaborado pelo IBAM a partir de dados secundários.

Os serviços de saneamento básico ainda não atendem de forma homogênea e efetiva toda a população e ameaçam a integridade da cobertura vegetal e dos corpos hídricos.

### ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

Fornecido pela CEDAE, o abastecimento de água em Vassouras se dá por meio de **sistemas isolados e integrados, com mananciais superficiais e subterrâneos. O abastecimento de água, atende cerca de 97% da população urbana do Município.** E na zona rural, a água utilizada para consumo vem de nascentes, córregos ou poços, mas não passam por nenhum processo de tratamento.

São atendidos por sistemas de abastecimento de água:

- Núcleo urbano do distrito sede, Barão de Vassouras, Itakamosi e Demétrio Ribeiro;
- Núcleo urbano do distrito de Andrade Pinto, bem como a localidade de

Andrade Costa;

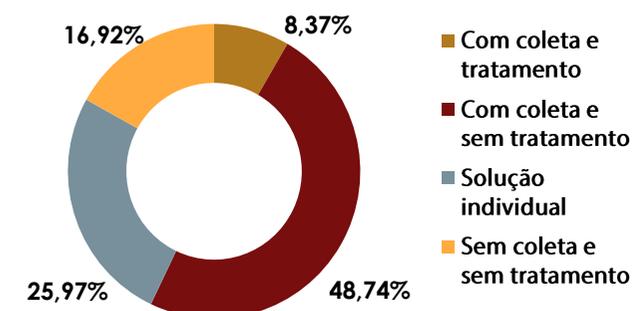
- Localidade de Massambará, situada no distrito de Sebastião de Lacerda.

Os outros sistemas são isolados e não foi esclarecido se as instalações de Sebastião dos Ferreiros já se encontram em operação. Além disso, o Município possui cinco Estações de Tratamento de Água (ETAs) e três Unidades de Desinfecção (UDs), além de oito unidades de reservação de água tratada, que juntas totalizam 1.500 m<sup>3</sup>. Os dados analisados indicam que o sistema em Itakamosi operam volumes superiores ao que de fato é consumido, o que pode prejudicar o processo de tratamento.

Os corpos d'água superficiais responsáveis pelo abastecimento são: o Rio Paraíba do Sul, um córrego afluente do Rio Alegre e um lago formado por um afluente do Ribeirão das Antas. A disponibilidade hídrica subterrânea é limitada, sendo utilizada onde a pequena produção é suficiente para atender comunidades também pequenas e isoladas.

### ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Operado pela Autarquia de Saneamento do Município de Vassouras - SAMUVAS, com status de Secretaria Municipal, o esgotamento sanitário no Município é precário, com pouco ou sem qualquer tratamento e há o predomínio de soluções individuais.



- Nos distritos de Andrade Pinto e São Sebastião dos Ferreiros não existe coleta nem tratamento de esgoto;
- A localidade de Massambará é atendida por sistema público de esgotamento sanitário, que conta com rede de 7 km de extensão e uma ETE com tratamento em nível primário, com capacidade nominal de 30 L/s. A operação é terceirizada e, não há contrato vigente, portanto, todo esgoto coletado é lançado in natura no Rio Alegre.

- O núcleo urbano do distrito sede é atendido parcialmente (cerca de 60%) por um sistema público de esgotamento sanitário, que conta com rede de 30 km de extensão e uma ETE com tratamento em nível secundário. A ETE encontra-se inoperante, pois a sua operação também é terceirizada e encontra-se sem contrato vigente. Desta forma, todo esgoto coletado é lançado in natura no Rio das Cruzes.

A área urbana do distrito sede compreende doze bacias de esgotamento e a prefeitura busca financiamento para ampliar o sistema para as demais bacias. E além deste projeto do núcleo urbano da sede, também foram encontrados projetos básicos de sistemas de esgotamento sanitário – coleta e tratamento – para Andrade Costa, Barão de Vassouras, Andrade Pinto, Ipiranga, Demétrio Ribeiro e Itakamosi.

Nas áreas rurais, a precariedade destes serviços faz com que a população consuma água que vem de poços e nascentes, sem tratamento, ao mesmo tempo em que lançam esgoto em rios ou

fazem uso de sumidouros.



## MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Em Vassouras, a gestão dos serviços de limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos estão diretamente a cargo da Prefeitura Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Transporte.

Segundo o SNIS, com dados referentes ao ano de 2019 e com a estimativa populacional do IBGE de 36.896 habitantes, Vassouras encontra-se abaixo da média de geração per capita de resíduos sólidos do estado do Rio de Janeiro, da Região Sudeste e do Brasil, com 0,59kg/hab./dia.

De acordo com o SNIS-2019, a taxa de cobertura de coleta domiciliar, em relação à população urbana do município de Vassouras, é de 100%, superior às médias do estado do Rio de Janeiro, da região Sudeste e Nacional. E o Município realiza coleta seletiva desde 2018, executada diretamente pela Prefeitura no sistema porta-a-porta, e

segundo o SNIS, recolheu 7,5 toneladas de material reciclável em 2018 e 7,8 em 2019. Este serviço atende a 2.032 pessoas e não há associações ou cooperativas de catadores vinculadas oficialmente ao serviço (SNIS, 2019).

A destinação final dos resíduos do município é o Complexo de Tratamento e Destinação Final de Resíduos Vassouras (CTDR Vassouras), operado desde 2016 pela Concessionária Vale do Café. **Vassouras integra o Consórcio Intermunicipal de Gestão de Resíduos Sólidos do Vale do Café.** A distância entre o centro de massa de coleta de resíduos sólidos e o aterro sanitário não deve ser superior a 25km, e a distância entre o último ponto de coleta até sua disposição final deve ficar em torno de 20km para tornar-se economicamente viável. Todavia as análises evidenciam que as localidades de Glória e Andrade Costa ultrapassam esses parâmetros. Assim, é preciso avaliar a produtividade do roteiro de coleta e a acessibilidade viária entre as localidades e dessas para o aterro sanitário, antes de definir a necessidade de uma estação de transbordo.

# INFRAESTRUTURA URBANA E SERVIÇOS PÚBLICOS



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

## SERVIÇO DE ENERGIA ELÉTRICA

É distribuído no Município pela empresa LIGHT. O Censo 2010 aponta que grande parte dos domicílios conta com medidor de energia e a classe de consumo predominante é residencial, seguida pela classe comercial e rural. De acordo com o Plano Diretor Rural (2017), as propriedades rurais do Município contam com energia elétrica nas residências e instalações de produção agropecuária,  **todavia foi relatada nas reuniões comunitárias a ocorrência de oscilações e picos de luz.** Vassouras precisa revisar ações de ampliação das matrizes energéticas, que já foi apontado no Plano Diretor de 2007 como um eixo estratégico, no desenvolvimento de infraestrutura para atividades industriais, com o aumento da utilização do gás natural na matriz energética.

## SERVIÇO DE TELEFONIA FIXA E MÓVEL

No Município de Vassouras é oferecido majoritariamente pelas empresas Oi e SumiCity . Ao todo, de acordo os dados da Agência Nacional de Telecomunicações (Anatel, 2021), há cerca de  **6.500 ligações à rede de telefonia e uma densidade de 49 acessos para cada 100 habitantes.** Já o serviço de telefonia móvel é atendido, pelas empresas Claro (com maior participação), Vivo, Tim, Oi. Os dados da Anatel de março/2021 indicam que há  **33.600 acessos e uma densidade de 86,1 acessos a cada 100 habitantes.** De acordo com o Plano Diretor Rural (2017), a telefonia fixa é restrita na maior parte das localidades rurais.  **Em geral, a população rural conta com telefone móvel, todavia seu funcionamento é irregular nos distritos mais distantes da sede.**

## SERVIÇO DE INTERNET

Ainda segundo os dados da Anatel de março de 2021,  **a densidade de acesso à banda larga fixa é de 45,5% dos domicílios, sendo a maior parte tecnologia de fibra (63,8%),** que apesar da velocidade baixa, aumentou expressivamente a densidade de acessos por domicílios, quando em 2007 era de apenas 8,45%. Quanto ao serviço de internet nas áreas rurais, segundo o Plano Diretor Rural, foi apontado que ele é  **bem restrito nos distritos, o que prejudica a expansão de centros de produção agroindustrial do Município.**

# EQUIPAMENTOS COLETIVOS E SERVIÇOS



**PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS**

A sede concentra diversos equipamentos e serviços públicos de Vassouras, o que se justifica por ser a maior concentração urbana do Município. Mesmo assim, as análises demonstram que os equipamentos coletivos foram distribuídos pelo território por todas as localidades de maior porte sendo supridas de escolas, postos de saúde e praças, o que amplia o alcance do poder público nessas áreas e garante o acesso aos serviços básicos das populações mais distantes do distrito-sede.



ESCOLA MUNICIPAL EM DEMÉTRIO RIBEIRO



UNIDADE DE SAÚDE EM ANDRADE COSTA

Fonte: Acervo próprio IBAM, 2020.



## REDE DE ESCOLAS:

- 18 municipais
- 6 estaduais
- 14 privadas
- 9 nos núcleos urbanos
- 1 estadual em Itakamosi



## ASSISTÊNCIA SOCIAL:

- 3 CRAS (Centro de Referência da Assistência Social)
- 1 CREAS (Centro de Referência Especializado em Assistência Social)
- 1 CMAS (Conselho Municipal de Assistência)



## ESPAÇOS CULTURAIS

- 34 equipamentos culturais
- 8 fazendas históricas
- 3 praças
- 2 palacetes
- 21 atrações diversas



## ÁREAS DE ESPORTE E LAZER:

- 11 praças
  - 3 campos de futebol
  - 1 mirante imperial
- As demais localidades possuem praças



## REDE DE SEGURANÇA:

- 2 delegacias no núcleo urbano sede
- 1 destacamento 5/22 dos Bombeiros Militares de Volta Redonda
- 1 delegacia em Andrade Pinto



## REDE PÚBLICA DE SAÚDE:

- 38 unidades municipais
- 32 no núcleo urbano sede
- 1 Hospital Universitário de média e alta complexidade
- 14 equipes de saúde da Família para Atenção Básica

# MOBILIDADE E CIRCULAÇÃO



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

Muitos são os avanços a serem feitos em relação ao tema de Mobilidade no Município, que já deu seus primeiros passos ao realizar, juntamente com a revisão das leis urbanísticas, a construção de um plano de mobilidade.

Algumas medidas apontadas no PD 2007, ainda não foram muito exploradas pontos cruciais para o melhor funcionamento do trânsito e transporte de pessoas e cargas em Vassouras:

- Sob o aspecto de **educação e segurança no trânsito**, não foram identificados programas voltados à redução dos acidentes e à disciplina dos motoristas. Em especial pode-se destacar a livre circulação de veículos pesados em ruas do Centro Histórico, o que é proibido em lei por serem adjacentes a áreas tombadas pelo IPHAN;
- Para o **tratamento de Polos Geradores de Viagens (PGV)**, não foram criadas leis e normas para orientação e fiscalização dos empreendedores no que se refere à mitigação dos impactos gerados;

- Embora nas últimas intervenções de urbanização tenham sido inclusos bicicletários na área tombada da cidade, **não foi identificada uma rede cicloviária** ou trechos completos que permitam estimular o uso da bicicleta entre alguns pontos importantes da cidade, bairros e outros polos geradores. Da mesma forma, **não foram identificados planos para criação de tal rede ou programas de estímulo ao transporte ativo;**

- As questões de **acessibilidade e movimentação de pedestres**, em especial no Centro Histórico, são importantes de serem discutidas para a melhoria da circulação de moradores e visitantes;

- Falta ao Município de Vassouras um **projeto básico de sistema de transportes**, com linhas estruturais e complementares para atendimento às diferentes necessidades, já que foram detectadas questões operacionais como linhas com horário reduzido de operação, concentração de itinerários usando a antiga rodoviária e inexistência de políticas de integração, o que afeta significativamente a

mobilidade da população dos distritos rurais;

- E também, ainda que não elencada como diretriz do PD 2007, **é fortemente recomendável que seja estabelecida uma hierarquia viária compatível com o uso do solo planejado.** A hierarquia destas vias, caso mantidas na revisão do Plano Diretor, deve ser ajustada para que suas características físicas e operacionais garantam uma funcionalidade adequada.

Todas as questões de trânsito e transporte, devem considerar o Código Brasileiro de Trânsito, Lei n. 9.503/97, e às questões de mobilidade, devem observar a Política Nacional de Mobilidade Urbana, Lei n. 12.587/2012.

A partir do diagnóstico do Plano de Mobilidade, que detalha estes pontos aqui abordados, serão discutidas junto à Prefeitura e população – através das Audiências Públicas – quais as propostas convergentes às diretrizes vigentes do PD 2007, bem como outras a serem incluídas ao longo de sua revisão.

# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE



**PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS**

**A legislação urbanística vigente em Vassouras é, basicamente, aquela instituída em 1978, com suas alterações.** Isso porque a aprovação do Plano Diretor em 2007, instituído pela Lei 2.207/2007, não foi seguida pela revisão das leis urbanísticas ordinárias (uso e ocupação do solo, parcelamento do solo e Código de Obras e Edificações) o que deveria ser uma decorrência lógica, até porque o próprio Plano Diretor prevê tal procedimento em seu artigo 95, fixando, inclusive, prazo para tal.

## **PLANO DIRETOR 2007 (PD 2007)**

- Pode-se dizer que o PD 2007 atende aos princípios constitucionais e às diretrizes do Estatuto da Cidade, porém é muito genérico.
- O texto legal não indica como foi o processo participativo para sua elaboração, o que revela os aspectos históricos e circunstanciais determinantes na elaboração da Lei;
- O PD 2007 não faz de modo consistente articulação das diretrizes com o território ou com as atividades

rurais. O Plano Diretor Rural de 2017, não relaciona as atividades rurais com a dinâmica urbana, nem estabelece qualquer conexão com a visão do território que teria sido consagrada no macrozoneamento do PD 2007;

- O art. 42, faz menção explícita ao mapa de macrozoneamento e zoneamento, todavia estes mapas não estão no arquivo da lei aprovada no portal da Câmara de Vereadores e nem mesmo o Poder Executivo dispõe dessa peça, prejudicando a compreensão da expressão territorial do PD no macrozoneamento e próprio papel do PD.
- Ainda assim, é importante registrar que o Plano Diretor 2007 definiu as seguintes macrozonas, nos termos do art. 42:
  - I. ZV-1 (Zona Verde 1): Corredor Ecológico Rio Paraíba do Sul-Vassouras;
  - II. ZV-2 (Zona Verde 2): Corredor Turístico Estrada Parque Barão de Vassouras;
  - III. ZV-3 (Zona Verde 3): Corredor de Biodiversidade Tinguá-Bocaina;

- IV. APA-1 (Área de Preservação Ambiental): Parque Natural de Santa Catarina;
  - V. APA-2 (Área de Preservação Ambiental): Parque Florestal da Serra Grande;
  - ZAs (Zonas das Águas): micro-bacia do Rio Paraíba do Sul;
  - ZIs (Zonas Industriais): zona industrial na BR-393 e RJ-127.
- No caso do Zoneamento, permanece em vigor a legislação urbanística de 1978, sem qualquer adaptação para compatibilizá-la com o PD 2007;
  - Ressalta-se que todo o texto do PD e também as demais leis urbanísticas devem estar em consonância com os princípios estabelecidos no Plano Diretor. No PD 2007 são apresentados cinco princípios, todavia estes não são detalhados (com exceção da função social da propriedade urbana) e tampouco há exemplificação da forma como podem ser concretizados;

# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE



- Em relação aos instrumentos de ordenação territorial consagrados no Estatuto da Cidade, o PD 2007 é bastante genérico, não os relacionando ao território municipal. Praticamente, reproduz o que já estava na legislação federal sem orientar como e para que propósitos tais instrumentos poderão ou deverão ser aplicados em Vassouras. Nenhum dos instrumentos foi regulamentado.

- Mas um aspecto deve ser ressaltado, que seria uma exceção. No tratamento dado ao instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, há uma importante definição introduzida pelo Plano Diretor 2007 na legislação municipal. Provavelmente, se trata do principal dispositivo desse plano que é a definição, no art. 54, de que **“fica fixado como CA básico – Coeficiente de Aproveitamento Básico Único, para toda a Zona Urbana de Vassouras, o índice 1 (hum) CA básico = 1”**.

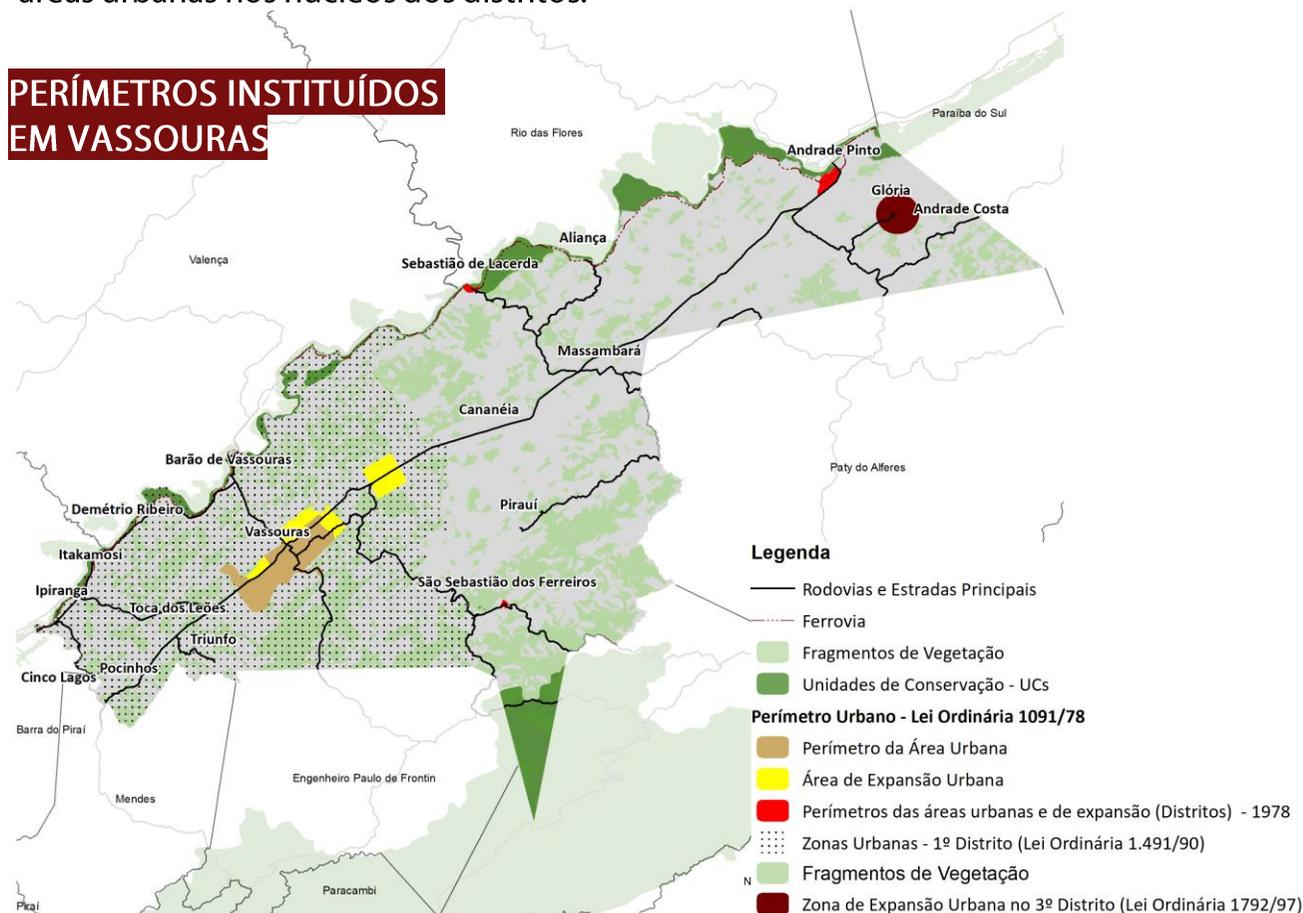
- O Conselho da Cidade é apenas citado mas não foi estruturado na lei nem instituído na sua vigência.

## PERÍMETROS URBANOS

O território de Vassouras é extenso e abriga outros núcleos urbanos. No “Planejamento Físico e Territorial do Município de Vassouras - Rio de Janeiro”, de 1978, foram criados limites da área urbana de Vassouras, de três áreas de expansão urbana em torno dela e outras áreas urbanas nos núcleos dos distritos.

Mesmo com o PD 2007, nenhuma orientação precisa quanto à classificação de áreas urbanas foi estabelecida e, na prática, mantém-se em vigor a Lei de 1978. Com o tempo, algumas leis específicas classificaram novas áreas como urbanas ou de expansão urbana.

## PERÍMETROS INSTITUÍDOS EM VASSOURAS



# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE



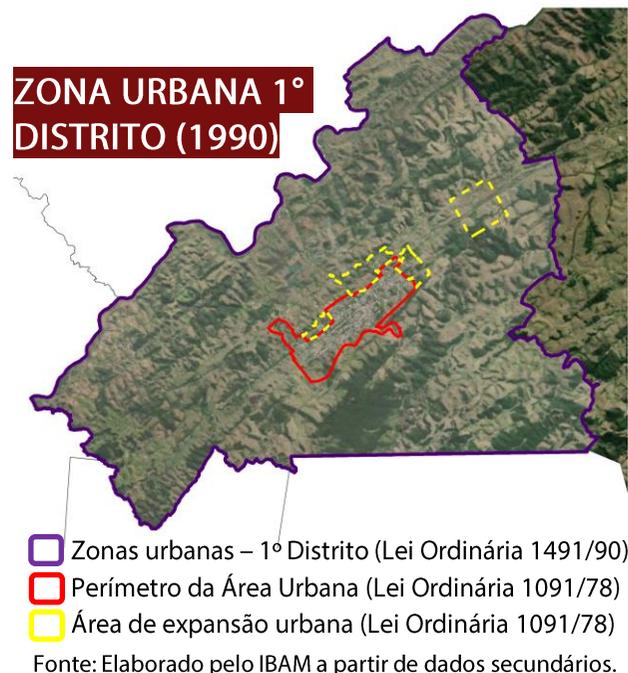
PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

A seguir são apresentadas as leis aprovadas:

- Lei de 1979 cria a área urbana de Itakamosi, que mais parece o complemento daquela legislação do ano anterior;
- Lei 1.491 de 1990, por sua vez, estabelece que “todas as áreas localizadas no atual 1º Distrito do Município de Vassouras” passam a ser consideradas Zona Urbana, o que parece algo inadequado. Porém, toda a área entre o perímetro urbano original e os limites do 1º Distrito não foi enquadrada em nenhuma zona urbana ou de expansão, nem foram atribuídos parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- As duas outras leis aprovadas criaram áreas de expansão urbana no 3º Distrito, não sendo compreensível os objetivos das mesmas que sequer surtiram efeito.

A área em roxo representa o 1º Distrito de Vassouras, classificado como urbano pela Lei 1.491/1990. O mais adequado seria identificar individualmente os

núcleos urbanos existentes.



**A análise dos perímetros urbanos em Vassouras permite indicar que, via de regra, são extensos e parecem suficientes para comportar eventuais expansões da urbanização nas áreas em que incidem.**

Destaca-se, porém, que não foram identificados perímetros urbanos instituídos em alguns núcleos, em especial Massambará e Andrade Costa, que são, inclusive, de maior porte e que

parecem estar em momento de transformações.

## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO/ ZONEAMENTO URBANO

Como demonstrado anteriormente, o PD 2007 de Vassouras não instituiu um novo zoneamento urbano ou critérios de uso e ocupação do solo, nem a revisão da legislação existente. Dessa forma, **a legislação de uso e ocupação de solo que vigora em Vassouras é basicamente a Lei 1.099/78 e suas alterações. As mudanças realizadas mexeram significativamente em critérios de uso e ocupação do solo.**

- A lei original, de 1978, estabelece basicamente 4 tipos de zonas: **Zona Central, Zona Residencial, Zona de Proteção Paisagística e Zona de Expansão Urbana.**
- Estas expressam a concepção da legislação que parece bastante coerente e compreensível em relação à cidade de Vassouras à época;

# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE



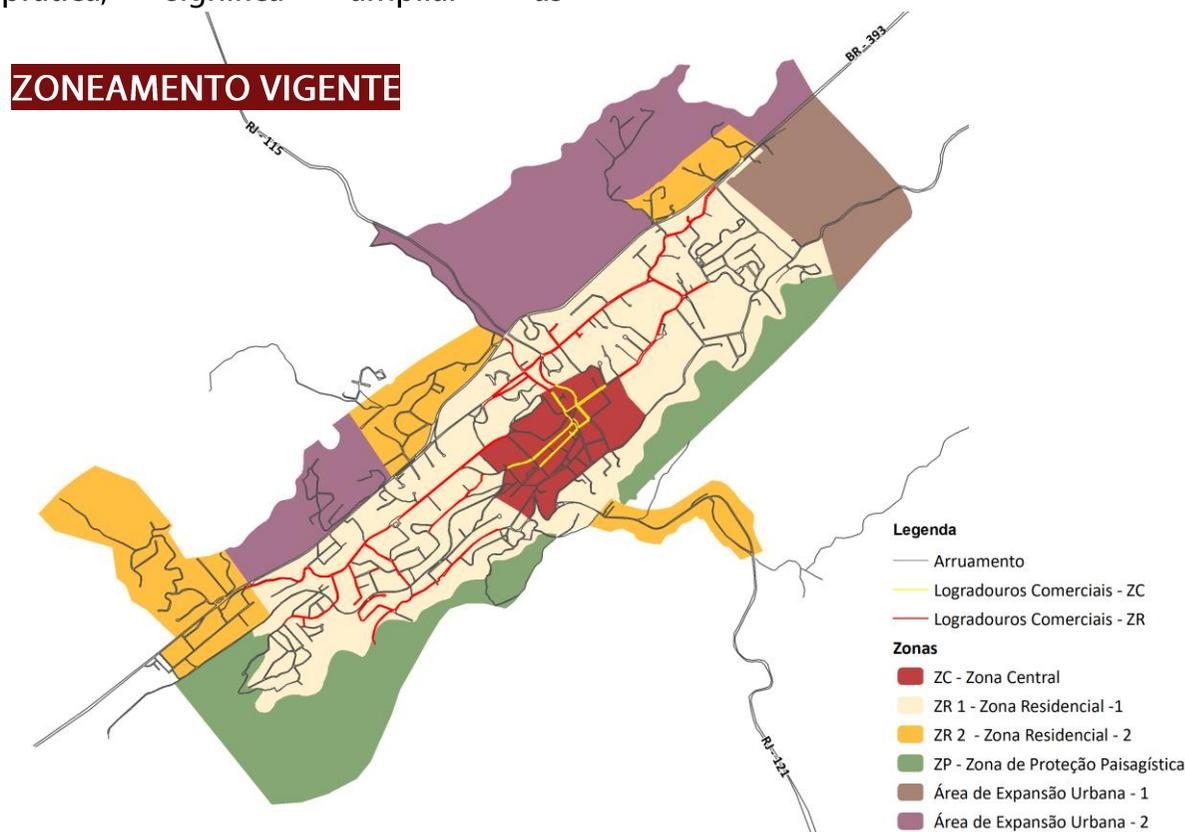
- Ao estabelecer uma Zona Central, em torno da área tombada pelo IPHAN (Instituto Histórico do Patrimônio Histórico e Natural) e uma Zona de Proteção Paisagística, a lei municipal enfatiza sua preocupação com o conjunto arquitetônico protegido e sua inserção na paisagem;
- Na Zona Central havia maior possibilidade de adensamento construtivo porém restrito, não podendo as construções ultrapassarem 8,50 metros de altura e nas zonas residenciais e de expansão urbana tinham índices construtivos mais restritos, com gabarito máximo de 6,00 m;
- A lei que denominou “corredores comerciais” no centro possibilitou o aproveitamento um pouco mais intensivo do solo, com gabarito máximo de 12,00 metros;
- As alterações feitas na Lei 1.098/78, por vezes são controversas, como a Lei 2.900/17 que passou a admitir, em vários locais, o gabarito de 21,00 metros. Além do potencial impacto de

construções desse porte na paisagem, e possivelmente até sobre o conjunto tombado, a liberação do gabarito representa aumento do potencial construtivo, subvertendo a concepção original do planejamento.

- Também a Lei 1.489/90 ampliou a quantidade de vias classificadas como “corredores comerciais” o que, na prática, significa ampliar as

possibilidades de intensificação do uso e ocupação do solo nas mesmas.

- A Lei 1.098/78 definiu, ainda, o lote mínimo para as áreas urbanas dos distritos, sendo 450m<sup>2</sup> em Andrade Costa e 360m<sup>2</sup> nos demais. Mas não estabeleceu outros parâmetros, vigorando nessas áreas, o que é estabelecido no Código de Obras.



# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE



PLANOS  
INTEGRADOS  
DE VASSOURAS

**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**  
A Lei Municipal 1.100/78 é a de Parcelamento do Solo Urbano, sendo, portanto, anterior à Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, que é de 1979, Lei 6.766/79.

- Hoje, o Município precisa de uma nova Lei de Parcelamento do Solo Urbano para incorporar plenamente os conceitos da Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, para adotar os princípios da Constituição Federal de 1988 e suas diretrizes para a política urbana e função social da propriedade urbana, bem como as diretrizes do Estatuto da Cidade, as regras do Código Florestal de 2012 e outros diplomas legais, como o Plano Nacional de Mobilidade Urbana, a Lei de Saneamento, a Lei da Reurb etc.
- No artigo 1º, identificamos o conceito de “condomínios horizontais”, e de “sítios de recreio”. A Lei 6.766/79 admite as figuras de condomínio de lotes e de loteamento de acesso controlado (art. 2º, §§ 7º e 8º incluídos pela Lei nº 13.465, de 2017). Assim, as modalidades de loteamento previstas na lei municipal devem se adequar àquelas previstas na legislação

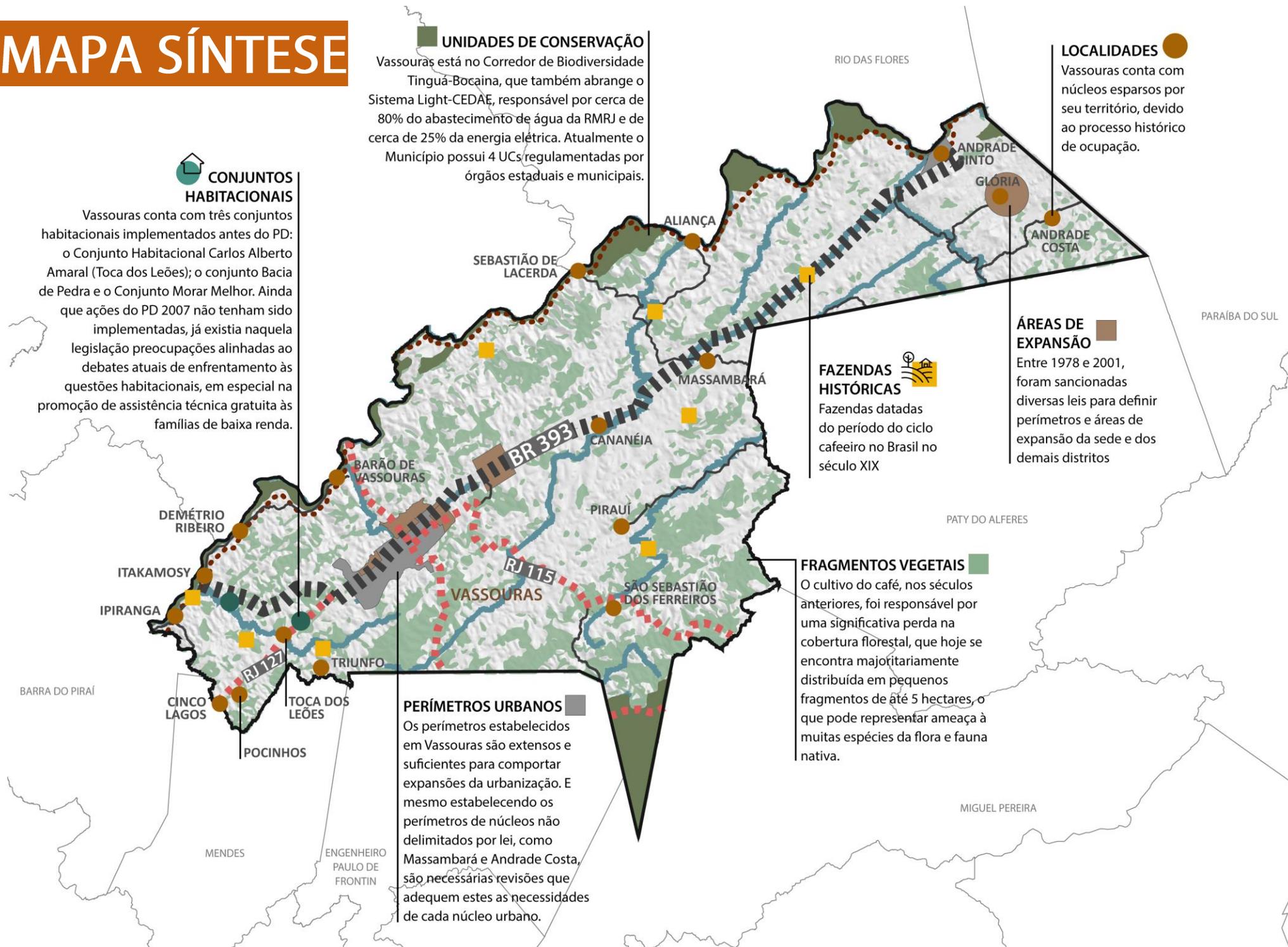
nacional.

- O artigo 2º, da Lei n. 1.100/78 prevê o parcelamento do solo “para fins urbanos em área urbana, de expansão urbana e rural”, estabelecendo que os parcelamentos destinados a sítios de recreio também serão regidos pela Lei Municipal. Todavia, desde 1979 que a legislação urbanística nacional deixa o parcelamento rural sob a competência privativa da União, através do Estatuto da Terra, Lei n. 4.504/64, e sua regulamentação. Vale destacar que os temas sobre áreas rurais tratados no Estatuto da Cidade dizem respeito às atividades e ao planejamento, à prestação de serviços públicos e ao fomento. Os artigos 16 e 51, da Lei Municipal também permitem o parcelamento de propriedade rural para fins urbanos;
- O artigo 11 permite a modificação do projeto de parcelamento do solo em relação “aos lotes não comprometidos ou definitivamente adquiridos”, divergindo da Lei n. 6.766/79 que somente autoriza a modificação do projeto havendo anuência dos “adquirentes dos lotes atingidos pela

alteração” (art. 28);

- O artigo 17, dá ao Município discricionariedade técnica para aprovar ou não projetos, levando em consideração outros fatores da política urbana expressas no PD e legislação decorrente;
- O artigo 55, trata dos condomínios horizontais (hoje condomínios de lotes) assegurando à população em geral acesso às águas localizadas no interior do condomínio, o que está de acordo com o conceito de que a água é um bem de domínio público e de uso comum do povo;
- A única alteração identificada da Lei de Parcelamento foi instituída pela Lei 2.550/2010, que muda o art. 34. Com a alteração, foram flexibilizados parâmetros para desmembramento de “lotes isolados”. Criando a possibilidade de se produzir lotes bem menores e com testadas menores do que os critérios admitidos pelo zoneamento. É uma lei motivada a regularizar situações fáticas, mas que provoca maior adensamento, bem como maior impermeabilização do solo.

# MAPA SÍNTESE



# MAPA SÍNTESE DA SEDE

