



PLANOS INTEGRADOS DE VASSOURAS

PRODUTO 4a

**DETALHAMENTO DAS PROPOSIÇÕES -
CONSOLIDAÇÃO DO ANTEPROJETO DE LEI**

**PLANO DIRETOR E
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**



PLANOS INTEGRADOS DE VASSOURAS

PRODUTO 4a

DETALHAMENTO DAS PROPOSIÇÕES -

CONSOLIDAÇÃO DO ANTEPROJETO DE LEI

PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de elaboração dos Planos Integrados de Vassouras (Revisão do Plano Diretor Municipal, revisão da Legislação Urbana e elaboração do Plano de Mobilidade do Município de Vassouras – RJ), no âmbito do Termo de Contrato nº 073/2020.

Julho, 2022.

Revisado em Outubro, 2022.



Prefeitura Municipal de Vassouras/RJ

Prefeito - Severino Ananias Dias Filho

Secretário Municipal de Urbanismo e Patrimônio Histórico – Geovani Nunes Dornelas

Coordenação Técnica - Viviane Nayala Corner (Arquiteta e Urbanista) – Setor PROJETE;

Eliane dos Santos Souza (Arquiteta e Urbanista) – DAAFS.

Equipe de Apoio Técnico

Lúcia Lebre Cristiano Barreto Alexandre Athayde Fábio Luciano	Setor PROJETE	Keilla Miranda Mariana D’Aguila Daniela Tamioso	Setor DEPAC
Fábio Costa Nascimento Mauricy Olegário Solange Rodrigues	Setor DAAFS	Lucas da Silva Portela Thais Pereira	Secretaria Municipal de Meio Ambiente , Agricultura e Desenvolvimento Rural
Suellen Lopes de Souza Antônio Couto jardim	Setor de Comunicação Social	Rodolfo Orion Lebres Bontempo	Setor de Informática e Tecnologia da Informação

Equipe Técnica Municipal

Mario Lúcio Ribeiro Beatriz Menezes	Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Transportes	Ângela Maria da Silva Thathiana Santiago de Medeiros	Secretaria Municipal de Cultura
Lucia Helena Soares Coelho Rafael Bezerra	Procuradoria Geral do Município	Jamille Medeiros	Secretaria Municipal de Fazenda
Silmar Freitas de Oliveira	Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN)	Rosa Maria Coelho de Almeida*	Secretaria Municipal de Assistência Social
Thiago Rosa da Silva	Fiscalização de Postura	Leonardo Pereira da Rocha*	Secretaria Geral de Governo e Planejamento
Enric Ferreira da Silva	Guarda Civil Municipal	Luiz Mário d’a Silva	Secretaria Municipal de Esporte e Lazer
Margarida Nóbrega	Setor de Eventos	Manira Selema Ferreira	Secretaria Municipal de Educação
Adrielle Galvão	Secretaria de Segurança Pública	Tainá de Freitas Duarte Aguiar	Secretaria Municipal de Administração
Emilu Carvalho Duque Estrada		Wanderson Farias*	Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

*Secretários das pastas. Técnicos da área poderão ser indicados posteriormente.



Instituto Brasileiro De Administração Municipal - IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

Supervisão Técnica - Ricardo Moraes

Coordenação Geral - Henrique Barandier

Coordenação da Revisão do Plano Diretor e Legislação Urbanística - Henrique Barandier e Jessica Ojana

Coordenação da Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana - Wallace Pereira

Coordenação de Revisão do Código de Obras e Código de Posturas - Luciana Hamada e Eduardo Domingues

Equipe Técnica IBAM

Henrique Barandier	Arquiteto e Urbanista	Pedro Pequeno	Engenheiro Civil
Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista	Hélio Beiroz	Geógrafo
Luciana Hamada	Arquiteta e Urbanista	Wallace Pereira	Engenheiro Civil
Ricardo Moraes	Arquiteto e Urbanista	Livia Pereira	Engenheira de Produção
Eduardo Domingues	Consultor Jurídico	Bernardo Mercante	Sociólogo
Alexandre Rossi	Economista	Michelle Valle	Arquiteta e Urbanista
André Lima	Administrador	Giovanna Cavalcanti	Engenharia Ambiental
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Ewerton Antunes	Comunicador Social
Ana Carolina de Souza	Arquiteta e Urbanista	Roberto Gonçalves	Programador Web



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	7
2. MINUTA PRELIMINAR DO ANTEPROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR DE VASSOURAS	8
TÍTULO I DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL	8
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS	8
CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS	10
CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS	12
CAPÍTULO IV DOS MARCOS ESTRATÉGICOS	14
TÍTULO II DAS DIRETRIZES TEMÁTICAS.....	14
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	14
CAPÍTULO II DIRETRIZES PARA A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	15
CAPÍTULO III DIRETRIZES PARA O MEIO AMBIENTE	17
CAPÍTULO IV DIRETRIZES PARA O SANEAMENTO BÁSICO	19
Seção I Quanto ao planejamento	19
Seção I Quanto à prestação dos serviços	20
CAPÍTULO V DIRETRIZES PARA A MOBILIDADE	21
CAPÍTULO VI DIRETRIZES PARA A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	22
CAPÍTULO VII DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	24
CAPÍTULO VIII DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO RURAL.....	25
CAPÍTULO IX DIRETRIZES PARA O CLIMA URBANO, CONFORTO AMBIENTAL E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA.....	27
CAPÍTULO X DIRETRIZES PARA A PROMOÇÃO DA RESILIÊNCIA TERRITORIAL E COMBATE ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS	28
TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	31
<i>CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL</i>	<i>32</i>
Seção I Das Macrozonas.....	33
Subseção I Da Macrozona Urbana da Sede	33
Subseção II Da Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul	34
Subseção III Da Macrozona Rural Sustentável I	35
Subseção IV Da Macrozona Rural Sustentável II.....	36
Subseção V Da Macrozona Industrial	36
Seção II Das Áreas Especiais Urbanas	37
<i>CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO</i>	<i>39</i>
Seção I Das Zonas Urbanas	39



Subseção I Da Zona Central	40
Subseção II Da Zona de Qualificação Urbana	41
Subseção III Da Zona de Integração Urbana e Social	42
Subseção IV Da Zona de Proteção Paisagística	42
Subseção V Da Zona de Contenção	43
Subseção VI Das Zonas Especiais de Interesse Social.....	43
Subseção VII Das Zonas de Expansão Urbana	45
Seção II Dos Eixos Especiais	45
CAPÍTULO III DO PATRIMÔNIO CULTURAL	46
CAPÍTULO IV DO SISTEMA MUNICIPAL DE MOBILIDADE	47
CAPÍTULO V DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS	49
CAPÍTULO VI DA REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DE OBRAS E EDIFICAÇÕES	50
TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL.....	52
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	52
CAPÍTULO II DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	52
CAPÍTULO III DO USO COMPULSÓRIO PARA ATENDIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA	55
Seção I Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	55
Seção II Do IPTU Progressivo no Tempo	57
Seção III Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública	57
CAPÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	58
CAPÍTULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	59
CAPÍTULO VIII DA REGULARIDADE URBANÍSTICA	60
TÍTULO V DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.....	62
CAPÍTULO I DA COMPOSIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DA ARTICULAÇÃO	62
CAPÍTULO II DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES URBANAS E TERRITORIAIS	63
CAPÍTULO III DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE PARA ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR.....	65
CAPÍTULO IV DO CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO DE VASSOURAS.....	66
TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	66
ANEXOS.....	68
3. LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR: LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	100



1. APRESENTAÇÃO

Este documento decorre da assessoria técnica do IBAM ao Município no âmbito do Contrato nº 073/2020 para Elaboração dos Planos Integrados de Vassouras/RJ - PIV, e se organiza conforme seu Projeto Básico, que institui as três Áreas Temáticas de atuação da referida consultoria: (1) Revisão do Plano Diretor e das Leis de Parcelamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e Perímetros Urbanos; (2) Atualização do Código de Obras e do Código de Posturas; e (3) Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.

O produto aqui apresentado se refere à Área Temática 1 - Revisão do Plano Diretor e das Leis de Parcelamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Perímetros Urbanos e é dedicado ao detalhamento das propostas apresentadas inicialmente no Produto 3, agora já no formato de anteprojeto de lei. A minuta contém as diretrizes temáticas, a descrição das áreas que compõem o macrozoneamento municipal e o zoneamento urbano, a aplicação de instrumentos da política urbana pertinentes à realidade de Vassouras e a estruturação do sistema de planejamento e gestão urbana e territorial. Essas propostas deverão ser discutidas em reuniões técnicas e debates com a sociedade de Vassouras, em especial em audiência pública. A partir dessa última rodada de discussões, será entregue a versão consolidada dos anteprojetos de lei, última etapa do trabalho desta assessoria técnica.

O Produto 4, para as três linhas de trabalho do PIV Vassouras, constitui o percurso em direção aos encaminhamentos que deverão ser firmados nos anteprojetos de lei que comporão o produto final. O texto do anteprojeto de lei aqui apresentado resulta de amplo processo de trabalho que envolveu estudos diversos, debates públicos, reuniões técnicas, com permanente interlocução entre a equipe do IBAM e a Equipe Técnica da Prefeitura.

Considerando a abrangência dos temas tratados no Plano Diretor, as dinâmicas próprias do Município e os esforços de traduzir propostas em orientações para ordenamento do território, o anteprojeto de lei foi estruturado de modo a: (a) manter a coerência entre princípios, objetivos, estratégias, diretrizes e macrozoneamento, considerando sempre os debates públicos no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor; (b) observar fundamentos técnicos que embasam propostas; (c) oferecer segurança jurídica na implementação da política urbana; (d) favorecer o fortalecimento da capacidade de gestão do Município, em especial no campo do planejamento urbano.

Há ainda um trabalho pela frente de afinar a redação dos artigos e de discutir com a Prefeitura, em atividade conjunta, as definições pendentes apontadas e outras que venham a ser levantadas pela equipe na leitura desta versão inicial. Após eventuais ajustes a esta versão preliminar será realizada também revisão jurídica do texto para entrega da versão final do anteprojeto de lei (Produto 5).



2. MINUTA PRELIMINAR DO ANTEPROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR DE VASSOURAS

TÍTULO I DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei aprova a revisão da Lei Complementar nº 2.270/2007, doravante revogada, instituindo o novo Plano Diretor de Vassouras, passando a ser referenciado apenas por Plano Diretor.

§1º A presente revisão do Plano Diretor, fruto de processo democrático, contou com oficinas comunitárias, audiências públicas e reuniões técnicas, tendo sido organizada pelo Poder Executivo Municipal com participação da Sociedade Civil de Vassouras.

§2º A memória do processo de revisão do Plano Diretor está registrada em documentos produzidos ao longo de mais de dois anos de trabalho, que subsidiaram a elaboração desta lei, em especial:

- I. Diagnóstico Técnico;
- II. Discussão da realidade atual e encaminhamento de proposições;
- III. Detalhamento das proposições e consolidação do anteprojeto de lei e legislação complementar;
- IV. Resultados dos eventos públicos realizados;
- V. Consultas feitas ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Art. 2º Fica instituída a política de desenvolvimento urbano sustentável de Vassouras, disciplinada por este Plano Diretor, que compreende:

- I. Normas de gestão territorial;
- II. Diretrizes temáticas;
- III. Ordenamento do território;



- IV. Instrumentos da política de desenvolvimento urbano sustentável;
- V. Sistema de planejamento urbano e gestão territorial;
- VI. Proteção e valorização do Patrimônio Cultural de Vassouras.

Art. 3º A política de desenvolvimento urbano sustentável do Município de Vassouras será implementada de acordo com os princípios e objetivos deste Plano Diretor, sempre de acordo com os preceitos dos seguintes marcos legais:

- I. Constituição Federal de 1988;
- II. Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001;
- III. Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/2012;
- IV. Constituição do Estado do Rio de Janeiro;
- V. Lei Orgânica Municipal.

§1º O Plano Diretor está em consonância com os marcos legais brasileiros das políticas urbana e ambiental e acordos internacionais dos quais o Brasil é signatário, em especial com a Nova Agenda Urbana (NAU/ONU-Habitat) e com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS/ONU).

§2º Na implementação da política de desenvolvimento urbano sustentável se buscará incorporar temas emergentes da agenda urbana internacional, entre os quais princípios do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), clima urbano e resiliência das cidades, eficiência energética, promoção da igualdade de gênero, democratização do acesso à internet.

§3º A política de desenvolvimento urbano sustentável também será implementada de acordo com as demais leis federais, estaduais e municipais, em especial às relativas a políticas públicas, ordenamento territorial e proteção ambiental, não se limitando às mencionadas neste artigo, incluindo, também, normas técnicas e instruções normativas pertinentes, inclusive as relativas à proteção e valorização do patrimônio cultural, material e imaterial.

Art. 4º Este Plano Diretor será revisado no prazo máximo de dez anos a partir da data de sua publicação.

§1º A revisão do Plano Diretor observará o processo participativo, com realização obrigatória de audiências públicas promovidas pelos Poderes Executivo e Legislativo, leituras comunitárias e

demais ações que visem ampliar a discussão das propostas e seu conhecimento pela população e setores afetados.

§2º Alterações pontuais, desde que tecnicamente justificadas, poderão ser realizadas a qualquer tempo, com exceção das alterações nos limites das macrozonas e zonas, incluindo zonas de expansão, que somente poderão ser feitas no âmbito de processo de revisão do Plano Diretor de que trata o parágrafo anterior.

§3º Projetos de alterações pontuais dependerão de parecer favorável do Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º Na busca do desenvolvimento urbano sustentável fundamentado nos artigos 182 e 225 da Constituição Federal e na persecução dos objetivos fundamentais da República expressos no artigo 3º, também da Constituição, este Plano Diretor adota como princípios:

- I. A valorização do patrimônio cultural e da história de Vassouras;
- II. O direito à cidade sustentável;
- III. A função social da cidade;
- IV. A função social da propriedade urbana;
- V. A função social da propriedade rural;
- VI. A inclusão territorial;
- VII. A gestão democrática da cidade;

Parágrafo único. Os princípios deste Plano Diretor serão observados na execução da política de desenvolvimento urbano sustentável e na gestão territorial do Município de Vassouras, assim como orientarão a interpretação e aplicação do próprio Plano Diretor e da legislação urbanística dele decorrente.

Art. 6º A Valorização do patrimônio cultural e da história de Vassouras diz respeito ao reconhecimento da importância histórica do conjunto arquitetônico e paisagístico bem como das atividades socioculturais dos habitantes de Vassouras, em todas as suas formas e diversidade;

Art. 7º O direito à cidade sustentável para todas e todos corresponde à garantia das condições para que o desenvolvimento municipal seja socialmente inclusivo, ambientalmente equilibrado



e economicamente justo, visando à qualidade, manutenção e permanência dos meios de sustentação da vida para a presente e as futuras gerações, com a prevalência da inclusão e da redução das desigualdades sociais e econômicas;

Art. 8º O bem-estar de todas e todos e a qualidade de vida constituem os fundamentos de uma Vassouras humana, caracterizada pelos ambientes urbano e rural equilibrados e saudáveis, em que as atividades econômicas públicas e privadas estão subordinadas a estes princípios de função social da cidade e da propriedade rural, conforme disposto no artigo 186 da Constituição Federal, alcançável por meio da oferta de serviços e equipamentos públicos adequados e valorização dos bens culturais e ambientais, materiais e imateriais.

§1º São meios para cumprir a função social da cidade a moradia digna, o saneamento básico, a mobilidade urbana com acessibilidade, os serviços e equipamentos públicos, a renda, os bens culturais e ambientais preservados, o acesso à internet e a oferta de oportunidades de desenvolvimento pessoal e social nas áreas rurais tanto quanto nas áreas urbanas de Vassouras e a promoção da justiça socioambiental.

§2º A promoção da justiça socioambiental tem por objetivo garantir que todos os grupos sociais tenham acesso aos recursos naturais de forma adequada à garantia de vida digna e saudável, com vistas ao bem-estar coletivo, resolução de conflitos e à efetiva mitigação e compensação, social e econômica, no caso de impactos ambientais ou sociais adversos causados por empreendimentos públicos ou privados sobre grupos sociais em condição de vulnerabilidade socioeconômica ou ambiental.

Art. 9º Cumpre-se a função social da propriedade urbana quando esta atende às diretrizes da política de desenvolvimento urbano sustentável e às exigências para a organização do território expressas neste Plano Diretor e nas leis complementares que o operacionalizam, em especial as diretrizes e critérios de aproveitamento do solo estabelecidos para a Macrozona Urbana e Áreas Especiais Urbanas.

Art. 10. Cumpre-se a função social da propriedade rural quando se prioriza o aproveitamento econômico sustentável da terra, suprido as demandas essenciais da população, a garantia das condições de qualidade de vida, de inserção econômica e de permanência da produtora ou produtor familiar em seu território, e o respeito às condicionantes ambientais e legais do uso e ocupação da terra, entendendo-se cumprida a função social da propriedade rural quando esta atende ao disposto no artigo 186 da Constituição Federal de 1988, no Plano Diretor Rural de Vassouras e no Código Municipal Ambiental;

Art. 11. A promoção da inclusão territorial se dá pela facilitação de acesso à terra urbanizada à parcela mais pobre da população, cabendo ao Poder Público, por meio da implantação das propostas do Plano Diretor e de políticas de atenção ao cidadão e cidadã carentes, combater a especulação fundiária, a dispersão da urbanização e a degradação ambiental, bem como pela criação de condições para manutenção das pessoas no campo com acesso a meios de trabalhos dignos, serviços públicos e atividades de lazer e cultura;



Art. 12. A gestão democrática da cidade é a garantia de participação da sociedade na implementação da Política Urbana e de Valorização do Patrimônio Cultural de Vassouras, desde a concepção de planos, programas e projetos até a sua execução e acompanhamento, legitimando as ações públicas e privadas no território.

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS

Art. 13. Em resposta aos desafios identificados e descritos nos documentos de Diagnóstico, bem como às expectativas do futuro de Vassouras enquanto cidade humana, social, ambiental e economicamente sustentável, são objetivos da política de desenvolvimento urbano sustentável:

- I. Valorizar a diversidade cultural presente no Município de Vassouras, que se expressa por meio de diferentes formas de apropriação do território, pelo patrimônio edificado, pelos modos de morar, manifestações artísticas, festivas, entre outras;
- II. Proteger e recuperar o patrimônio cultural, em suas diversas formas de expressão, compatibilizando seus usos com as necessidades de preservação e incentivando o turismo;
- III. Defender a preservação do Rio Paraíba do Sul, das Unidades de Conservação e demais ativos ambientais presentes no território municipal, como forma de garantir a manutenção do bioma Mata Atlântica, dos recursos hídricos e da paisagem sociocultural e ambiental de Vassouras;
- IV. Desenvolver as funções sociais da cidade para assegurar, nos termos do artigo 229 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, melhor qualidade de vida aos habitantes de Vassouras;
- V. Estabelecer, em conformidade com os artigos 30, 174 e 182 da Constituição Federal, diretrizes e regras para as ações públicas e privadas sobre o território municipal;
- VI. Integrar as políticas públicas no território, por meio da organização da transversalidade das ações municipais, atuando para a melhora da qualidade de vida do meio urbano e rural;
- VII. Orientar o processo de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano por meio da definição de critérios e parâmetros para construção, da utilização de instrumentos de indução do desenvolvimento urbano quando for o caso e da implementação de programas, projetos e ações que promovam a integração territorial e a qualidade de vida no meio urbano e rural;
- VIII. Promover a gestão urbana ambiental integrada a partir de uma agenda que priorize a proteção dos recursos hídricos e a universalização do saneamento básico, o clima



- urbano e os eventos severos no contexto das mudanças climáticas, a qualidade da moradia e da mobilidade no município;
- IX. Promover a gestão urbana ambiental e a sustentabilidade da produção rural a partir do incentivo às práticas produtivas sustentáveis e à qualificação do meio rural;
 - X. Promover a mobilidade urbana sustentável, garantindo condições de acesso aos meios de transporte, incentivo à mobilidade ativa, espaços urbanos acessíveis com segurança e conforto para todas as pessoas;
 - XI. Avançar no processo de regularização fundiária, atuando na proteção do direito à moradia digna e na promoção da qualidade urbanística de assentamentos urbanos precários, adotando, em especial, medidas que garantam a segurança na posse de pequenos produtores na área rural e das famílias de baixa renda na área urbana;
 - XII. Conter processos de dispersão e fragmentação da urbanização, priorizando o aproveitamento adequado de áreas urbanas já parceladas e condicionando novos parcelamentos do solo a estratégias de urbanização progressiva dos interstícios da malha urbana ou de glebas existentes dentro do perímetro urbano;
 - XIII. Promover, também por meio da qualificação de espaços públicos e a criação, recuperação ou manutenção de praças e áreas verdes, uma cidade mais resiliente, segura e inclusiva, em especial para pessoas com deficiências, mulheres, jovens, crianças, pessoas idosas e outras populações vulneráveis;
 - XIV. Qualificar a cidade existente para que possa dar suporte à diversificação da economia no município e à ampliação da oferta de empregos para os moradores de Vassouras, inclusive assegurando meios de acesso à internet;
 - XV. Contribuir para o aprimoramento do atual sistema de planejamento e gestão municipal e urbana de modo a englobar a compreensão de dinâmicas sociais e econômicas, atuais e futuras, para a tomada de decisões por parte dos gestores;
 - XVI. Dar efetividade às diretrizes, programas e ações do Plano Diretor ou dele decorrentes por meio de sua incorporação no Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentário Anual (LOA);
 - XVII. Assegurar e fortalecer as instâncias de gestão democrática e participativa e o controle social das políticas de desenvolvimento urbano por meio da atuação do Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras, da realização de audiências públicas e de Conferências Municipais de Acompanhamento do Plano Diretor, entre outras formas, garantindo sempre a participação dos diversos segmentos sociais.

CAPÍTULO IV DOS MARCOS ESTRATÉGICOS

Art. 14. As políticas públicas municipais, bem como quaisquer ações implementadas por agentes públicos ou privados, que incidam direta ou indiretamente na estruturação do território municipal devem estar alinhadas com os marcos estratégicos e as diretrizes temáticas deste Plano Diretor.

Art. 15. As ações públicas e privadas para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável de Vassouras orientam-se pela leitura conjugada das diretrizes temáticas traçadas neste Plano Diretor, expressas através dos seguintes marcos estratégicos:

- I. O patrimônio cultural como questão absolutamente central para a qualidade de vida e para qualquer projeto de desenvolvimento da cidade de Vassouras;
- II. O meio ambiente como tema transversal das políticas públicas e a preservação dos ativos ambientais e paisagísticos característicos de Vassouras, em especial o Rio Paraíba do Sul e o Morro da Vaca;
- III. A qualificação urbana ambiental associada à melhoria dos espaços públicos, ao incentivo à mobilidade urbana ativa, à ampliação da arborização urbana e à promoção da acessibilidade universal;
- IV. A promoção da resiliência e adoção dos conceitos de mitigação e adaptação às mudanças climáticas;
- V. O reconhecimento dos setores da educação e da saúde como estruturantes para o desenvolvimento econômico da cidade;
- VI. A ampliação da presença dos setores de planejamento urbano e patrimônio cultural da administração municipal nos núcleos urbanos dos distritos, visando à qualificação da ocupação urbana, a promoção de assistência técnica aos moradores de baixa renda e a fiscalização orientadora.

TÍTULO II DAS DIRETRIZES TEMÁTICAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16. Para concretização dos eixos estratégicos da política de desenvolvimento urbano sustentável, deverão ser observadas as diretrizes organizadas nos seguintes temas:

- I. Proteção do patrimônio cultural;



- II. Meio ambiente;
- III. Saneamento básico;
- IV. Mobilidade Urbana;
- V. Habitação de interesse social;
- VI. Desenvolvimento econômico;
- VII. Desenvolvimento rural, abastecimento e segurança alimentar;
- VIII. Clima urbano, conforto ambiental e eficiência energética;
- IX. Promoção da resiliência territorial e combate às mudanças climáticas.

§1º As diretrizes temáticas são também orientadas pelos documentos de Diagnóstico e Propostas elaborados durante o processo de revisão do Plano Diretor.

§2º O cumprimento das diretrizes temáticas deverá ser articulado às diversas políticas setoriais e buscar apoio em seus respectivos órgãos de planejamento e gestão.

Art. 17. Em atendimento ao §1º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, as diretrizes temáticas definidas neste Plano Diretor deverão orientar, durante sua vigência, a elaboração do PPA, procedendo-se as devidas correspondências na LDO e na LOA.

§1º O PPA vigente deverá ser atualizado de modo a englobar as diretrizes e prioridades deste Plano Diretor.

§2º Além do disposto no *caput* deste artigo, os Poderes Legislativo e Executivo deverão articular a inclusão no PPA, LDO e LOA das prioridades da política de desenvolvimento urbano sustentável definidas pelo Conselho Municipal de Urbanismo, na forma deste Plano Diretor.

(Nota: o Conselho Municipal de Urbanismo foi criado pela Lei 3.198/2020. A princípio, o Plano Diretor deve apenas fazer referência ao Conselho, mas se necessário é possível se pensar em eventuais ajustes em relação a competências, composição etc.)

§3º Os Poderes Executivo e Legislativo, no âmbito de suas respectivas atribuições, atenderão ao disposto no artigo 44 do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO II

DIRETRIZES PARA A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 18. São diretrizes para a proteção do patrimônio cultural:



- I. Reforçar a noção de “cidade histórica” como elemento articulador das políticas públicas que incidem na área urbana de Vassouras e como eixo estruturante do projeto de desenvolvimento municipal;
- II. Valorizar a memória e o sentimento de pertencimento ao Município por meio da proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico, incluindo os bens materiais e imateriais;
- III. Assumir o compromisso com a qualificação do ambiente construído, em especial no Centro Histórico de Vassouras, como prioridade, inclusive para que a cidade possa atrair atividades econômicas e potencializar o turismo;
- IV. Valorizar os bens e áreas de importância histórica, cultural e paisagística por meio da conservação ou recuperação de imóveis e locais de referência para a população e da comunicação sobre valores, singularidades e história de Vassouras, bem como pelo estímulo a usos e atividades compatíveis com sua preservação;
- V. Reafirmar o Centro Histórico de Vassouras na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, com a previsão de critérios e parâmetros urbanísticos que garantam a preservação do conjunto tombado e a ambiência de sua área de entorno;
- VI. Observar a inserção do Centro Histórico de Vassouras na paisagem para a definição da legislação urbanística, considerando quatro aspectos principais:
 - a. A preservação, sem interferências, da vista panorâmica do alto da Praça Barão de Campo Belo;
 - b. A restrição à ocupação e promoção do reflorestamento dos morros em torno da cidade que emolduram o Centro Histórico de Vassouras;
 - c. O possível impacto de edificações sobre visuais do Centro Histórico de Vassouras, mesmo que situadas fora dos limites da área de entorno do conjunto tombado, em especial nos bairros situados atrás da Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição;
 - d. O papel relevante dos telhados cerâmicos, inclusive de edificações situadas fora dos limites da área de entorno, na composição da ambiência em que se insere o Centro Histórico de Vassouras.
- VII. Estimular o desenvolvimento cultural do Município em todas as suas regiões, de maneira equilibrada, considerando o planejamento e a qualidade das ações culturais, priorizando o apoio a artistas locais e iniciativas de caráter comunitário que contribuam para o fortalecimento de identidades e, em especial, a integração de áreas populares na cidade;



- VIII. Estruturar programa específico para proteção, qualificação e valorização do núcleo urbano de São Sebastião dos Ferreiros;
- IX. Atuar diretamente e junto aos órgãos responsáveis para recuperação, preservação e valorização do patrimônio ferroviário em Vassouras;
- X. Fortalecer ações de difusão e educação patrimonial, envolvendo os mais diversos grupos, tais como servidores públicos, idosos, jovens, crianças e população em geral, contribuindo para que a comunidade também exerça papel ativo na preservação do patrimônio cultural;
- XI. Estimular as escolas do Município a desenvolver e implementar programas continuados de educação patrimonial, valorização da cultura e da memória local;
- XII. Elaborar cadastros e inventários de bens de interesse para preservação, identificando os bens representativos da memória do Município que devem ser protegidos e estabelecendo diferentes graus de proteção em função da qualidade arquitetônica, artística, histórica e cultural que representam.

CAPÍTULO III

DIRETRIZES PARA O MEIO AMBIENTE

Art. 19. São diretrizes para o meio ambiente:

- I. Promover a reposição e o aumento da cobertura florestal do Município garantindo, dessa forma, a recuperação de áreas degradadas, o resgate da biodiversidade local e a preservação dos recursos hídricos e suas nascentes, além do conforto térmico e qualificação paisagística do meio urbano.
- II. Garantir uma zona de preservação ambiental e paisagística em torno do Rio Paraíba do Sul em Vassouras, de modo a preservar mananciais, restringir ocupações inadequadas, regulamentar uso do solo, valorizar as paisagens e atender suas populações locais.
- III. Garantir uma zona de preservação ambiental e paisagística no distrito de sede, em especial no Morro da Vaca, que impacta diretamente a paisagem do centro histórico tombado;
- IV. Incorporar os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - ODS 2030 em suas múltiplas abordagens, especialmente:
 - a. ODS 6. Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos;
 - b. ODS 7. Garantir o acesso a fontes de energia fiáveis, sustentáveis e modernas para todos;
 - c. ODS 11. Tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis;



- d. ODS 12. Garantir padrões de consumo e produção sustentáveis;
 - e. ODS 13. Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e seus impactos.
- V. Assumir os conceitos de “renaturalização” e “soluções baseadas na natureza” nos projetos de urbanização, drenagem, etc., evitando intervenções inadequadas, especialmente nas áreas de várzea;
 - VI. Convergir os parâmetros urbanísticos assumidos no Plano Diretor e legislação correlata para a máxima qualificação ambiental urbana, com cuidados na interface entre o meio urbano e rural.
 - VII. Implantar projetos para renaturalização das encostas no Município que contemplem o replantio da vegetação com espécies regionais do Bioma Mata Atlântica, a fim de sustar processos erosivos, reconstituir as calhas naturais de drenagem, preservar os aquíferos e reconstituir a paisagem florestada, articulando-se com o Comitê de Integração da Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul, os órgãos estaduais de Meio Ambiente, os proprietários das áreas e comunidades locais;
 - VIII. Proteger e valorizar as áreas verdes existentes no Município, incluindo as Unidades de Conservação já instituídas (UCs) e suas áreas de amortecimento, ampliando a fiscalização e o controle dessas áreas;
 - IX. Fomentar e ampliar programas de proteção e recuperação das matas ciliares e nascentes;
 - X. Fiscalizar as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Faixas Marginais de Proteção (FMP), evitando a ocupação irregular dessas áreas;
 - XI. Evitar e controlar queimadas, bem como fiscalizar e orientar à população vassourense na prevenção de queimadas intencionais;
 - XII. Promover, exigir e fomentar, no que couber, a recuperação de áreas degradadas situadas nas bacias hidrográficas, revertendo a perda de capacidade de produção de água por meio de programas integrados de saneamento ambiental;
 - XIII. Prever a submissão ao Estudo de Impacto de Vizinhança dos empreendimentos potencialmente causadores de efeitos negativos sobre o meio ambiente urbano decorrentes de sua implantação, exigindo contrapartidas para prevenção e mitigação das vulnerabilidades recorrentes identificadas no Município.
 - XIV. Monitorar e prevenir a contaminação do solo e dos recursos hídricos devido ao uso de agrotóxicos, orientando a redução da aplicação desses produtos, bem como incentivando a agricultura familiar, a produção agroecológica e orgânica;



- XV. Ampliar a capacidade de sequestro de carbono do Município por meio das seguintes iniciativas:
- a. conservação das áreas verdes existentes e ampliação da sua presença no meio urbano e rural;
 - b. declaração de novas Unidades de Conservação Ambiental, em particular do tipo Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN);
 - c. fomento do programa municipal de arborização urbana e da implantação de novos parques, praças e jardins;
 - d. exigência de reposição da vegetação eventualmente suprimida em lotes e glebas, manutenção de áreas livres de impermeabilização, conservação e reflorestamento no interior de lotes e novos parcelamentos;
- XVI. Estimular a participação da população nas ações de preservação ambiental, bem como valorizar e ampliar o diálogo com iniciativas locais, organizações não governamentais e grupos de estudos acadêmicos sobre o tema como referência para o planejamento e a ação municipal.

CAPÍTULO IV DIRETRIZES PARA O SANEAMENTO BÁSICO

Seção I Quanto ao planejamento

Art. 20. São diretrizes para o planejamento do saneamento básico:

- I. Universalizar os serviços públicos de saneamento básico - abastecimento de água potável, coleta e tratamento do esgotamento sanitário, drenagem pluvial urbana e coleta e destinação final dos resíduos sólidos - com equidade, regularidade e qualidade;
- II. Atualizar o Plano Municipal de Saneamento Básico, fundamentado na Lei de Diretrizes Nacionais para o Saneamento Básico (nº 11.445/2007), a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e suas respectivas atualizações, para os quatro componentes, a saber: abastecimento de água potável; esgotamento sanitário, drenagem e manejo de águas pluviais urbanas; limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, incluindo aspectos referentes à zona rural, buscando a sustentabilidade dos serviços;
- III. Considerar, nos planos e projetos de saneamento básico, os cenários e projeções relativas aos efeitos das mudanças climáticas;
- IV. Orientar a expansão e adensamento urbanos segundo a disponibilidade, atual e futura, de infraestrutura de saneamento básico;



- V. Considerar no âmbito do planejamento territorial a disponibilização de áreas para infraestruturas necessárias, como disposição final de resíduos sólidos, tratamento e reservação de água, tratamento de esgotos domésticos e outros, a serem definidas a partir de estudos técnicos específicos;
- VI. Compatibilizar a execução e expansão dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial com os serviços de urbanização, especialmente quanto à pavimentação das vias e calçadas, de modo a evitar a realização de obras em duplicidade;
- VII. Adequar estrutura técnica gerencial para acompanhamento do cumprimento das diretrizes e metas relacionadas aos serviços de saneamento básico, bem como da aplicação da sistemática tarifária e de cobrança pelos serviços.

Seção I

Quanto à prestação dos serviços

Art. 21. São diretrizes para a prestação dos serviços de saneamento básico:

- I. Observar a disponibilidade hídrica das respectivas bacias hidrográficas como condicionante para a determinação do potencial de ocupação e adensamento do solo na Macrozona Urbana;
- II. Desenvolver programas e ações que estimulem a adoção de tecnologia de reuso de águas servidas e de aproveitamento das águas pluviais, de acordo com as normas técnicas e sanitárias vigentes;
- III. Estabelecer prioridades na implantação da rede de esgotamento sanitário considerando o tipo de ocupação, a densidade demográfica e os serviços existentes;
- IV. Condicionar a aprovação de projetos de parcelamento do solo e demais empreendimentos à disponibilidade de sistema de esgotamento sanitário, com tratamento adequado e, nos locais desprovidos de sistema público, exigir a previsão de implantação de sistemas próprios, observando demais leis municipais;
- V. Conceber de forma integrada instrumentos de prevenção, minimização e gerenciamento de enchentes do Município, mediante instalações de transporte, detenção ou retenção das águas pluviais para o amortecimento de vazões de cheias;
- VI. Desenvolver estudos relativos às planícies de inundação dos rios a fim de delimitar sua área e monitorar o uso e ocupação do solo, de acordo com a probabilidade e a gravidade de ocorrência de cheias nas respectivas bacias urbanas;



- VII. Garantir a coleta e disposição final dos resíduos sólidos urbanos em todo o território municipal, incluindo-se áreas de difícil acesso, com a adoção de critérios para o controle da poluição e de minimização de custos ambientais e de transportes;
- VIII. Avaliar as alternativas para ampliar as atividades exercidas pelo Consórcio Vale do Café, considerando ser uma experiência exitosa na gestão associada intermunicipal para resíduos sólidos.
- IX. Acompanhar, fiscalizar e monitorar os impactos ambientais do Aterro Sanitário de Vassouras, localizado no Complexo de Tratamento e Destinação Final de Resíduos Sólidos de Vassouras, com especial atenção para o controle de vetores, vazamentos de chorume e processos erosivos.
- X. Avaliar, no âmbito do Consórcio Vale do Café, alternativas para ampliação da vida útil do Aterro Sanitário de Vassouras e/ou necessidade de estudos para área para locação de um novo Aterro Sanitário, conjuntamente aos demais municípios consorciados.

CAPÍTULO V

DIRETRIZES PARA A MOBILIDADE

Art. 22. São diretrizes para a mobilidade:

- I. Garantir a ampla mobilidade de pessoas, visando garantir a qualidade dos serviços, a segurança, a acessibilidade, a eficiência, a sustentabilidade e a inclusão de todos os usuários, principalmente aqueles em condição de vulnerabilidade social, além de contribuir para a mitigação das mudanças climáticas;
- II. Instituir a acessibilidade universal como diretriz básica para todas as intervenções relacionadas ao sistema de mobilidade, entendida como condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos componentes do sistema de mobilidade urbana;
- III. Classificar e hierarquizar o sistema viário, considerando o uso do solo proposto e as finalidades da Macrozona Urbana, no que couber, com especial atenção aos relevantes usos não residenciais geradores de impacto de vizinhança;
- IV. Complementar, ajustar e melhorar o sistema viário em especial nas áreas de urbanização incompleta, visando sua estruturação, ligação interbairros e mitigação dos conflitos entre pedestres e veículos;
- V. Democratizar o espaço urbano, com priorização do transporte coletivo, os modos não motorizados e os modos compartilhados, em relação aos meios individuais motorizados;
- VI. Fortalecer as centralidades existentes e potenciais em Vassouras para minimizar a necessidade de viagens motorizadas e reduzir a distância dos deslocamentos,



- incorporando no planejamento urbano e gestão da cidade os preceitos do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS);
- VII. Promover campanhas e programas de educação para o trânsito, em especial na região do Centro Histórico;
- VIII. Fomentar o turismo sustentável com o uso do transporte ativo;
- IX. Implantar uma rede cicloviária em Vassoura, considerando três tipologias de uso: circuito urbano, ligações com o circuito urbano e área rural, destinadas ao deslocamento da comunidade local, bem como ao uso turístico;
- X. Mudar progressivamente a matriz de transportes da cidade para modos ambientalmente mais eficientes, alimentados por fontes energéticas mais limpas, reduzindo a poluição do ar e sonora.
- XI. Estabelecer critérios para a construção, manutenção e melhorias de calçadas, de modo a dar conforto e segurança aos pedestres, estimular o transporte ativo, ampliar a arborização urbana, qualificando os espaços públicos;
- XII. Exigir e padronizar estudos de impacto no sistema viário na implantação de empreendimentos classificados como polos geradores de viagens;
- XIII. Controlar e dar transparência das atividades e nível de desempenho do sistema de transporte e atividades vinculadas à mobilidade;
- XIV. Melhorar a qualidade da conexão e a oferta de transporte entre os núcleos urbanos dos distritos de Vassouras;
- XV. Reduzir o impacto de caminhões pesados no Centro Histórico, sem prejuízo do abastecimento de bens e serviços na cidade;
- XVI. Aumentar a segurança de tráfego, em especial nas conexões com a BR-393, através da adequação de geometria, implantação de passarelas para travessa e implantação de ciclovia e outras soluções a serem especificados no Plano de Mobilidade;
- XVII. Atuar junto às autoridades competentes para a implantação de solução de conexão entre as rodovias BR-393 e RJ-115, de modo a evitar a passagem de veículos pesados pelo Centro de Vassouras.

CAPÍTULO VI

DIRETRIZES PARA A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 23. São diretrizes para a habitação de interesse social:



- I. Realizar o cadastramento de famílias em moradias localizadas em assentamentos precários, prioritariamente aquelas situadas em áreas de risco, para orientação de intervenção nessas áreas, consideradas suas especificidades.
- II. Promover o assentamento da população de baixa renda preferencialmente em pequenas áreas inseridas na malha urbana, dotadas de infraestrutura e equipamentos comunitários;
- III. Limitar o porte dos conjuntos habitacionais de interesse social a no máximo 40 (quarenta) unidades, preferencialmente próximos à origem de demanda;
- IV. Elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- V. Prever atendimento preferencial às mulheres chefes de família e mulheres em situação de violência doméstica que estejam inseridas no serviço público de atendimento psicossocial em programas de habitações de interesse social;
- VI. Captar recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos em fontes privadas e governamentais, destinados a investimentos de interesse social e habitação popular;
- VII. Promover campanhas de educação ambiental nos programas habitacionais, objetivando a preservação dos mananciais de água, a não ocupação de áreas de risco, e de espaços destinados ao uso comum;
- VIII. Incorporar ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e/ou em qualquer ação do Poder Público ou financiada com recursos públicos e voltada à produção ou melhoria habitacional, soluções sustentáveis como aquecimento solar e coleta de águas pluviais para reuso de manutenção;
- IX. Criar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nos conjuntos habitacionais (Toca dos Leões, Bacia de Pedra e Morar Melhor) e assentamentos precários existentes no município de modo a orientar a implementação de programas de regularização fundiária associados à eliminação de situações de risco, soluções de melhorias habitacionais, implantação de serviços e equipamentos sociais e a qualificação dos espaços públicos, incluindo a arborização urbana;
- X. Avaliar o potencial de vazios urbanos para a produção de unidades de habitação ou lotes urbanizados de interesse social associada à prestação de assistência técnica, em parceria com órgãos públicos, privados e não governamentais, como alternativas de soluções para as demandas habitacionais;
- XI. Estruturar e implementar programa de assistência técnica à habitação de interesse social (ATHIS) para orientar a construção, reforma e ampliação de unidades de habitação nos processos de autoconstrução ou mutirão, bem como para orientar



quanto à concessão de crédito por agentes financeiros para aquisição de materiais de construção;

- XII. Promover a assistência técnica à habitação de interesse social com o objetivo de garantir a qualidade das construções da população de baixa renda, mediante aplicação de programa de arquitetura pública, orientação à população quanto às normas técnicas e legais de construção, aprovação de projetos, qualidade de projeto e construção, inclusive por meio parcerias com outras esferas de governo, conselhos profissionais, entidades de classe, setor privado e organizações não governamentais;
- XIII. Criar cadastro de profissionais locais interessados em trabalhar com ATHIS;
- XIV. Fortalecer a estrutura de fiscalização urbana para coibir práticas de ocupação irregular do solo urbano e evitar a ocupação de áreas ambientalmente frágeis e de risco.
- XV. Implementar programa de assistência técnica em apoio aos moradores dos núcleos urbanos dos distritos para orientação em processos construtivos, melhorias habitacionais e redução de riscos;
- XVI. Avançar nos programas de regularização fundiária nos assentamentos precários de baixa renda.

CAPÍTULO VII

DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 24. São diretrizes para o desenvolvimento econômico:

- I. Elaborar o Plano de Desenvolvimento Econômico de Vassouras com vistas a fomentar a inovação, a dinamização do setor terciário, o incentivo aos demais setores da economia, a integração econômica local entre a sede municipal e seus distritos, a capacidade logística do Município e outras potencialidades para dinamização da economia local;
- II. Incentivar o uso sustentável dos bens de interesse histórico e cultural, em especial os imóveis tombados, de modo a proteger o patrimônio arquitetônico e paisagístico de atividades econômicas que possam interferir na manutenção da qualidade histórica do acervo patrimonial municipal;
- III. Elaborar Plano de Desenvolvimento Sustentável da Cultura, do Turismo e Lazer, abrangendo entre os fatores para o Turismo de Experiência, Turismo Rural e Turismo Histórico-Cultural, a valorização do patrimônio arquitetônico e paisagístico e seus aspectos imateriais que evidenciem o papel da população negra na construção e constituição social do Município;
- IV. Promover políticas de desenvolvimento local de geração de trabalho e renda e que se constituam em alternativas sustentáveis baseadas no reconhecimento do território,



- cadeias produtivas, arranjos sociais existentes e ativos ambientais presentes no Município;
- V. Incentivar o desenvolvimento de cadeias produtivas sustentáveis e estimular aquelas existentes no território municipal, a fim de contribuir para a geração digna de trabalho e renda, erradicação da pobreza e redução das desigualdades sociais, de gênero e raciais;
 - VI. Aperfeiçoar o sistema de transporte intramunicipal para a melhoria da integração social e econômica entre a população residente dos distritos e a sede do Município;
 - VII. Promover o desenvolvimento e modernização das atividades econômicas municipais levando em consideração as particularidades arquitetônicas, paisagísticas, culturais, sociais e ambientais que configuram o Município;
 - VIII. Valorizar e fortalecer o Conselho Municipal do Turismo como um dos importantes pilares de articulação, fomento das atividades econômicas e de gestão democrática do setor;
 - IX. Desenvolver, em parceria com diferentes setores da economia, programas de formação profissional dirigidos a jovens e adultos residentes nos distritos;
 - X. Estimular a criação e apoiar arranjos coletivos de trabalho, como associações de produtores e cooperativas, como uma forma de geração de trabalho e renda;
 - XI. Desenvolver, em parceria com instituições públicas e privadas, estratégias de fomento ao empreendedorismo local, visando a geração de trabalho e renda, a formalização de negócios e a dinamização econômica local;
 - XII. Valorizar a produção, espaços e atividades culturais, com envolvimento dos diversos setores da sociedade local e em articulação com as estratégias de desenvolvimento do turismo no município.

CAPÍTULO VIII

DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 25. São diretrizes para o desenvolvimento rural:

- I. Construir um sistema de planejamento, gestão e monitoramento da execução do Plano Diretor Rural, instituído pela Lei Complementar 2.942/2017, com estabelecimento e publicização de planos estratégicos, objetivos específicos, indicadores, marcos, metas, mapeamento de atores e matrizes de responsabilidade;
- II. Incorporar ao Plano Diretor Rural programa de ações de combate aos efeitos das mudanças climáticas no campo e de proteção do rico patrimônio cultural rural de Vassouras;



- III. Rever o disposto em relação à composição do Comitê de Gestão do Plano Diretor Rural, com vistas a ampliar e garantir a representação dos produtores familiares no referido Comitê;
- IV. Identificar áreas de passivos ambientais em reservas legais (RLs) de imóveis rurais, áreas de preservação permanente (APPs) às margens de corpos hídricos, encostas íngremes e topos de morro, em terras públicas e privadas e prover dados/informações para a definição de áreas de recuperação com vistas à recomposição das APP e RL e promoção da conectividade ecológica de habitats e ecossistemas no território municipal;
- V. Alavancar a adesão dos produtores rurais e proprietários de terras no campo ao CAR (Cadastro Ambiental Rural), em parceria com o Instituto Estadual de Meio Ambiente, tendo em vista a regularização ambiental das propriedades, a segurança dos agricultores familiares e a preservação ambiental, fomentando condições favoráveis às ações de combate às mudanças do clima no meio rural;
- VI. Estabelecer estratégias para fortalecimento das Unidades Familiares de Produção Agrária, definidas conforme o Art. 3º do Decreto nº 9.064 de 31 de maio de 2017;
- VII. Apoiar os órgãos Federais e Estaduais na implementação do Cadastro Nacional da Agricultura Familiar (CAF);
- VIII. Envidar esforços para construir, gradativamente, um sistema de informações geográficas e cadastrais orientado ao planejamento e gestão do território rural e à execução do Plano Diretor Rural, aproveitando os dados e informações gerados para a revisão do Plano Diretor, bases de dados secundários oficiais disponíveis e dados aferidos pelos órgãos da prefeitura;
- IX. Garantir a segurança produtiva e fundiária dos produtores familiares, visando prevenir e mitigar a vulnerabilidade dos produtores frente a mudanças de direcionamento econômico-produtivo dos proprietários de terra, alterações de mercado consumidor, mudanças climáticas e ambientais;
- X. Apoiar os processos de regularização fundiária de pequenos assentamentos rurais como garantia de permanência dos pequenos produtores no campo e para facilitar o acesso ao crédito rural;
- XI. Executar análise econômica, produtiva e ambiental das áreas rurais para estabelecer potenciais produtivos e econômicos para aproveitamento do solo e recursos naturais para adequar as estratégias de incentivo financeiro, implantação de infraestrutura e ações de capacitação, assistência, apoio e orientação técnica, visando desenvolvimento econômico e social sob as perspectivas de inclusão, sustentabilidade, segurança e soberania alimentar;



- XII. Executar análise fundiária e produtiva e estabelecer parcerias com órgãos competentes na escala estadual e federal a fim de determinar áreas passíveis de ações de desapropriação e reforma agrária em benefício de famílias de produtores rurais que não tenham terras próprias com dimensão suficiente para o aproveitamento econômico-produtivo;
- XIII. Estabelecer estratégias de fortalecimento e capacitação da organização socioprodutiva, incluindo mulheres e jovens, em todas as localidades do município com presença de produção familiar;
- XIV. Incentivar e fomentar a construção e o fortalecimento de cadeias produtivas/de valor locais, com vistas a gerar mercado consumidor, implantar e ampliar processos de beneficiamento/agregação de valor aos produtos da agropecuária do município
- XV. Executar atividades de promoção, incentivo e apoio técnico para diversificação de atividades e a pluriatividade orientadas a atividades que gerem com regularidade e sustentabilidade de emprego e renda vinculados à produção agropecuária e a outros setores econômicos nas áreas rurais.

CAPÍTULO IX

DIRETRIZES PARA O CLIMA URBANO, CONFORTO AMBIENTAL E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Art. 26. São diretrizes para o clima urbano, energia e conforto ambiental:

- I. Adotar diretrizes bioclimáticas para favorecer a qualificação ambiental urbana, incluindo:
 - a. medidas que favoreçam o conforto ambiental nas edificações e no espaço urbano, considerando dados climáticos do Município;
 - b. soluções que favoreçam a ventilação e iluminação naturais, bem como a captação e conversão mais apropriada da energia solar;
 - c. ampliação das áreas verdes e da arborização nas vias públicas;
 - d. áreas livres de impermeabilização no interior dos lotes e calçadas com revestimento permeáveis, de modo a favorecer a ampliação da capacidade de percolação do solo e facilitar a absorção das águas das chuvas;
 - e. medidas para evitar a formação de cânions urbanos, relacionados com o adensamento e a verticalização da massa construída.



- II. Promover a qualificação ambiental e a paisagem da cidade e dos núcleos urbanos considerando aspectos, tais como: manutenção de áreas de vegetação nativa, recomposição de matas ciliares e arborização viária com exemplares do bioma local;
- III. Ampliar a cobertura vegetal na área urbana, com a arborização de vias, inclusive no interior das quadras para evitar a formação de ilhas de calor, bem como a criação de oásis urbanos com a minimização do desconforto térmico, relacionando-a, dessa forma, diretamente com a redução do consumo de energia elétrica;
- IV. Adotar princípios de conforto ambiental e de eficiência energética em imóveis próprios ou ocupados pelo Município, tanto as novas como no caso de reformas ou retrofits, considerando o Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética em Edificações Residenciais (RTQ-R) e o do Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos (RTQ-C) do Programa Brasileiro de Edificações (PBE Edifica) e suas revisões, para o favorecimento do conforto térmico das edificações;
- V. Orientar o setor da construção civil no Município e a sociedade em geral para a incorporação dos princípios de conforto ambiental e de eficiência energética e práticas sustentáveis nas edificações, tanto as novas como no caso de reformas;
- VI. Promover iniciativas de qualificação dos técnicos da Prefeitura Municipal responsáveis pela gestão do planejamento urbano e pelo licenciamento e fiscalização das edificações na área de princípios bioclimáticos, conforto ambiental e de eficiência energética nas políticas públicas, com a finalidade de desenvolver competências que contribuam para a incorporação desses temas na legislação urbana e no licenciamento urbanístico, bem como para a adoção de práticas sustentáveis nos processos de contratação de serviços para elaboração de projetos arquitetônicos e execução de obras municipais.
- VII. Fortalecer a capacidade de Gestão Energética Municipal (GEM) por meio de ações tais como: (i) elaboração do Plano Municipal de Gestão de Energia Elétrica (PLAMGE); (ii) elaboração do Plano Diretor de Iluminação Pública;
- VIII. Incentivar o uso de energias renováveis, especialmente a energia solar fotovoltaica e a biomassa;
- IX. Estimular a adoção, por cidadãos e iniciativa privada, de práticas sustentáveis que acarretem benefícios para a qualificação ambiental e ao uso consciente e eficiente de energia elétrica.

CAPÍTULO X

DIRETRIZES PARA A PROMOÇÃO DA RESILIÊNCIA TERRITORIAL E COMBATE ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS



Art. 27. São diretrizes para a promoção da resiliência territorial e combate às mudanças climáticas:

- I. Instituir agenda de planejamento e implementação integrados de ações intersetoriais visando a promoção da resiliência territorial e urbana do Município;
- II. Promover a atualização continuada do corpo gerencial e técnico em relação às dimensões do fenômeno das Mudanças Climáticas e seus impactos socioterritoriais para aperfeiçoamento dos instrumentos e práticas de planejamento e gestão;
- III. Sustar as situações de vulnerabilidade e risco que ameaçam a população, as infraestruturas públicas, as atividades econômicas e o meio ambiente quando da ocorrência de eventos climáticos extremos definindo as prioridades de execução de frentes de obras, segundo as indicações constantes do Plano de Contingência Municipal e instituir os critérios de projeto em cada caso com base em Soluções Baseadas na Natureza – SBN;
- IV. Tendo em vista aprimorar a eficiência, a eficácia e a efetividade da resposta da Defesa Civil ao lidar com as consequências das ocorrências de eventos climáticos severos sobre o território municipal promover as seguintes ações:
 - a. Ampliar as capacidades da Defesa Civil para promover as ações de remediação de danos que lhes cabe, por meio da qualificação técnica e suprimento de perfis profissionais de sua equipe atinentes aos diferentes tipos de eventos climáticos e desastres locais recorrentes;
 - b. Prover dotação orçamentária adequada para o aparelhamento logístico e aquisição de equipamentos que facilitem e assegurem a efetividade de suas operações;
 - c. Promover o enquadramento técnico-institucional do Município à Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), completando o ciclo de atendimento e adesão aos requerimentos para enquadramento do Município no Cadastro Nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, de forma a postular o acesso aos recursos postos à disposição;
 - d. Manter e ampliar as condições técnicas e operacionais necessárias para implementação e aprimoramento do Plano de Contingência do Município de Vassouras/RJ, atualizando-o ao longo do tempo.
- V. Com relação aos atos administrativos de planejamento e gestão do Poder Público municipal (Executivo e Legislativo):
 - a. Atender aos comandos da Lei Federal no 12.608, de 10 de abril de 2012, que institui a Política Nacional Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), em especial aqueles



- que delineiam as suas competências e responsabilidades no assunto e que incluam ao Estatuto das Cidades condições de restrição para a expansão do perímetro urbano seja pelo Executivo seja pelo Legislativo municipal;
- b. A partir da promoção de ações e projetos demonstrativos e de campanhas públicas, estimular a adoção, por cidadãos e iniciativa privada, de práticas sustentáveis que acarretem benefícios para a qualificação ambiental e redução de riscos no Município;
 - c. Adotar como padrão das ações de Governo a multiplicação de iniciativas identificadas com a economia de baixo carbono no contexto de um planejamento estratégico para o desenvolvimento econômico sustentável e de fomento à economia verde;
 - d. Privilegiar os requisitos da sustentabilidade ambiental nos seguintes atos administrativos do Poder Público Municipal (Executivo e Legislativo):
 - o incorporar padrões de eficiência energética e exigências para adoção dos requisitos de sustentabilidade aos projetos, obras e intervenções sobre o território e em edificações, promovidos diretamente ou pela contratação de terceiros, custeados com recursos próprios ou de outras fontes administradas pelo Município;
 - o inserir exigências de promoção da mitigação e adaptação às mudanças climáticas aos processos licitatórios e de contratação de terceiros, sempre que couber;
 - o realizar compras públicas vinculadas ao atendimento às certificações, selos e etiquetagem de sustentabilidade de produtos e processos de produção que os atendam.
- VI. Promover a realização de estudos com a Defesa Civil e elaborar um Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR, que contemple, entre outras determinações:
- a. A identificação e delimitação precisa das áreas vulneráveis ao alagamento, áreas inundáveis, áreas sujeitas a deslizamento e queda de blocos, estabelecendo restrições à ocupação, promovendo o planejamento e a implantação de intervenções preventivas e adotando os mecanismos para controle e monitoramento das parcelas do território com risco de serem afetadas pelos desastres naturais;
 - b. A redução de impactos pela associação entre os fatores climáticos e os atributos fisiográficos do suporte territorial com o desenho urbano, os parâmetros de uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura urbana e rural;



- c. A restrição do licenciamento de novos parcelamentos e edificações e à ocupação em áreas vulneráveis ou de risco iminente, conforme previsões das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e de obras e edificações;
 - d. A imposição de exigências de obras e adoção de dispositivos de prevenção contra enchentes, alagamento e deslizamento nos novos parcelamentos;
 - e. O licenciamento e a fiscalização ambiental sobre as propriedades rurais, de forma a evitar o comprometimento dos mananciais e o estabelecimento de ações em prol do bom uso dos aquíferos e da conservação de áreas florestadas em seu interior;
 - f. A programação de campanha pública e atividades de educação ambiental permanentes sobre a ocupação das áreas de risco e a manutenção de boas práticas pela população, a fim de evitar o agravamento dos efeitos dos eventos climáticos extremos;
 - g. A articulação com as equipes técnicas das universidades e consultorias especializadas inseridas no debate sobre mudanças climáticas, com o objetivo de buscar auxílio na identificação dos principais fatores de emissão de gases de efeito estufa (GEE) e de riscos de abrangência regional e municipal e formas de redução ou reversão;
 - h. A identificação e articulação de ações conjuntas com os Municípios vizinhos, para o enfrentamento dos efeitos dos eventos climáticos em escala regional.
- VII. Pautar as propostas de ações, obras e/ou intervenções promovidas pelo Poder Público, bem como a formulação de planos e programas municipais na lógica dos preceitos de promoção da resiliência e adoção dos conceitos de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, em especial nos temas do patrimônio cultural, da habitação de interesse social, do saneamento básico, da mobilidade territorial e urbana, e do desenvolvimento econômico nas suas interfaces com a produção rural, a economia urbana, a política industrial e o turismo;
- VIII. Promover a adesão plena ao Programa Corredores de Biodiversidade do Instituto Estadual de Meio Ambiente (INEA), bem como engajar-se aos novos critérios de adaptação às mudanças climáticas, anunciados pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro durante a COP26, para ampliação da transferência do ICMS Ecológico aos Municípios;

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 28. O ordenamento do território municipal abrange a totalidade do território tendo as seguintes componentes:



- I. Macrozoneamento Municipal;
- II. Zoneamento Urbano;
- III. Patrimônio Cultural;
- IV. Sistema Viário;
- V. Regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 29. O Macrozoneamento abrange integralmente o território municipal e estabelece Macrozonas e Áreas Especiais com objetivo de orientar a política urbana e o desenvolvimento local.

§1º Na concepção do macrozoneamento e delimitação das macrozonas e áreas especiais foram consideradas as diretrizes os princípios, objetivos, marcos estratégicos e diretrizes expressos neste Plano Diretor assim como as seguintes condicionantes territoriais principais:

- I. Hidrografia e Áreas de Preservação Permanentes (APPs) dos Recursos Hídricos;
- II. Altitudes de Relevo e Áreas de Preservação Permanentes (APPs) de Topografia;
- III. Unidades de Conservação (UCs) e Áreas de Interesse Ambiental;
- IV. Áreas sujeitas a risco hidrológico e geológico;
- V. Patrimônio Cultural.

§2º As condicionantes territoriais relacionadas no parágrafo anterior estão representadas nos mapas que constam do Anexo 2 desta lei.

§3º As Macrozonas são delimitadas por polígonos que estabelecem diferentes destinações para diferentes parcelas do território municipal.

§4º As Áreas Especiais se sobrepõem espacialmente às Macrozonas, indicando localizações onde devem ser implementados programas, projetos e ações que contribuam para suas finalidades e para onde podem ser definidas regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as características específicas das localidades e sua destinação.

§5º Os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos planos de manejo de Unidades de Conservação, entendidas como condicionantes do macrozoneamento, prevalecem sobre as disposições do Plano Diretor e da legislação urbanística dele decorrente quando forem mais restritivos.



§6º O Mapa 4 do Anexo 2 desta lei apresenta o conjunto de macrozonas e áreas especiais que compõem o macrozoneamento do Município.

Seção I

Das Macrozonas

Art. 30. Integram o Macrozoneamento as seguintes Macrozonas:

- I. Macrozona Urbana da Sede;
- II. Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul;
- III. Macrozona Rural Sustentável I;
- IV. Macrozona Rural Sustentável II;
- V. Macrozona Industrial.

Parágrafo único. Os Mapas 5 a 8 do Anexo 2 desta Lei apresentam individualmente as macrozonas indicadas nos incisos II a V do caput deste artigo e o Mapa 9 do mesmo anexo apresenta o Zoneamento Urbano que incide na Macrozona Urbana da Sede, indicada no inciso I.

Subseção I

Da Macrozona Urbana da Sede

Art. 31. A Macrozona Urbana da Sede corresponde à área delimitada neste Plano Diretor como perímetro urbano do Distrito Sede de Vassouras.

Art. 32. São finalidades desta macrozona:

- I. Promover o desenvolvimento da Cidade sobre a malha urbana já implantada, privilegiando-se o parcelamento de glebas vagas e o aproveitamento de terrenos vazios;
- II. Reconhecer e valorizar o conjunto urbano e paisagístico do Centro Histórico da Cidade de Vassouras;
- III. Direcionar o adensamento urbano para as áreas com melhores condições de moradia, servidas por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- IV. Promover a urbanização com infraestrutura e equipamentos em áreas carentes de qualificação urbana;
- V. Impedir a ocupação de áreas de risco, corrigir as situações de desconformidade e restringir a ocupação em áreas sujeitas a inundações;



- VI. Investir na qualificação dos espaços públicos da cidade, incluindo o conjunto de praças, parques e áreas verdes da cidade de modo a garantir equilibrada distribuição de áreas de amenidades e lazer em toda a área urbana.
- VII. Elaborar, com participação das comunidades envolvidas, e implementar projetos de regularização urbanística e fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VIII. Incentivar a mistura de usos nos bairros por meio do direcionamento da localização de atividades de maior impacto sobre o uso residencial para as vias de maior hierarquia no sistema viário;
- IX. Adotar soluções, tanto na legislação urbanística como na ação pública, que favoreçam a distribuição de habitações de interesse social em diferentes bairros na malha urbana existente, considerando terrenos vazios identificados no Diagnóstico Técnico e outros imóveis que venham a ser identificados;
- X. Restringir a implantação de empreendimentos que bloqueiam excessivamente a permeabilidade da malha urbana, em especial condomínios residenciais cercados por extensos muros ou a contiguidade desses.

§1º A Zona de Expansão Urbana está inserida dentro do perímetro urbano, incidindo sobre ela critérios estabelecidos neste Plano Diretor e nas Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§2º. Alterações no perímetro urbano só poderão ser feitas no âmbito de processo de revisão do Plano Diretor.

Subseção II

Da Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul

Art. 33. A Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul corresponde às faixas próximas o Rio Paraíba do Sul, em toda sua extensão dentro dos limites do Município de Vassouras.

Art. 34. Compõem esta macrozona:

- I. A Área de Preservação Permanente do Paraíba do Sul;
- II. Os trechos do território de Vassouras que integram a Unidade de Conservação Refúgio da Vida Silvestre no Médio Paraíba;
- III. Os núcleos urbanos localizados às margens do Rio: Ipiranga, Itakamosi, Demétrio Ribeiro, Barão de Vassouras, Sebastião Lacerda e Aliança;
- IV. A linha férrea e as ruínas das estações ferroviárias;
- V. A sub-bacia hidrográfica do Rio Paraíba do Sul.



Art. 35. São finalidades desta macrozona:

- I. Valorizar o rio Paraíba do Sul e seu entorno, integrando aspectos socioambientais da região;
- II. Garantir a efetividade na proteção do rio e suas matas ciliares, a manutenção dos serviços de abastecimento público e geração de energia, bem como a segurança das populações que moram próximas ao rio;
- III. Promover a criação de corredores ecológicos conectando os remanescentes florestais da região;
- IV. Implantar ações de reflorestamento e recuperação de áreas degradadas na região;
- V. Desenvolver os núcleos urbanos da macrozona de modo compatível com as finalidades relacionadas nos incisos I a IV deste artigo.

Subseção III

Da Macrozona Rural Sustentável I

Art. 36. Corresponde às áreas do Município destinadas ao aproveitamento sustentável pelo desenvolvimento de atividades agropecuárias e turísticas, visando propiciar a geração de renda local, a melhoria nas condições de vida da população rural e garantir a recuperação e preservação ambiental de Vassouras.

Art. 37. São finalidades desta macrozona:

- I. Orientar e apoiar a conservação, a preservação e a recuperação ambiental das propriedades rurais;
- II. Identificar áreas potenciais para criação de Unidades de Conservação (UCs) e para criação de corredores ecológicos;
- III. Apoiar os órgãos Estaduais e Federais na validação do CAR e na elaboração dos Projetos de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) das Unidades Familiares de Produção Agrária;
- IV. Promover o monitoramento e apoiar os órgãos Estaduais e Federais, com vistas à redução do uso de agrotóxicos e de outros produtos de impacto negativo comprovado ou potencial sobre o meio ambiente e população humana;
- V. Avaliar e monitorar as tendências de mecanização e seus efeitos sobre a geração e a manutenção de postos de trabalho, nos processos erosivos e de assoreamento dos rios e na perda de qualidade do solo, estabelecendo parâmetros limitadores ou condicionais, visando mitigar eventuais impactos ou, no caso de impactos já incidentes ou inevitáveis, impor a recuperação ambiental pelos seus promotores;



- VI. Investir em infraestrutura orientada para a qualidade das estradas vicinais;
- VII. Fortalecer a organização socioprodutiva a partir de capacitação, assistência técnica e campanhas de incentivo à criação de cooperativas e associações de produtores familiares, visando propiciar o fortalecimento da produção familiar e sua inclusão na política de compras públicas;
- VIII. Incentivar o beneficiamento da produção pelas comunidades rurais em associação com atividades típicas regionais, orientadas à visitação, experimentação e experiências de vivência rural ao turista.
- IX. Estimular a exploração dos atributos naturais e do patrimônio cultural presentes no meio rural, visando estabelecer novas cadeias produtivas do turismo inclusivo de baixo impacto ambiental junto à população local;
- X. Considerar as fazendas históricas inventariadas pelo Instituto Estadual de Proteção do Ambiente Cultural (INEPAC) em seu conjunto como ativo cultural do município.

Subseção IV

Da Macrozona Rural Sustentável II

Art. 38. A Macrozona Rural Sustentável II corresponde à parte da área rural do Município de maior cobertura florestal e de declividade acentuada, a serem preservadas e recuperadas.

Art. 39. São finalidades desta macrozona, além daquelas previstas para a Macrozona Rural Sustentável I:

- I. Avançar na identificação de áreas sensíveis e estratégicas para a criação de novas Unidades de Conservação próximas à APA do Rio Guandu, instituída pelo Decreto Estadual nº 40.670, de 22 de março de 2007, abrangendo trecho do território de Vassouras;
- II. Integrar e formar corredores ecológicos, a partir da conexão de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Reservas Legais (RLs), reduzindo os impactos negativos da fragmentação de habitats sobre a biodiversidade local;
- III. Incentivar práticas sustentáveis na produção agrícola local.

Subseção V

Da Macrozona Industrial

Art. 40. Corresponde à área do Polo Industrial de Vassouras, instituído pela lei complementar 1.835/1999, localizado nas margens da rodovia RJ-127.

Parágrafo único. O Município poderá estabelecer critérios específicos para a implantação de indústrias ao longo das rodovias.



Art. 41. São finalidades desta macrozona:

- I. Promover a instalação de atividades econômicas industriais e de logística, bem como comércio e serviços especiais que, em razão do potencial impacto de seu funcionamento, são incompatíveis com os usos da área urbana consolidada.
- II. Priorizar a instalação de estabelecimentos que utilizem de mão de obra local;
- III. Adequar, quando for o caso, as instalações industriais às condições ambientais e sanitárias previstas em lei;
- IV. Disciplinar a segregação das faixas de domínio das rodovias e projetar a implantação de vias marginais, observadas as condições de segurança do trânsito estabelecidas pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via, como dispõe a Lei Federal 9.503/1997 - Código Brasileiro de Trânsito.

Art. 42. No caso de eventual projeto de loteamento industrial deverão ser observadas as diretrizes dessa Macrozona e as condições previstas para qualquer empreendimento que nela se localizar, inclusive no que diz respeito à apresentação de EIV.

Seção II **Das Áreas Especiais Urbanas**

Art. 43. As áreas especiais urbanas correspondem os diversos núcleos urbanos existentes em Vassouras localizados fora da Macrozona Urbana que devem ser objeto de atenção do Poder Público por meio da orientação e prestação de assistência técnica à construção, considerando as condições socioeconômicas da população e incentivando soluções da arquitetura adequadas às características locais.

Parágrafo único. As Áreas Especiais Urbanas indicam localizações que requerem, do processo de planejamento, tratamento próprio na definição de ações adequadas às suas finalidades.

Art. 44. Para efeito de organização do planejamento, os núcleos urbanos existentes, em razão de suas características, são classificados em quatro tipos de Áreas Especiais Urbanas, da seguinte forma:

- I. Área Especial Urbana 1 - Massambará
- II. Área Especial Urbana 2 - Ipiranga, Itakamosi, Demétrio Ribeiro, Barão de Vassouras, Sebastião de Lacerda e Aliança;
- III. Área Especial Urbana 3 – Andrade Pinto;
- IV. Área Especial Urbana 4 - São Sebastião dos Ferreiros, Andrade Costa e Glória;



- V. Área Especial Urbana 5 - Pocinhos, Triunfo, Toca dos Leões, Cananeia, Cinco Lagos e Pirauí.

Parágrafo único. Observados os princípios e diretrizes deste Plano Diretor, outras Áreas Especiais poderão ser delimitadas por decreto, com base em justificativas técnicas, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

Art. 45. A Área Especial Urbana 1 corresponde à localidade de Massambará, núcleo urbano próximo à sede em que se observa processo intenso de expansão urbana, requerendo especial atenção do poder público para garantir a ordem urbanística, a qualidade dos espaços urbanos e a conciliação de usos que revelam alguma tendência à diversificação.

Art. 46. A Área Especial Urbana 2 abrange os núcleos urbanos localizados dentro da Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul e que têm em comum a relação com o rio e a presença da linha férrea.

Parágrafo único. Os núcleos urbanos de Ipiranga, Itakamosi, Demétrio Ribeiro, Barão de Vassouras, pela proximidade e similaridades na ocupação urbana, podem ser tratados de forma integrada na formulação de programas e ações.

Art. 47. A Área Especial Urbana 3 corresponde ao núcleo urbano de Andrade Pinto, localizado entre a BR-393 e o Rio Paraíba do Sul, com potencial para abrigar novas atividades econômicas em razão da estrutura urbana instalada.

Art. 48. A Área Especial Urbana 4 engloba aos núcleos urbanos de São Sebastião dos Ferreiros, Andrade Costa e Glória, que não estão diretamente vinculados ao Rio Paraíba do Sul ou à rodovia, mas que abrigam quantidade significativa de famílias e são núcleos tradicionais do município.

Art. 49. A Área Especial Urbana 5 inclui pequenas localidades de características urbanas, que devem ser monitoradas, contidas para não expandirem excessivamente, podendo, eventualmente, serem demarcadas também como Zonas de Especial Interesse Social.

Art. 50. Os limites das Áreas Especiais Urbanas 1 a 4 são considerados também como perímetros urbanos e as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerão critérios aplicáveis nessas localidades.

Parágrafo único. No Anexo 3 desta lei, são apresentados os limites das Áreas Especiais Urbanas 1 a 4, principais vias e equipamentos urbanos existentes.

(Nota: Os limites indicados foram definidos considerando a ocupação existente, mas poderão ser revistos, no produto final, para englobar áreas de expansão onde se mostrar necessário)



CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 51. O Zoneamento Urbano, atendendo às diretrizes gerais deste Plano Diretor e àquelas da Macrozona Urbana, estabelece as diferentes zonas urbanas para as quais são definidos parâmetros urbanísticos próprios a partir do reconhecimento da cidade existente e suas diferenças internas, das possibilidades de acesso à terra urbanizada e do melhor aproveitamento da infraestrutura existente, no sentido de promover a justiça socioterritorial.

Art. 52. As regras de uso e ocupação do solo que incidem sobre os terrenos urbanos são definidas de acordo com as finalidades para a Macrozona Urbana Sede estabelecidas no artigo 32 desta Lei, considerando os seguintes critérios gerais:

- I. Restrição à ocupação urbana em áreas ambientalmente frágeis, mesmo dentro do perímetro urbano;
- II. Compatibilização de usos por grau de impacto sobre a vizinhança e com a hierarquia viária;
- III. Condições de conforto ambiental urbano;
- IV. Controle da drenagem urbana;
- V. Proteção de bens ou áreas de valor histórico e cultural ou ambiental;
- VI. Favorecimento do acesso pelos mais pobres a áreas bem localizadas e servidas por infraestrutura.

Art. 53. O Zoneamento é organizado em Zonas e Eixos Especiais, com objetivo de orientar a política urbana e o desenvolvimento local.

§1º A delimitação das zonas urbanas e dos eixos especiais consta do Mapa 9 do Anexo 2, parte integrante desta Lei.

§2º A delimitação de diferentes zonas resulta da avaliação de aspectos tais como condicionantes ambientais, características físico-territoriais e da infraestrutura instalada, padrões atuais de ocupação urbana e renda da população residente.

Seção I Das Zonas Urbanas

Art. 54. Para fins de gestão das áreas urbanas do Município de Vassouras, ficam criadas sete zonas:



- I. Zona Central
- II. Zona de Qualificação Urbana
- III. Zona de Integração Urbana e Social
- IV. Zona de Contenção Urbana
- V. Zona de Proteção Paisagística
- VI. Zona Especial de Interesse Social
- VII. Zona de Expansão Urbana

Subseção I Da Zona Central

Art. 55. A Zona Central corresponde às quadras que abrigam a área de tombamento do Conjunto Paisagístico e Urbanístico de Vassouras, reconhecido como patrimônio nacional pelo IPHAN, e seu entorno.

Art. 56. A Zona Central subdivide-se em:

- I. Zona Central 1, que corresponde às quadras que abrigam as construções que compõem o Conjunto Tombado do Centro Histórico.
- II. Zona Central 2, que abrange as quadras do entorno do Conjunto Tombado do Centro Histórico e do Museu Casa da Hera, onde as regras de uso e ocupação do solo devem contribuir para a valorização dos bens protegidos.

Parágrafo único. Na hipótese de o IPHAN, a qualquer tempo, ampliar os limites da área de entorno do Conjunto Tombado e/ou da Casa da Hera para além dos limites fixados pelo Município de Vassouras para a Zona Central 2, esta passará a abranger também o trecho acrescido pelo órgão de patrimônio.

Art. 57. São finalidades desta zona:

- I. Garantir a proteção dos bens tombados, a qualidade urbana e ambiental do Centro Histórico de Vassouras e sua inserção na paisagem que o emoldura;
- II. Compatibilizar a legislação municipal com as disposições do IPHAN para proteção do Conjunto Paisagístico e Urbanístico de Vassouras, tombado pelo referido órgão, e sua área de entorno;



- III. Estimular a mistura de usos, prioritariamente nas áreas de influência das principais vias da área de entorno, com tratamento adequado de fachadas e letreiros além da qualificação do espaço público;
- IV. Induzir à ocupação de terrenos vazios e imóveis subutilizados para o melhor aproveitamento da infraestrutura existente.

Subseção II **Da Zona de Qualificação Urbana**

Art. 58. A Zona de Qualificação Urbana compreende toda a ocupação a sudeste da rodovia BR-393, com exceção das zonas especiais de interesse social. São partes da cidade de ocupação consolidada, com diversidade de padrões construtivos e que requerem melhorias urbanísticas para qualificação dos espaços públicos e do ambiente construído.

Art. 59. A Zona de Qualificação Urbana subdivide-se em:

- I. Zona de Qualificação Urbana 1, que abrange o trecho de urbanização consolidada de bairros voltados para a vista panorâmica do alto da Praça Barão de Campo Belo;
- II. Zona de Qualificação Urbana 2, que abrange o trecho de urbanização consolidada de bairros situados atrás da Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição;

Art. 60. São finalidades desta zona:

- I. Garantir a preservação, sem interferência, da paisagem da Praça Barão de Campo Belo;
- II. Orientar um padrão de aproveitamento de solo que combine alguma diversidade de uso com tipologias residenciais de unidades unifamiliares e pequenos edifícios, respeitando os parâmetros urbanísticos, em especial o gabarito;
- III. Promover o desenvolvimento equilibrado de Vassouras de modo a garantir a ambiência da cidade;
- IV. Estimular a criação de centralidades, considerando, porém, a predominância do uso residencial na vizinhança;
- V. Adotar parâmetros construtivos que preservem a visibilidade dos bens de interesse histórico e cultural e valorização dos mesmos no seu conjunto;
- VI. Preservar as chácaras urbanas de valor histórico e cultural e/ou que cumprem funções ambientais relevantes.



Subseção III

Da Zona de Integração Urbana e Social

Art. 61. Compreende as porções ocupadas a noroeste da rodovia BR-393, onde observa-se não só a presença de famílias de mais baixa renda, mas também o surgimento de loteamentos em forma de condomínio.

Art. 62. São finalidades desta zona:

- I. Limitar as possibilidades de adensamento construtivo, considerando os desafios de conexão entre os lados da BR-393;
 - II. Garantir a oferta de equipamentos comunitários de educação, saúde e lazer, bem como mecanismos para que usos diversificados possam se instalar nessa zona atendendo a população local;
 - III. Investir na melhoria e acesso ao sistema de transporte público para melhor atender a população de baixa renda;
 - IV. Priorizar a implantação de programas de assistência técnica e social e de regularização urbanística e fundiária, em especial no bairro Grecco/Represa.
- XVII. Evitar a implantação de condomínios residenciais cercados por extensos muros e impedir a contiguidade dos mesmos, de modo a evitar grandes concentrações que configuram e reproduzem formas de segregação social e urbana;

Subseção IV

Da Zona de Proteção Paisagística

Art. 63. Corresponde à área de proteção da paisagem do Centro Histórico de Vassouras, o Morro da Vaca, e também a presença dos fragmentos florestais mais significativos da área urbana.

Art. 64. Nesta zona fica expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento do solo para fins urbanos, constituindo sua conservação e manutenção, bem como seu reflorestamento.

Art. 65. São finalidades desta zona:

- I. Preservar a paisagem que emoldura o Conjunto Histórico tombado do Centro de Vassouras;
- II. Promover o reflorestamento do Morro da Vaca, de modo a recompor a paisagem natural e orientar ações de combate às queimadas;
- III. Garantir a recuperação e preservação de fragmentos florestais existentes;



- IV. Ampliar o conforto térmico e ambiental da Macrozona Urbana;
- V. Conter a expansão de ocupações irregulares.

Subseção V Da Zona de Contenção

Art. 66. Corresponde às ocupações das áreas lindeiras das rodovias RJ-121 e RJ-115, que nos últimos anos cresceram e necessitam de atenção do poder público para evitar o espraiamento urbano e a ocupação de áreas de risco.

Art. 67. São finalidades desta zona:

- I. Evidenciar no zoneamento áreas de fragilidade de ocupação;
- II. Orientar estratégias de proteção e recuperação de matas ciliares;
- III. Estabelecer parâmetros de baixa densidade e evitar a dispersão da urbanização;
- IV. Eliminar situações de risco, em especial ao longo do Rio das Mortes.

Subseção VI Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 68. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas públicas ou privadas ocupadas, subutilizadas ou vazias, destinadas à regularização urbanística e fundiária de interesse social, urbanização e/ou produção de unidades habitacionais de interesse social bem como para programas de melhorias habitacionais.

Art. 69. Cada área deverá ser objeto de cadastro das famílias moradoras, projeto de intervenção específico e regime urbanístico próprio, podendo ter seus critérios de uso e ocupação definidos por lei específica, com base no projeto de intervenção para regularização urbanística e fundiária da ZEIS.

Art. 70. As ZEIS podem ser classificadas nos seguintes tipos:

- I. ZEIS 1 - conjuntos habitacionais de interesse social, carentes de equipamentos públicos ou infraestrutura e/ou que devem ser monitorados em seu processo de ocupação, sendo enquadrados como ZEIS 1 os conjuntos habitacionais:
 - a. Conjunto Habitacional Morar Melhor
 - b. Conjunto Habitacional Toca dos Leões
 - c. Conjunto Habitacional de Ipiranga



- II. ZEIS 2 - assentamentos precários informais localizados ou não em áreas de fragilidade ambiental e/ou áreas de risco em que se deve avaliar caso a caso as soluções adequadas para permanência das famílias residentes no local em que moram.
- III. ZEIS 3 - terrenos vazios definidos como adequados à implantação projetos habitacionais seja no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, no âmbito de programas municipais de habitação.

Art. 71. São finalidades desta Zona:

- I. Reconhecer no zoneamento áreas de ocupações precárias que devem ser objeto de programas públicos de urbanização, melhorias habitacionais e regularização fundiária;
- II. Adotar soluções de prevenção e redução de riscos das ZEIS localizadas em áreas de suscetibilidade à ocorrência de inundação e ocorrência de movimentos de massa;
- III. Priorizar ações nas seguintes ZEIS: na área próxima entre o Rio das Mortes e a RJ-115, nas áreas ocupadas no Morro da Vaca e no bairro Grecco/Represa;

Art. 72. No processo de implementação do Plano Diretor, outras áreas, além daquelas já indicadas no zoneamento, poderão ser demarcadas como ZEIS, inclusive fora da Macrozona Urbana da Sede.

Art. 73. Nas Zonas de Especial Interesse Social, o Poder Executivo poderá estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para permitir a regularização, a urbanização e a produção de novas moradias destinadas à população de baixa renda, de acordo com projeto desenvolvido para cada caso específico.

Art. 74. Na hipótese de comprovada necessidade de reassentamento de famílias localizadas em ZEIS em razão de situações de risco ou qualquer outra, será garantido para toda a população afetada diretamente pela intervenção:

- I. A participação direta nas decisões que incidem em seu cotidiano e em sua qualidade de vida;
- II. A integridade da vida familiar;
- III. A moradia digna em área provida de infraestrutura e acesso a equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. O acompanhamento de acordo com projeto de trabalho técnico social.
- V. Remanejamento, sempre que possível para áreas próximas ao local de origem das famílias atendidas.



Subseção VII

Das Zonas de Expansão Urbana

Art. 75. As Zonas de Expansão Urbana correspondem às áreas localizadas dentro do perímetro urbano, aptas à urbanização, mas que não foram ainda incorporadas à malha urbana.

Art. 76. A Zona de Expansão Urbana subdivide-se em:

- I. Zona de Expansão Urbana 1, localizada entre a BR-393 e a RJ-115, na saída para o Distrito de São Sebastião dos Ferreiros;
- II. Zona de Expansão Urbana 2, localizada entre a BR-393 e a RJ-115, próxima à saída para núcleo urbano de Barão de Vassouras.

Art. 77. São finalidades desta zona:

- I. Reservar áreas que possam vir a ser incorporadas à cidade, desde que observadas as regras de parcelamento do solo urbano;
- II. Direcionar a expansão urbana de forma controlada e limitada às áreas demarcadas.

§1º. A Zona de Expansão Urbana 2 poderá ser objeto de projetos municipais e deve considerar implantação de soluções de conexão entre as rodovias BR-393 e RJ-115.

§2º. As áreas da Zona de Expansão situadas acima da cota de 480,00m (quatrocentos e oitenta metros) obedecerão os parâmetros urbanísticos aplicáveis na Zona de Proteção Paisagística, de acordo com a legislação vigente.

Seção II

Dos Eixos Especiais

Art. 78. São considerados eixos especiais da Macrozona Urbana:

- I. Eixos Especiais dos Logradouros Comerciais, que correspondem às vias da Zona Central 2, onde se admite maior aproveitamento do solo, respeitadas as condições de preservação do Centro Histórico.
- II. Eixos Especiais de Usos Diversificados, que correspondem às vias, fora da Zona Central, onde poderão ser admitidos usos e atividades não residenciais de maior impacto, respeitadas a hierarquia viária e as características de vizinhança onde se situam.
- III. Eixo Especial Rodoviário da BR-393, que abrange o trecho da rodovia BR-393 que atravessa a Macrozona urbana de Vassouras.

§1º. São considerados Eixos Especiais de Logradouros Comerciais os seguintes logradouros: R. Caetano Furquim, R. General Osório, R. Domingos de Almeida, Av. Expedicionário Oswaldo de Almeida Ramos (trecho entre Dr. Fernandes e Athayde Parreiras), Praça Martinho Nóbrega, R.



Irmã Maria Agostinha, R. Teixeira Leite, R. Acadêmica E. N. Barbosa (trecho contido na Zona Central), Av. Otávio Gomes (trecho entre a Praça Martinho Nóbrega e Rua Aldo Cavali) e R. Athayde Parreiras.

§2º. São considerados Eixos Especiais de Usos Diversificados os seguintes logradouros: Av. Prefeito Henrique Borges Filho (trecho até a R. Eupídio J. Pereira), Av. Marechal Paulo Torres, R. Dr. Fernando Pedrosa, R. Doutor Calvet, R. Álvaro Soares, R. Vicente Celestino e R. Agostinho de Souza Amaral.

§3º. No Eixo Especial Rodoviário da BR-393 deve-se coibir usos urbanos incompatíveis com a própria rodovia e que ao se intensificarem possam representar conflitos importantes.

§3º. O trecho da rodovia considerado Eixo Especial Rodoviário da BR-393 deverá ser objeto de projetos viários e paisagísticos que qualifiquem esse espaço e garantam a segurança de pedestres, ciclistas e veículos ao longo da via e nos pontos de transposição, considerando ainda sua situação como área sujeita a riscos de alagamentos e inundações.

CAPÍTULO III DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 79. Compreende-se como Patrimônio Cultural de Vassouras, nos termos da Lei Municipal 3.037/2018, as criações, expressões e bens de natureza material e imaterial, existentes ou em trânsito no município, e cuja conservação ou salvaguarda, seja de interesse público, quer porque são portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, que a comunidade reconheça como parte integrante do patrimônio cultural vassourense, quer por seu excepcional valor paisagístico, arqueológico ou etnográfico, bibliográfico, artístico ou cultural.

Art. 80. São considerados bens de interesse para preservação relevantes para o ordenamento territorial e urbano aqueles relacionados no Anexo 4 desta Lei, sem prejuízo de outros que venham a ser identificados pelo órgão responsável pela política de patrimônio cultural de Vassouras.

§1º. Os bens listados no Anexo 4 deverão ser inventariados pelo Município para efeito de confirmação da orientação de preservação e definição das medidas e critérios de preservação a serem adotados, quando for o caso.

§2º. O fato de constar da relação do Anexo 4 não representa tombamento do bem, o que poderá vir a ocorrer oportunamente, com base nos estudos pertinentes.

§3º. Enquanto não forem realizados os estudos relativos aos bens relacionados no Anexo 4, intervenções em bens materiais que representem modificações dos mesmos deverão ser objeto de manifestação do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural, no processo de licenciamento urbanístico.



§4º. Os critérios de preservação adotados pelo Município para os bens do patrimônio material serão definidos a partir do interesse local.

§5º. Os bens de natureza material relacionados no Anexo 4 são representados nos mapas relativos ao Patrimônio Cultural de Vassouras que constam do Anexo 2 desta Lei.

§6º No caso dos bens protegidos pelas esferas estadual e federal, o Município avaliará, se for o caso, elementos relevantes para o patrimônio local a serem considerados nos critérios de preservação.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA MUNICIPAL DE MOBILIDADE

Art. 81. O Sistema Municipal de Mobilidade é composto por:

- I. Rodovias federais e estaduais que atravessam o Município;
- II. Estradas vicinais;
- III. Sistema Viário da Macrozona Urbana e das Áreas Especiais Urbanas, incluindo: as vias e seus componentes, os logradouros públicos, as ciclovias, ciclofaixas e seus elementos, as rotas acessíveis, ruas e servidões de pedestres.

Art. 82. A malha rodoviária no Município de Vassouras, representada no Mapa 12 do Anexo 2, é composta por:

- I. Sob tutela federal:
 - a. Rodovia BR-393;
 - b. Rodovia BR-492.
- II. Sob tutela estadual:
 - a. Rodovia RJ-115;
 - b. Rodovia RJ-121;
 - c. Rodovia RJ-127;
 - d. Rodovia RJ-137;
 - e. Rodovia RJ-129;
 - f. Rodovia RJ-125;
 - g. Rodovia RJ-131;



III. Estradas vicinais, sob tutela municipal.

Art. 83. O Sistema Viário Urbano, representado no Mapa 13 do Anexo 2, é composto pela seguinte hierarquia viária:

- I. Vias de trânsito rápido – caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, subdivididas em rodovias (pavimentadas) e estradas (não pavimentadas);
- II. Vias arteriais – caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- III. Vias coletoras – destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- IV. Vias locais – caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas;
- V. Vias históricas – correspondem às vias pertencentes ao conjunto histórico tombado pelo IPHAN, onde ações estão condicionadas também à análise dos órgãos patrimoniais para a preservação e a ambiência do conjunto tombado.

§1º O Plano de Mobilidade ou órgão competente poderá adotar subclasses na hierarquia viária para acomodar situações existentes e orientar prioridades de investimentos.

§3º A Lei de Parcelamento do Solo Urbano definirá os parâmetros para os projetos geométricos mínimos do Sistema Viário, a serem adotados em novos parcelamentos.

§4º As diretrizes viárias são orientadoras do processo de ocupação de áreas ainda não parceladas, podendo o Plano Municipal de Mobilidade Urbana ou órgão competente fixá-las em harmonia com o disposto neste Plano Diretor.

§5º As vias existentes deverão ser objeto de programas e projetos de qualificação para adaptá-las à sua classificação na hierarquia viária, quando for o caso.

§6º Nas vias de trânsito rápido, em trechos onde já se verifica intensa ocupação de lotes adjacentes, deve-se analisar caso a caso para avaliar soluções possíveis para desocupação de terrenos lindeiros e/ou implantação de medidas que os isolem das faixas de rolamento, garantindo que o acesso às vias ocorra apenas em pontos específicos.

Art. 84. Considerando o Sistema Viário Urbano estruturador do uso do solo e buscando o melhor aproveitamento dos eixos de transporte e mobilidade urbana, os critérios de enquadramento

de usos e parâmetros urbanísticos que condicionam o aproveitamento possível dos terrenos urbanos deverão levar em conta a categoria de via em que se localizam, bem como as finalidades da macrozona ou zona urbana em que se situam.

Parágrafo único. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano poderá detalhar critérios e parâmetros que menciona o caput deste artigo, considerando que as vias de maior hierarquia no sistema viário, em geral, apresentam maior capacidade de suporte para diversificação e intensificação do uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO V DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS

Art. 85. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos é composto pelos logradouros públicos, praças, parques, áreas verdes e demais espaços destinados a recreação, lazer e a conservação ambiental, incluindo áreas às margens do Rio Paraíba do Sul e demais rios e córregos, essenciais para a garantia da qualidade urbana, ambiental e paisagística de Vassouras, representados no Mapa 14 do Anexo 2 desta lei.

Parágrafo único. Na gestão de áreas verdes e espaços públicos, devem ser considerados com especial atenção a existência de espécimes vegetais imunes ao corte e jardins históricos assim classificados por órgão de proteção do patrimônio cultural cuja proteção e conservação deverão seguir os parâmetros estabelecidos pelas Cartas de Jardins Históricos de Florença e Juiz de Fora.

Art. 86. O monitoramento contínuo dos espaços que compõem Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos visa garantir a qualidade dos mesmos e oferecer subsídios para a definição das ações públicas e das prioridades de investimentos, de acordo com as diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 87. Sem prejuízo de aspectos que venham a ser considerados igualmente relevantes nos programas municipais que possam contribuir para a qualificação de áreas verdes e espaços públicos, a priorização de investimentos deverá considerar como finalidades do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos:

- I. A restauração da paisagem natural, a partir do reflorestamento das encostas dos morros contidos na Macrozona Urbana.
- II. A distribuição equilibrada de áreas verdes e de lazer na cidade, zelando pela qualidade e boa manutenção dos mesmos e buscando a ampliação da oferta nos bairros com maiores déficits desses espaços;
- III. A conectividade de áreas verdes, incluindo a recuperação e/ou manutenção das áreas de preservação permanente;
- IV. A integração de áreas verdes e espaços públicos, por meio de ações de qualificação de calçadas nas vias públicas, arborização urbana entre outras ações;



- V. A associação de criação de áreas verdes com soluções de drenagem e contenção de alagamentos;
- VI. A preservação e valorização de espécies vegetais, jardins e áreas verdes de interesse histórico, cultural e paisagístico.

CAPÍTULO VI

DA REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 88. A Macrozona Urbana e as Áreas Especiais Urbanas serão submetidas à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e de obras e edificações, a ser revisada em consonância com o disposto neste Plano Diretor.

§1º Compõem a legislação específica referida no caput deste artigo:

- I. Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Lei do Código de Obras e Edificações;
- IV. Outras normas regulamentadoras de dispositivos deste Plano Diretor ou das demais leis urbanísticas, inclusive a legislação de proteção do patrimônio cultural.

§2º Toda a legislação urbanística municipal atenderá aos princípios, objetivos, diretrizes e demais disposições deste Plano Diretor, prevalecendo, no caso de eventual conflito de normas, as disposições desta Lei.

Art. 89. A lei de parcelamento do solo urbano definirá:

- I. Formas de parcelamento do solo admitidas;
- II. Critérios urbanísticos bem como os procedimentos do licenciamento a serem observados;
- III. Obrigações a serem cumpridas pelos empreendedores interessados no parcelamento do solo.

Art. 90. A lei que tratar das regras de uso e ocupação do solo detalhará critérios para aprovação de novos empreendimentos na Macrozona Urbana, bem como procedimentos de licenciamento, complementando, no que couber, o disposto neste Plano Diretor.

Art. 91. Os Coeficientes de Aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos que incidem em um determinado terreno dependem da zona urbana e da categoria de via em que se situa, de acordo com parâmetros urbanísticos definidos na legislação de uso e ocupação do solo.



§1º Nos termos do Estatuto da Cidade, Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§2º A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecerá os parâmetros urbanísticos a serem observados em cada zona urbana ou de expansão urbana, entre os quais poderão constar:

- I. Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo;
- II. Lote Mínimo e Lote Máximo;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Taxa de Permeabilidade;
- V. Taxa de Ocupação;
- VI. Gabarito e Altura Máxima das Edificações;
- VII. Afastamentos frontal, de fundos e laterais;
- VIII. Outros.

Art. 92. O Código Municipal de Obras e Edificações estabelece os critérios e padrões para as obras e atividades edilícias, tendo abrangência sobre todo o território municipal.

Art. 93. É atribuição do Poder Executivo Municipal licenciar e fiscalizar o parcelamento, o uso e a ocupação do solo na Macrozona Urbana e em todas as Áreas Especiais Urbanas do Município.

§1º Edificações a serem instaladas fora do perímetro urbano também devem ser submetidas ao processo de licenciamento prévio pelo Município, quando necessário para verificação da adequação do projeto às regras estabelecidas no Código Municipal de Obras e Edificações, às normas sanitárias e de segurança ou às exigências de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de acordo com as normas municipais relativas a tais matérias.

§2º As estratégias de controle urbanístico devem incluir ações de divulgação e esclarecimentos da legislação urbanística, ambiental e de preservação do patrimônio cultural, bem como orientações gerais aos interessados em construir no Município.

§3º Poderão ser estabelecidas ações de orientação dirigidas às Áreas Especiais Urbanas e às Zonas Especiais de Interesse Social e às famílias de baixa renda, inclusive no âmbito de programa municipal de assistência técnica à habitação de interesse social.

Art. 94. Para o aperfeiçoamento e modernização do sistema de licenciamento e fiscalização urbanística municipal, o Poder Executivo deverá:

- I. Promover a integração e/ou articulação dos órgãos licenciadores, internos e externos ao Município;



- II. Promover mecanismos de informação ao público sobre procedimentos para autorização de novas construções no Município;
- III. Avaliar e, se for o caso, reestruturar processos de trabalho adotados para análise de projetos e para fiscalização, inclusive com a capacitação do seu quadro de técnicos e fiscais, visando à aplicação do Plano Diretor e da legislação urbanística complementar;
- IV. Manter atualizados os cadastros municipais com informações advindas do processo de licenciamento urbanístico;
- V. Aprimorar os processos de apuração de irregularidades e de imposição de penalidades administrativas.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 95. Os instrumentos de política urbana consagrados no Estatuto da Cidade, entre outros que se mostrem adequados, serão empregados para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável de Vassouras, de acordo com os princípios e objetivos estabelecidos neste Plano Diretor.

Art. 96. Com objetivo de orientar a aplicação no Município de Vassouras e regulamentação específica quando necessário, este Plano Diretor destaca os seguintes instrumentos:

- I. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Direito de Preempção.

Parágrafo único. Considera-se prioritária, a regulamentação e a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o licenciamento de empreendimentos e atividades que por sua natureza e/ou porte sejam considerados potencialmente impactantes em sua área de influência.

CAPÍTULO II

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 97. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é instrumento de realização obrigatória, a ser apresentado pelo interessado, para obtenção de licenças para construção, ampliação ou funcionamento dos empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, localizados dentro ou fora da área urbana, potencialmente causadores de impacto de vizinhança.



§1º Lei municipal definirá os empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, potencialmente causadores de impacto de vizinhança, levando em consideração aspectos tais como:

- I. Interferência significativa na infraestrutura urbana;
- II. Interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- III. Alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, locomoção ou bem-estar dos moradores e frequentadores;
- IV. Risco impacto sobre bens patrimoniais ou ambientais localizados na área de influência do empreendimento ou atividade.

§2º O Município exigirá a adoção de medidas compensatórias e/ou mitigadoras como condição para expedição da licença, objetivando adequar o empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

§3º As medidas compensatórias previstas no parágrafo anterior poderão ser financeiras ou em obras e serviços, de acordo com o que estabelecer a regulamentação do instrumento.

Art. 98. A elaboração e apreciação do EIV, incluindo a fixação de medidas compensatórias e mitigadoras, observarão:

- I. Diretrizes estabelecidas para a área potencialmente impactada pelo empreendimento ou atividade;
- II. Estimativas e metas, quando existentes, relacionadas aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis;
- III. Programas e projetos governamentais propostos e em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade.

Art. 99. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária de sua área de influência, incluindo a análise, no mínimo, dos seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;



- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação, iluminação e conforto ambiental;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. A definição de área de influência do empreendimento ou atividade será feita a partir dos estudos técnicos apresentados pelo interessado e é passível de revisão fundamentada pela Administração.

Art. 100. Para evitar, superar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, o Município poderá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência, tais como:

- I. Ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada;
- III. Ampliação e/ou adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, ciclofaixas, estacionamentos e rotas acessíveis;
- IV. Proteção acústica com adoção de filtros ou outros mecanismos que minimizem incômodos da atividade ou empreendimento, em especial ao uso residencial existente;
- V. Recuperação e/ou manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- VI. Produção de unidades habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em sua área de influência;
- VII. Implantação, recuperação e/ou manutenção de espaços públicos e áreas verdes;
- VIII. Disponibilidade de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, ao longo da construção do empreendimento, para moradores de baixa renda da área de influência.
- IX. Outras que se mostrem adequadas em razão do tipo de empreendimento ou atividade.



§1º As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da sua implantação e funcionamento ou ao pagamento das compensações estabelecidas, bem como demais exigências do Município.

§3º O Certificado de Conclusão da Obra, de Habite-se ou o Alvará de Funcionamento só será emitido mediante comprovação da conclusão das obrigações previstas no parágrafo anterior, com exceção das medidas compensatórias que poderão ser parceladas e deverão constar do Termo de Compromisso.

Art. 101. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis no órgão municipal competente para consulta presencial ou online, por qualquer interessado.

Parágrafo único. Lei que regulamentar o instrumento definirá as hipóteses em que a realização de audiência pública, promovida pelo órgão responsável pelo EIV, antes da decisão sobre o projeto, será considerada necessária.

Art. 102. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), quando requerido nos termos da legislação ambiental.

Parágrafo único. A realização do EIA não dispensa a elaboração do EIV e a adoção de medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias correspondentes.

CAPÍTULO III

DO USO COMPULSÓRIO PARA ATENDIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Seção I

Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 103. No atendimento à função social da propriedade urbana, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis urbanos não edificados, não utilizados ou subutilizados.

Parágrafo único. O Município de Vassouras poderá aplicar, na Zona Central, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios quando considerados necessários na implementação da política urbana.

Art. 104. Para fins da aplicação da compulsoriedade considera-se:



- I. Imóvel urbano não edificado os terrenos sem construções;
- II. Imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos;
- III. Imóvel subutilizado todo terreno com construções em ruínas há mais de dois anos.

§1º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo os imóveis:

- I. Exercendo função ambiental essencial tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente, em especial quanto à absorção de águas pluviais;
- II. De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- III. Utilizado regularmente para atividades culturais ou de lazer, aberto ao público em geral.

Art. 105. Os proprietários de imóveis enquadrados nas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios deverão efetivar seu adequado aproveitamento sob pena de aplicação sucessivamente dos seguintes instrumentos:

- I. IPTU progressivo no tempo;
- II. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 106. Lei municipal específica regulamentará as condições para cumprimento das obrigações de parcelar, edificar ou utilizar e determinará a notificação dos proprietários dos imóveis enquadrados nos critérios estabelecidos neste Capítulo.

§1º A notificação far-se-á:

- I. Por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. Por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§2º Os proprietários notificados deverão protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§3º O projeto protocolado poderá ser alterado uma única vez antes da aprovação, salvo o cumprimento de exigências estabelecidas no processo de licenciamento.

§4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§6º As edificações qualificadas como subutilizadas deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§7º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§8º O Município deverá providenciar o registro da notificação de que trata este Capítulo, que será anotada junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura e informada aos interessados juntamente com a notificação de lançamento do IPTU, com as informações de quitação fiscal do imóvel e com as guias de ITBI.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 107. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na lei específica referida no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º A progressividade das alíquotas obedecerá aos limites estabelecidos na legislação federal aplicável.

§2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 108. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme disposto no artigo 8º do Estatuto da Cidade.



Parágrafo único. Até efetivar-se a desapropriação, o IPTU progressivo continuará sendo lançado na alíquota máxima, o mesmo ocorrendo em caso de impossibilidade de utilização da desapropriação com pagamentos em títulos.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 109. A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) tem por objetivo recuperar parte da valorização fundiária decorrente do processo de urbanização e da permissão, pela legislação urbanística, de se promover aproveitamento de terreno urbano acima do limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Art. 110. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, respeitados os limites impostos pelos demais parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno.

§1º Fica fixado o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1,0 (hum) em todas as áreas urbanas de Vassouras, salvo nas zonas onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecer valor menor.

§2º Não fará jus a qualquer tipo de compensação o proprietário de imóvel que, eventualmente, em razão de restrições impostas pela legislação ambiental, de proteção do patrimônio cultural ou de outra natureza, não possa realizar integralmente o potencial construtivo decorrente da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§3º Considerando as especificidades do Município de Vassouras, a Lei de Uso e Ocupação do Solo ou lei específica que regulamentar a OODC poderão estabelecer isenções de cobranças de contrapartidas para usos, atividades ou tipologias construtivas relativos a empreendimentos que pretendam construir acima Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Art. 111. A OODC será aplicada por meio de contrapartida financeira a ser paga em espécie pelo interessado, calculada pela seguinte fórmula:

$$VC = [AT \times Vm \times (Cp / CAB)] \times FR$$

Onde:

VC = Valor da Contrapartida;

AT = Área do Terreno;

Vm = Valor Venal atualizado do metro quadrado do terreno fixado na planta de valores;



Cp = Diferença entre Coeficiente de Aproveitamento pretendido e Coeficiente de Aproveitamento Básico;

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico;

FR = Fator de Recuperação pública da valorização fundiária.

Parágrafo único. A lei que regulamentar a OODC fixará o Fator de Recuperação pública da valorização fundiária (FR) da fórmula de cálculo da contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário.

Art. 112. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser aplicados, necessariamente, de acordo com as finalidades relacionadas no artigo 31 do Estatuto da Cidade, de acordo com os objetivos e prioridades deste Plano Diretor, podendo ser alocados em fundo municipal indicado na lei que regulamentar o instrumento.

Parágrafo único. A lei que regulamentar a OODC poderá restringir a aplicação dos recursos em uma ou mais das finalidades *citadas* no caput deste artigo, bem como fixar percentuais a serem dirigidos a uma ou mais delas.

Art. 113. Por decisão fundamentada do órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo, a possibilidade de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico poderá ser suspensa ou limitada nas áreas em que se avaliar que a intensificação da ocupação do solo poderá não ser suportada pela infraestrutura instalada ou representar ameaça de comprometimento da paisagem urbana, do patrimônio cultural ou do meio ambiente.

CAPÍTULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 114. O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25 a 27 do Estatuto da Cidade.

Art. 115. O direito de preempção está condicionado à existência de projeto de intervenção urbanística ou programa de governo, em que se justifique a necessidade de aquisição de imóveis pelo Município e a destinação pretendida.

Art. 116. A lei municipal que instituir o direito de preempção indicará os objetivos e diretrizes do Plano Diretor que se pretende atingir, delimitará sua área de incidência e fixará o prazo de vigência.

Parágrafo único. O Poder Público fundamentará a necessidade de aquisição de áreas em uma ou mais das seguintes finalidades:



- I. Regularização urbanística e fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

CAPÍTULO VIII DA REGULARIDADE URBANÍSTICA

Art. 117. Entende-se por regularidade urbanística o conjunto de ações para concretização do direito à cidade e suas funções sociais, assegurando-se a moradia digna com adequada infraestrutura e oferta de serviços públicos.

Art. 118. São elementos para concretização da moradia digna:

- I. Segurança da posse;
- II. Habitabilidade da edificação;
- III. Disponibilidade de serviços e infraestrutura;
- IV. Custo acessível;
- V. Acessibilidade e mobilidade urbana;
- VI. Adequação cultural.

Art. 119. A regularidade urbanística demanda atuações do Poder Público Municipal que podem envolver, dentre outras admitidas na legislação nacional, uma ou mais das seguintes ações:

- I. Arrecadação de bens vagos;
- II. Assistência Técnica;



- III. Concessões urbanísticas;
- IV. Consórcio imobiliário;
- V. Demarcação urbanística;
- VI. Legitimação fundiária e legitimação e posse;
- VII. Parcerias público-privadas;
- VIII. Termo territorial coletivo.

Art. 120. As ações de regularização serão realizadas mediante intervenções graduais e progressivas em cada assentamento demarcado como ZEIS pelo Município, para maximizar a aplicação dos recursos públicos e disseminar os benefícios entre o maior número de pessoas beneficiárias.

Art. 121. As ações de regularização serão orientadas pelo estudo da segurança na posse, da situação fundiária e pela elaboração de projeto urbanístico, que observará as seguintes diretrizes:

- I. Integração das zonas de especial interesse social ao bairro onde está situada;
- II. Preservação da tipicidade da ocupação local;
- III. Previsão da implantação progressiva e gradual da infraestrutura, com a definição das obras a serem executadas em cada etapa, de modo a manter a complementaridade entre elas e os procedimentos de regularização urbanística a serem adotados.

§ 1º A regularização compreenderá:

- I. O reconhecimento dos logradouros;
- II. A elaboração do cadastro de lotes e edificações para regularização fundiária ou lançamento no cadastro imobiliário do Município, ou para ambos.
- III. A implantação de sistema de fiscalização, acompanhado de programa de esclarecimento e conscientização sobre suas finalidades e vantagens;

§ 2º A urbanização será executada com base no projeto urbanístico, incluindo soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, remoção dos resíduos sólidos e eliminação dos fatores de risco.



§ 3º Complementarão a urbanização, o tratamento urbanístico e paisagístico das vias e espaços públicos, a iluminação pública e o reflorestamento, quando couber, além de outras necessidades que se mostrem relevantes no caso concreto.

§ 4º Os equipamentos comunitários relativos à saúde, educação, lazer e outros serão implantados obedecendo a escala urbana da área e sua localização.

§ 5º Os projetos de urbanização de Zonas de Especial Interesse Social contemplarão, quando possível tecnicamente, soluções que eliminem os fatores de risco para os moradores.

§ 6º Poderão ser instalados escritórios técnicos para conduzir a execução do programa, fazer cumprir a legislação urbanística e prestar assistência técnica e social aos moradores, observadas as disposições da Lei Municipal 3.421/2022 e suas alterações.

TÍTULO V DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DA COMPOSIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DA ARTICULAÇÃO

Art. 122. O planejamento urbano, a gestão territorial e a implementação do Plano Diretor de Vassouras serão realizados de forma permanente e transversal, por meio de um sistema de articulação de ações das diversas instâncias de deliberação e dos órgãos de assessoramento e gestão do Município.

Art. 123. O sistema de articulação de que trata o artigo anterior é denominado Sistema de Planejamento e Gestão Territorial, tendo por objetivos:

- I. Articular as ações de planejamento urbano, de preservação do patrimônio cultural e de meio ambiente, promovendo a integração no território das políticas setoriais executadas pelas diversas instâncias e órgãos municipais;
- II. Orientar e monitorar a implementação do Plano Diretor, considerando as dinâmicas urbanas e territoriais do Município;
- III. Promover o aperfeiçoamento institucional para garantir processos contínuos e sistemáticos de acompanhamento, atualização e revisão do Plano Diretor;
- IV. Instituir mecanismos e práticas de participação da sociedade na condução da política de desenvolvimento urbano sustentável;
- V. Garantir eficiência, eficácia e efetividade à gestão urbana e territorial;
- VI. Integrar as diretrizes da política de desenvolvimento urbano sustentável nos instrumentos de planejamento orçamentário-financeiro do Município;



VII. Assegurar o atendimento às diretrizes da Política de desenvolvimento urbano sustentável na execução de projetos e ações das políticas setoriais que se projetam sobre o território;

VIII. Promover entendimentos com municípios vizinhos e com os quais Vassouras exerce influência ou é influenciado para adoção de políticas, diretrizes e medidas comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, visando fortalecer a integração e fortalecimento regional;

Art. 124. Compõem o Sistema de Planejamento e Gestão Territorial:

- I. O Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais;
- II. A Conferência Municipal da Cidade para acompanhamento do Plano Diretor;
- III. O Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras;
- IV. Os órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano, gestão urbana, patrimônio cultural, meio ambiente, obras, defesa civil e planejamento orçamentário e financeiro.

Art. 125. A articulação das ações de planejamento urbano, gestão territorial executadas pelas diversas instâncias e órgãos municipais, em cumprimento deste Plano Diretor e das deliberações da Conferência Municipal da Cidade para acompanhamento do Plano Diretor, será feita por meio de reuniões e trocas de informações entre os seus atores, em especial na revisão e elaboração do PPA, LDO e LOA ou para discussão de projetos de maior porte que demandem análise multidimensional.

Parágrafo único. Poderão ser firmados convênios e parcerias com Universidades e consultorias especializadas visando à capacitação de gestores e servidores públicos e membros de conselhos, bem como para a elaboração de projetos de articulação e integração das políticas setoriais.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES URBANAS E TERRITORIAIS

Art. 126. O Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais será constituído a partir de base cartográfica digital georreferenciada do Município consolidada no Plano Diretor, podendo agregar, progressivamente, dados territoriais dos diferentes setores da Administração Municipal.

§1º O Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais deve ser compreendido simultaneamente como ferramenta de planejamento e gestão e como ferramenta de transparência das informações municipais.



§2º A atualização da base cartográfica georreferenciada é ação necessária para qualificação da gestão urbana e territorial, podendo ser realizada em etapas, se for o caso, começando pela Zona Central.

Art. 127. O Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais conterà será estruturado a partir das informações consolidadas ao longo do processo de revisão do Plano Diretor e buscará organizar informações tais como:

- I. Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano;
- II. Bens tombados, preservados ou de interesse para preservação;
- III. Unidades de Conservação (UCs) instituídas;
- IV. Áreas de Preservação Permanente (APP), Faixas Marginas de Proteção (FMP) e outras áreas protegidas por legislação específica;
- V. Assentamentos precários de baixa renda demarcados ou não como Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS);
- VI. Áreas sujeitas à inundação, deslizamentos e outros riscos ou vulnerabilidades;
- VII. Terrenos vazios na Macrozona Urbana, em especial na Zona Central;
- VIII. Hierarquia viária;
- IX. Unidades de ensino e de saúde, praças e parques, centros de referência de assistência social (CRAS), unidades policiais de atendimento, entre outros equipamentos, incluindo aqueles localizados na área rural;
- X. Uso e cobertura do solo na área rural;
- XI. Outras informações relevantes para a gestão urbana e territorial.

Art. 128. A implementação do Plano Diretor será orientada pelo Plano de Ação e Investimentos, a ser elaborado pelo Município, atendendo aos preceitos da gestão democrática da cidade, e anualmente atualizado.

Art. 129. Para fins de monitoramento da implementação do Plano Diretor e da dinâmica urbana e territorial de Vassouras ao longo do tempo, o Município publicará, no primeiro semestre de cada ano, o Relatório de Acompanhamento do Plano Diretor, com dados e análises sobre as seguintes informações e indicadores:

- I. Balanço da situação de implantação das diretrizes, programas, projetos e ações previstos no Plano Diretor;



- II. Tipo e montante dos investimentos realizados na implantação das propostas do Plano Diretor no ano anterior;
- III. Total de loteamentos para fins urbanos aprovados no ano anterior, com indicação de área total, número de lotes e localização;
- IV. Total de unidades e de área construída licenciadas, residencial e não residencial, na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais Urbanas, no ano anterior;
- V. Total de unidades e de área construída, residencial e não residencial, na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais Urbanas, que receberam "habite-se" no ano anterior;
- VI. Total de unidades produzidas e/ou atendidas no ano anterior por programas habitacionais no Município;
- VII. Relação de empreendimentos aprovados no ano anterior que foram objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VIII. Relação de empreendimentos aprovados no ano anterior que foram objeto de Estudo de Impacto Ambiental ou outros estudos definidos pelo órgão ambiental competente;
- IX. Outras informações consideradas relevantes, incluindo as relativas à aplicação de instrumentos de política urbana regulamentados.

§1º A elaboração do relatório será coordenada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, devendo contar com a colaboração dos demais órgãos a partir da interface das políticas públicas com o território.

§2º Caberá ainda aos órgãos municipais responsáveis monitorar a atualização de dados do Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais, propondo melhorias e adequações.

§3º O conteúdo do Relatório de Acompanhamento do Plano Diretor será apresentado ao Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras na reunião subsequente à sua publicação.

§4º A partir dos resultados do Relatório Acompanhamento do Plano Diretor, o Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras poderá indicar prioridades e/ou ajustes ao Plano de Ação e Investimentos e a serem incorporados no PPA, na LDO e na LOA.

CAPÍTULO III

DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE PARA ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR

Art. 130. A Conferência Municipal da Cidade para acompanhamento do Plano Diretor é um fórum de participação direta da sociedade para discussão, avaliação e orientação da implantação da política de desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único: Além das atribuições do *caput* deste artigo, compete à Conferência:



- I. Eleger as entidades da sociedade civil que terão assento no Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras;
- II. Analisar os Relatórios de Acompanhamento do Plano Diretor;
- III. Indicar programas e ações de implementação do Plano Diretor contidos no Plano de Ação e Investimentos a serem priorizados na Lei Orçamentária Anual dos exercícios subsequentes.

Art. 131. A Conferência Municipal da Cidade para acompanhamento do Plano Diretor será convocada e se reunirá a cada dois anos, no segundo semestre dos anos ímpares.

§1º A organização da Conferência Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor é responsabilidade do Poder Executivo Municipal, com monitoramento e controle social do Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras.

§2º A convocação da Conferência Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor se fará mediante publicação de Edital nas mídias utilizadas para publicação de atos do Poder Executivo Municipal, bem como por demais meios de comunicação e convocação que assegurem ampla divulgação, visando à efetiva participação dos munícipes.

§3º O Edital de convocação deverá ser publicado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo conter local, data e hora, objetivos gerais e específicos, pauta das atividades, forma de participação e a proposta de Regimento Interno a ser aprovada no início da Conferência.

§4º A Conferência buscará alinhar as diversas políticas setoriais do Município ao planejamento urbano territorial, podendo convidar representantes dos demais Conselhos Municipais a apresentar relatórios e painéis temáticos, dentre outras formas de participação que se mostrem eficazes para a transversalidade das políticas públicas.

§5º A Conferência Municipal da Cidade para Acompanhamento do Plano Diretor não substitui a Conferência da Cidade realizada no âmbito do sistema de conferências promovido pelos Governos Federal e Estadual, podendo, no entanto, serem realizadas em conjunto.

CAPÍTULO IV

DO CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO DE VASSOURAS

Art. 132. O Conselho Municipal de Urbanismo de Vassouras é órgão de caráter permanente, participativo, consultivo deliberativo e fiscalizador e de assessoria ao Poder Público Municipal, cujas competências e composição são definidas pela Lei nº 3.198/2020.

TÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 133. São partes integrantes do presente Plano Diretor os seguintes anexos:



- I. Anexo 1 – Glossário;
- II. Anexo 2 – Mapas, sendo os mapas subscritos pela autoridade municipal responsável pelos respectivos arquivos digitais, que deverão acompanhar as reproduções impressas ou eletrônicas desta Lei;
- III. Anexo 3 – Áreas Especiais Urbanas 1 a 4;
- IV. Anexo 4 – Patrimônio Cultural de Vassouras – Lista de bens de interesse para preservação.

Art. 134. Deverão ser elaborados ou revisados no prazo de dois anos, ou no prazo máximo estabelecido pela legislação federal quando menor, contados a partir da publicação desta Lei, as seguintes normas:

- I. Plano Municipal de Saneamento Básico e de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- II. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. O Plano de Mobilidade elaborado concomitantemente à revisão do Plano Diretor deverá ser aprovado em até seis meses à publicação desta Lei.

Art. 135. A Lei de Zoneamento Urbano (lei N°1099/1978) e a Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 1.100/1978) deverão ser revistas no prazo de seis meses, contados a partir da publicação desta Lei.

§1º Ficam mantidas todas as zonas e áreas especiais previstas na Lei de Zoneamento Urbano até a sua revisão, não sendo permitido o parcelamento e o uso para fins urbanos fora do perímetro urbano fixado por este Plano Diretor.

§2º O processo de revisão do Plano Diretor englobou também as propostas de revisão das leis indicadas no *caput* deste artigo.

Art. 136. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I. Lei Ordinária 1091/1978
- II. Lei Ordinária 1093/1978
- III. Lei Ordinária 1094/1978
- IV. Lei Ordinária 1095/1978
- V. Lei Ordinária 1105/1978
- VI. Lei Ordinária 1.491/1990
- VII. Lei Ordinária 1792/1997

(Nota: Avaliar as leis indicadas e outras que devem ser revogadas)

Art. 137. Esta lei entre em vigor na data de sua publicação.



ANEXOS

ANEXO 1. GLOSSÁRIO

(Nota: O Glossário poderá ser revisto e ampliado até a consolidação do produto final)

Acessibilidade. Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Afastamento. Distância mínima e obrigatória a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- a) a partir da testada do lote - afastamento frontal;
- b) a partir das divisas laterais do lote - afastamento lateral; e
- c) a partir da divisa de fundos do lote - afastamento de fundos.

Alinhamento. Linha separadora que determina o limite físico e legal entre a propriedade particular e o logradouro público.

Alvará de funcionamento. É a licença administrativa para exercício de uma atividade, e caracteriza-se pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de atividade licenciada.

Área de Preservação Permanente (APP). Segundo o Código Florestal, é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Áreas verdes. Espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada. Podem ser nas áreas urbanas e rurais, instituídas ou não como Unidades de Conservação.

Calçada. Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Cânions urbanos. Fenômeno urbano relacionado com a canalização e o aumento da velocidade dos ventos sobre uma via em razão do efeito “muralha” conformada barreira das edificações altas e contínuas lindeiras.

Ciclofaixa. De acordo com o Código de Trânsito Brasileiro (Lei Federal nº. 9.503/97), parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

Conforto ambiental. Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região -, as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que

envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

Conforto térmico. A sensação de bem-estar higrotérmico refere-se à satisfação que um indivíduo experimenta em relação ao ambiente que o envolve e ocorre quando se consegue manter, por intermédio das trocas higrotérmicas - radiação, condução, convecção e evaporação, um equilíbrio entre o metabolismo do corpo e o entorno.

Diversificação Produtiva. corresponde à exploração de múltiplas produções dentro da mesma modalidade de atividade em regimes de rotação e/ou integrando práticas convencionais e agroflorestais, ou a diversificação da produção da pecuária para além da pecuária bovina incorporando apicultura, piscicultura, avicultura ou outros.

Energia solar fotovoltaica. Energia obtida através da conversão direta da luz em eletricidade, por meio do efeito fotovoltaico. A célula fotovoltaica, dispositivo fabricado com material semicondutor, é uma unidade fundamental desse processo de conversão. Pelo tipo de fonte utilizada, enquadra-se como forma de energia limpa e renovável.

Equipamentos comunitários. Edifícios e espaços destinados a abrigar o provimento de funções decorrentes de políticas públicas, como educação, saúde e lazer.

Equipamentos urbanos. Equipamentos públicos de sistemas de rede e de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, entres outros), bem como construções e instalações, móveis e imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo.

Fachada. Qualquer das faces externas de uma edificação, voltada para o logradouro ou para os afastamentos da edificação em relação ao terreno ou a outra edificação.

Gleba. Porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/1979.

Gabarito. Parâmetro urbanístico que define o número máximo de pavimentos para a edificação no imóvel, considerados os limites de altura estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo e/ou código de obras e edificações.

Habite-se. Licença municipal de caráter urbanístico que certifica a conclusão da obra e libera o uso da edificação conforme o projeto aprovado e as condições de habitabilidade, acessibilidade e parâmetros urbanísticos exigidos na licença de obras.

Ilhas de calor. Fenômeno climático característico de áreas com intensa urbanização, fazendo com que a temperatura destes locais seja maior do que outras áreas, como por exemplo, a zona rural.

Logradouro. Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo ou similar mantidos pelo Poder Público e de uso comum da população.

Lote. Segundo a Lei 6.766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. A legislação urbanística deve estabelecer os tamanhos mínimo e máximo para os lotes de novos parcelamentos.

Lotes lindeiros ou áreas lindeiras. De acordo com o Código de Trânsito Brasileiro (Lei Federal nº. 9.503/97), aquele lote ou área situado ao longo das vias urbanas e que com elas se limita.

Manancial. Local que contenha água, superficial ou subterrânea, que possa ser retirada para atender às mais diversas finalidades (abastecimento doméstico, comercial, industrial e outros fins).

Malha urbana. Traçado viário, quadras, lotes e edificações da área urbana.

Mobilidade ativa. Mobilidade não-motorizada para transporte de pessoas ou de bens que faz uso unicamente de meios físicos do ser humano para a locomoção.

Parcelamento. Divisão de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

Percolação do solo. Propriedade que o solo tem de infiltrar as águas das chuvas.

Pluriatividade. Referente à incorporação de atividades de diferentes modalidades à composição da renda familiar, como por exemplo o beneficiamento de produtos in loco em caráter artesanal ou de manufatura ou a incorporação de atividades de turismo rural, gastronômico, histórico ou ecológico.

Rota acessível. Segundo a NBR 9050, é o trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecte os ambientes externos ou internos de espaços e edificações, e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência e mobilidade reduzida. A rota acessível pode incorporar estacionamentos, calçadas rebaixadas, faixas de travessia de pedestres, pisos, corredores, escadas e rampas, entre outros.

Taxa de ocupação. Relação entre a projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área do lote.

Taxa de permeabilidade. Percentagem da área do terreno que deve ser mantida permeável, livre de qualquer construção que impeça a infiltração de águas no solo e subsolo.

Testada. Parte lote que confronta a via pública.

Teto ou Telhado Verde. Tipo de cobertura da edificação preparada para o plantio de vegetação com o intuito de drenar as águas pluviais e propiciar maior conforto térmico ao seu interior.

Via pública. Espaço público de circulação de pessoas e veículos.



ANEXO 2. MAPAS

Mapa 1. Áreas de Preservação Permanentes (APPs) dos Recursos Hídricos e de Topografia do Município de Vassouras-RJ

Mapa 2. Unidades de Conservação (UCs) do Município de Vassouras-RJ

Mapa 3. Suscetibilidade a ocorrência de inundação, movimento de massa e riscos ambientais no Município de Vassouras-RJ

Mapa 4. Macrozoneamento do Município de Vassouras-RJ

Mapa 5. Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul

Mapa 6. Macrozona Industrial

Mapa 7. Macrozona Rural Sustentável 1

Mapa 8. Macrozona Rural Sustentável 2

Mapa 9. Zoneamento Urbano da cidade de Vassouras

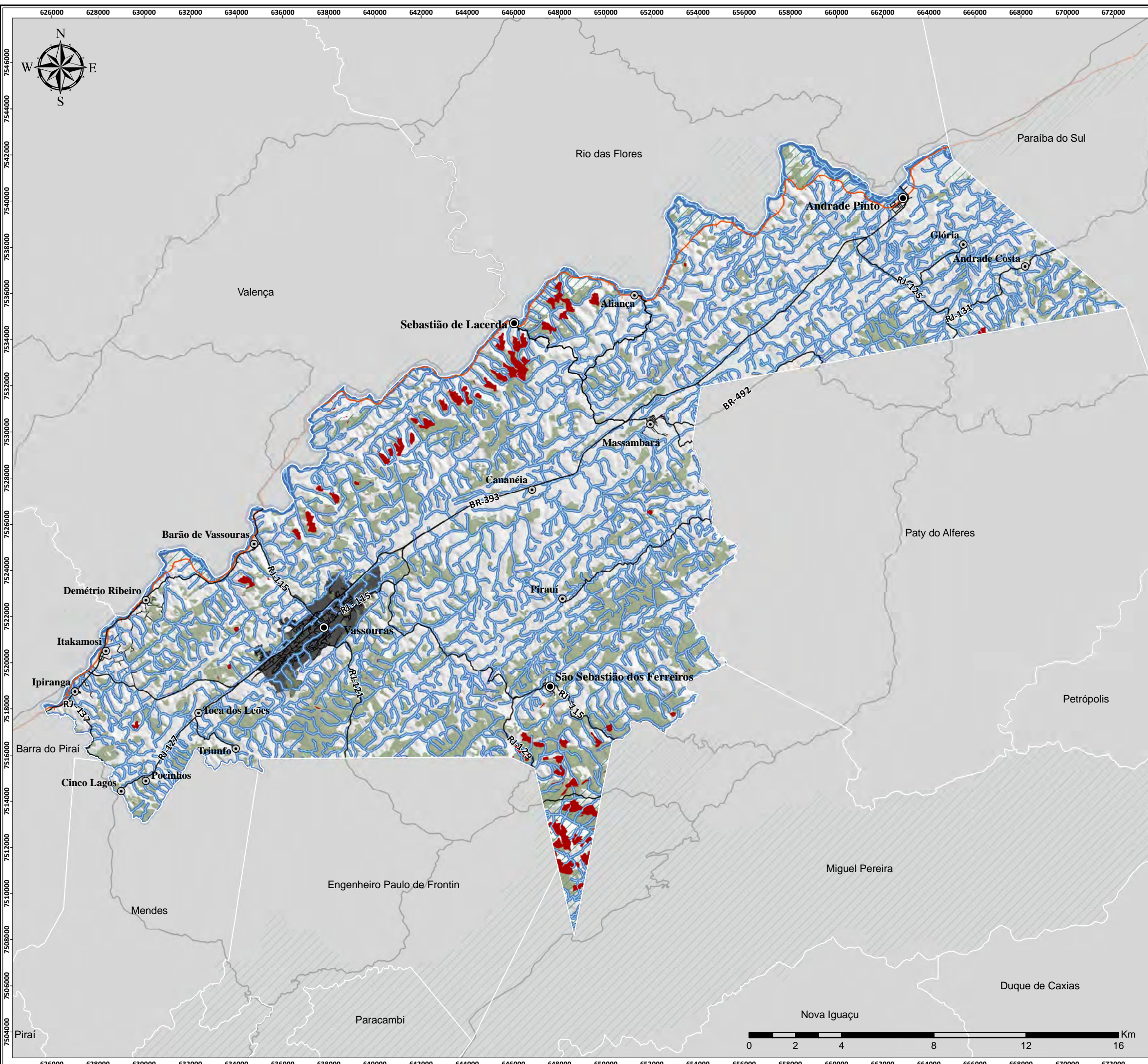
Mapa 10. Patrimônio Cultural de Vassouras – Bens Materiais (Escala Municipal)

Mapa 11. Patrimônio Cultural de Vassouras – Bens Materiais (Escala do Distrito Sede)

Mapa 12. Hierarquia Viária do Município de Vassouras-RJ

Mapa 13. Hierarquia Viária do Distrito Sede

Mapa 14. Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos do Município de Vassouras-RJ



Legenda

- Sedes dos Distritos
- Localidades
- Rodovias e Estradas Principais
- + Ferrovia
- Hidrografia
- Arruamento
- Fragmentos de Vegetação
- ▨ Unidades de Conservação - UCs
- Macrozona Urbana
- APPs de Topo de Morro e Declividade
- APPs de Hidrografia

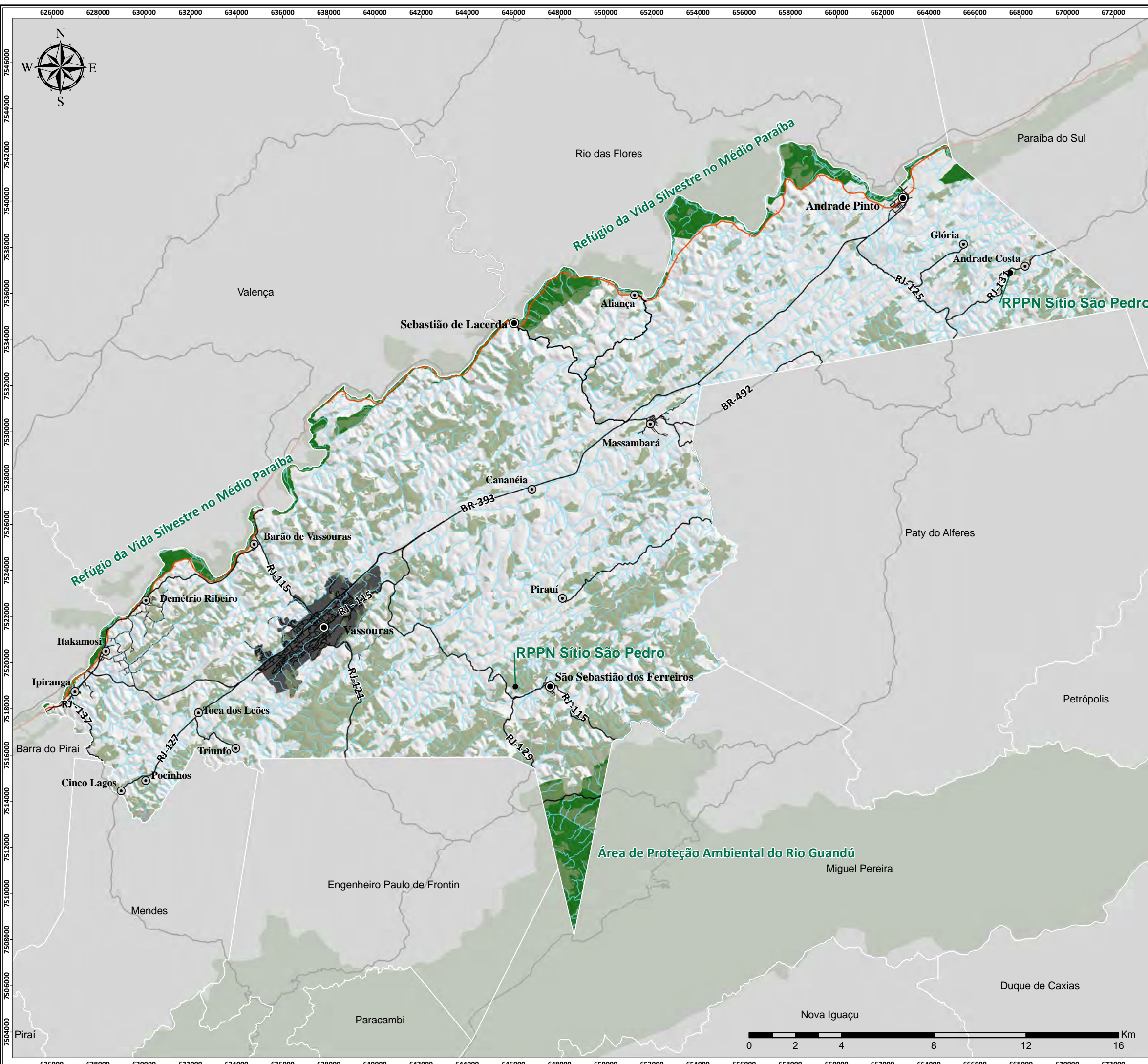
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 01
Áreas de Preservação Permanentes (APPs) dos Recursos Hídricos e de Topografia do Município de Vassouras-RJ

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 03/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	-----------------------------	---

Fontes:
 IBAM - Macrozona Urbana (2022); INEA/IBGE - Hidrografia, Ferrovia, APPs, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017) e IBGE - Limites Municipais (2019);





Legenda

- Sedes dos Distritos
- Localidades
- Rodovias e Estradas Principais
- + Ferrovia
- Arruamento
- Hidrografia
- Fragmentos de Vegetação
- Unidades de Conservação - UCs
- Macrozona Urbana

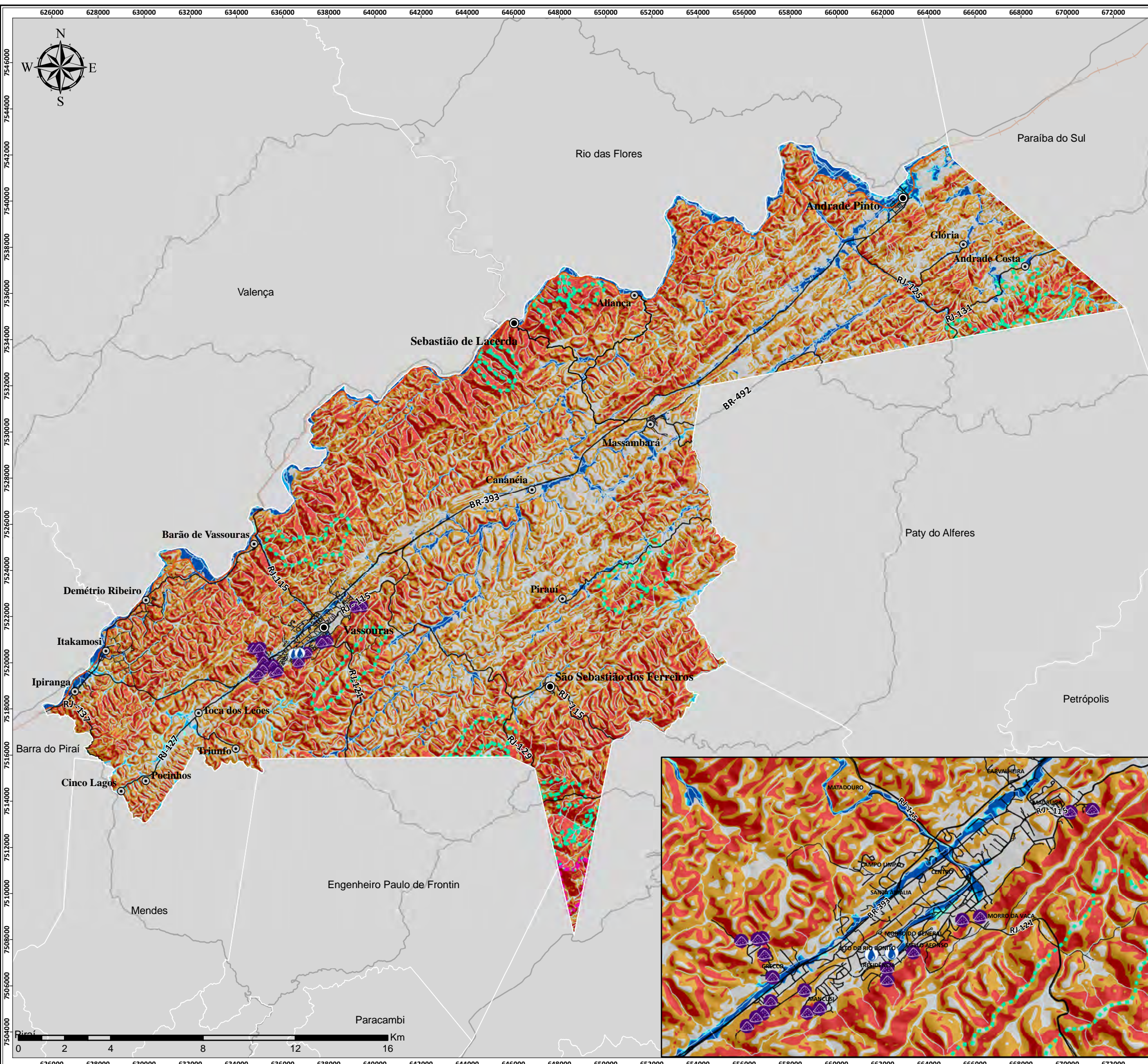
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 02 Unidades de Conservação (UCs) do Município de Vassouras-RJ

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 03/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
--	----------------------------	-----------------------------	--

Fontes:
IBAM - Macrozona Urbana (2022); INEA/IBGE - Hidrografia, Ferrovia, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017) e IBGE - Limites Municipais (2019);





Legenda

- Sedes dos Distritos
- Localidades
- Rodovias e Estradas Principais
- Ferrovia
- Hidrografia
- Arruamento
- Corrida de massa
- Enxurrada

Suscetibilidade de ocorrência de Inundação

- Alta
- Média
- Baixa

Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massa

- Alta
- Média
- Baixa

Riscos

- Hidrológico
- Geológico

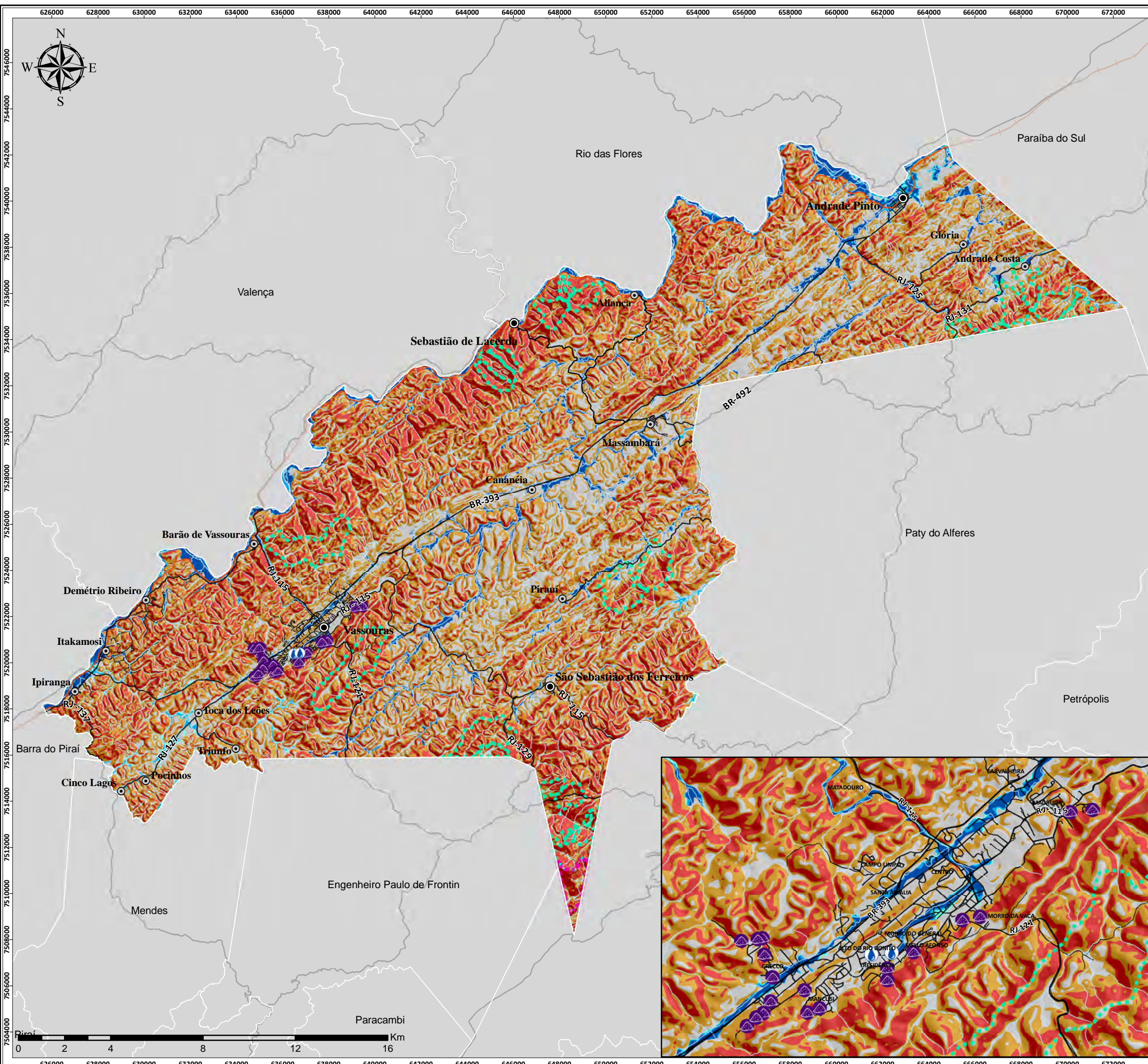
Nota: O monitoramento e avaliação de riscos hidrológicos e geológicos são atividades correntes pela Defesa Civil, podendo as áreas indicadas neste mapa serem revistas ao longo do tempo em razão de novos dados.

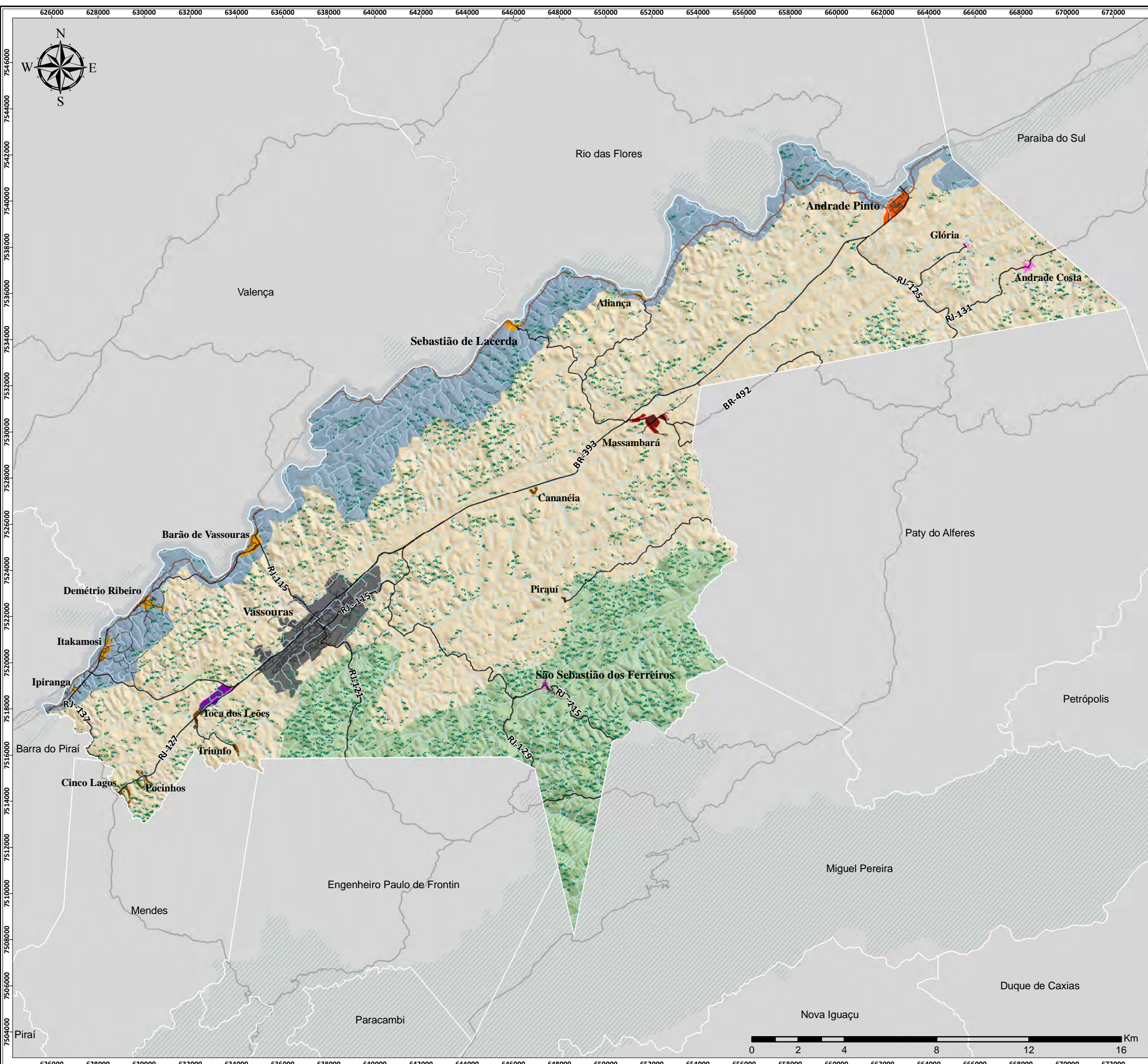
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 03
Suscetibilidade a ocorrência de inundação, movimento de massa e riscos ambientais no Município de Vassouras-RJ

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 07/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	-----------------------------	---

Fontes:
 INEA/IBGE - Arruamento, Hidrografia e Ferrovia (2018); MPRJ - Rodovias (2017);
 IBGE - Limites Municipais (2019); CPRM - Mov. Massa e Inundação (2017);
 Defesa Civil - Riscos - Plano de Contingência elaborado em 2019 (2021)





Legenda

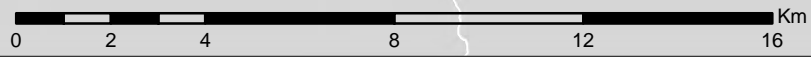
- Rodovias e Estradas Principais
- +— Ferrovia
- Hidrografia
- Arruamento
- Fragmentos de Vegetação
- Macrozonas**
- Macrozona Urbana da Sede
- Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul
- Macrozona Industrial
- Macrozona Rural Sustentável - 1
- Macrozona Rural Sustentável - 2
- Áreas Especiais Urbanas**
- Áreas Especiais Urbanas - 1
- Áreas Especiais Urbanas - 2
- Áreas Especiais Urbanas - 3
- Áreas Especiais Urbanas - 4
- Áreas Especiais Urbanas - 5

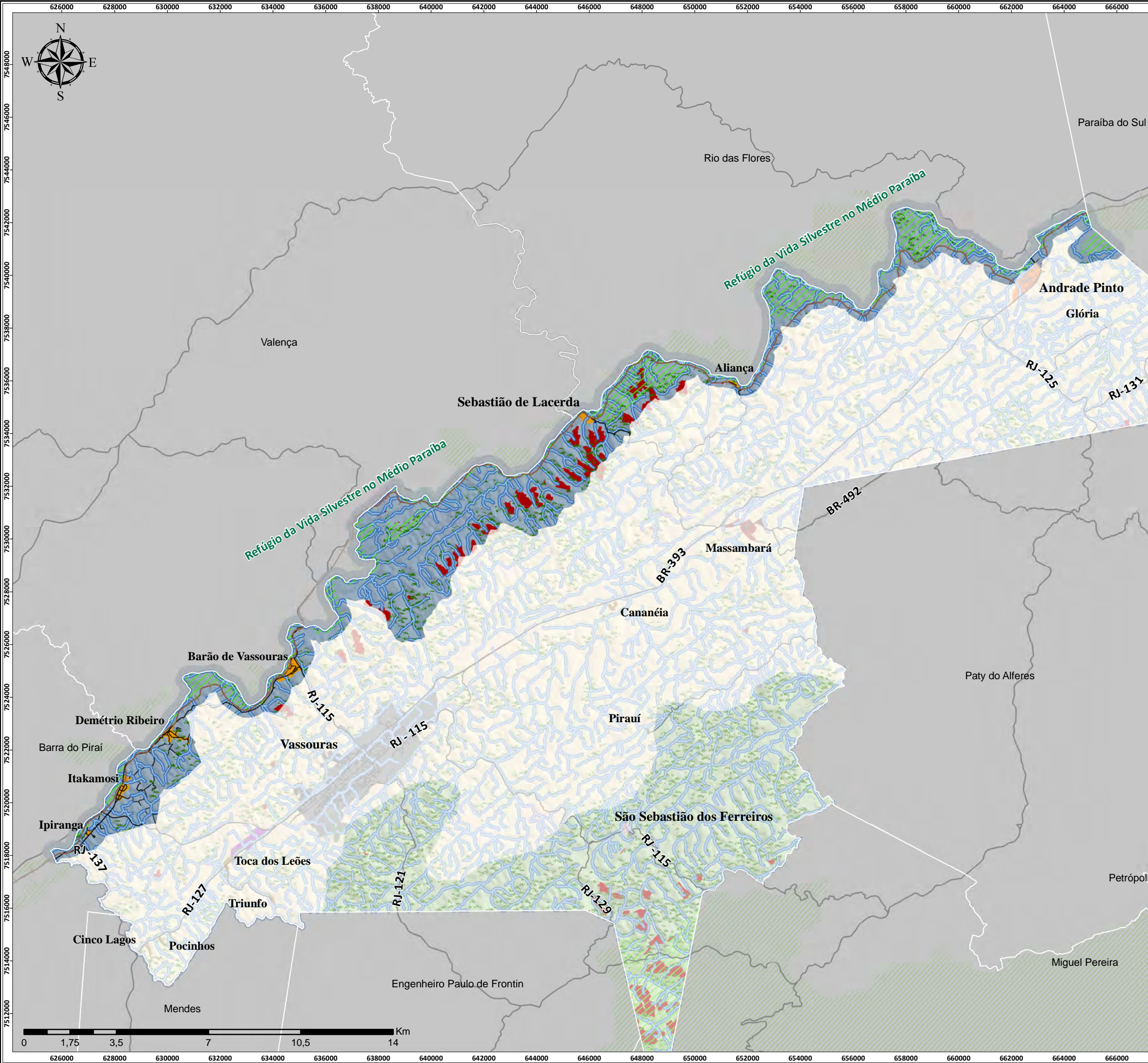
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 04 Macrozoneamento do Município de Vassouras-RJ

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 01/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	-----------------------------	---

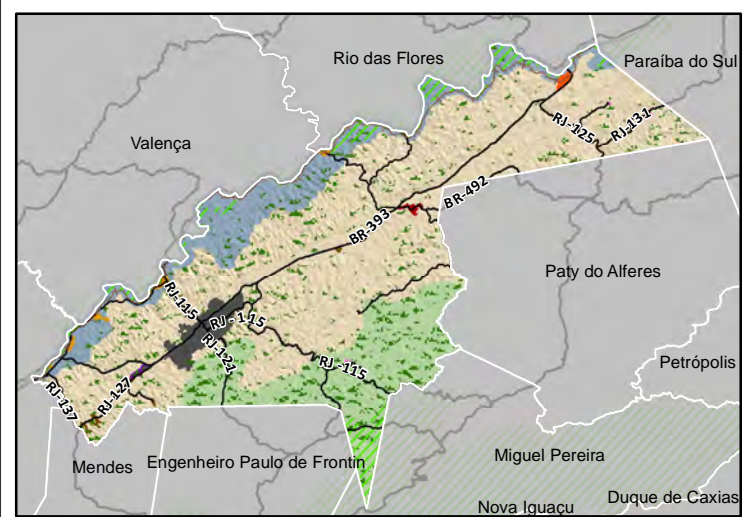
Fontes:
IBAM - Macrozoneamento (2022); INEA/IBGE - Arruamento, Hidrografia, Ferrovia, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017)





Legenda

- Rodovias e Estradas Principais
- +— Ferrovia
- Arruamento
- Hidrografia
- Fragmentos de Vegetação
- Unidades de Conservação - UCs
- APPs de Hidrografia
- APPs de Topo de Morro e Declividade
- Macrozonas**
- Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul
- Áreas Especiais Urbanas**
- Áreas Especiais Urbanas - 2

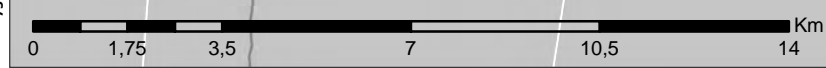


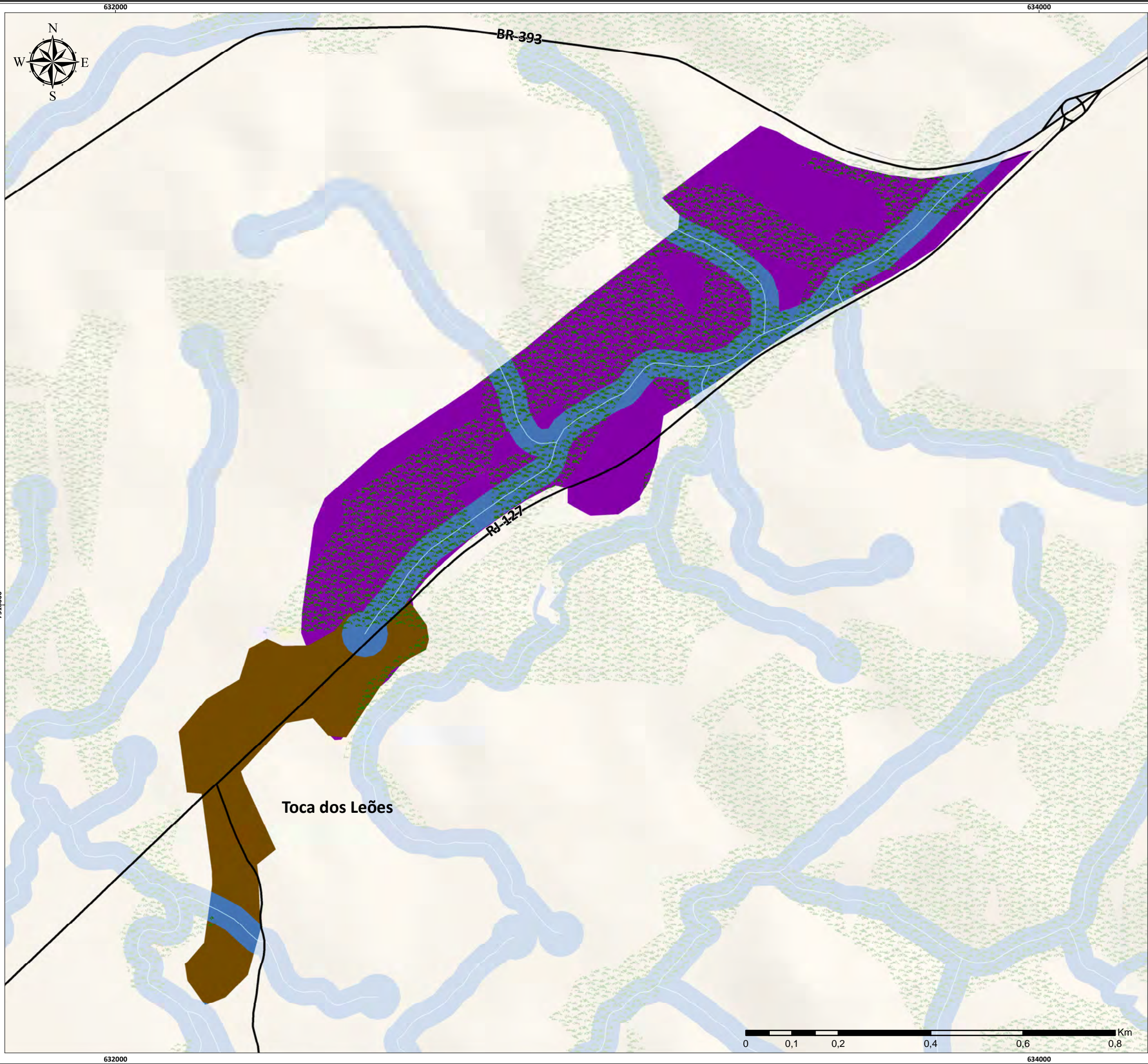
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 05
Macrozona do Corredor Ecológico do Rio Paraíba do Sul

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 01/10/2022	Escala: 1:140.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	-----------------------------	---

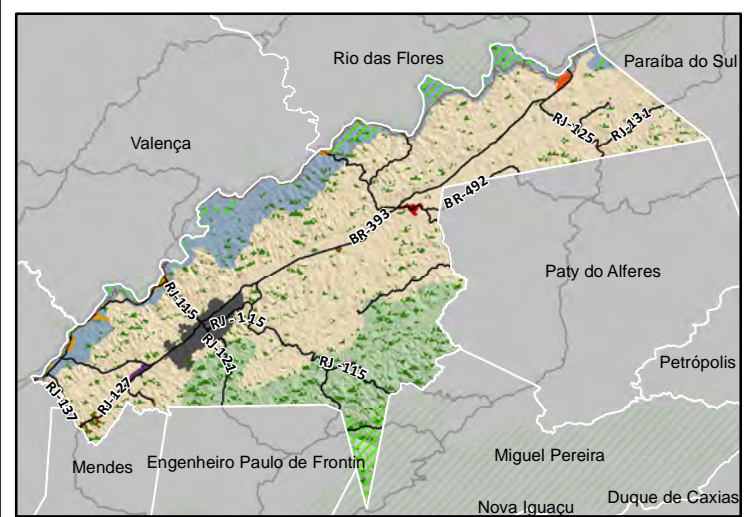
Fontes:
 IBAM - Macrozoneamento (2022); INEA/IBGE - Arruamento, Hidrografia, Ferrovia, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017)





Legenda

-  Rodovias e Estradas Principais
-  Hidrografia
-  Fragmentos de Vegetação
-  APPs de Hidrografia
- Macrozonas**
-  Macrozona Industrial
- Áreas Especiais Urbanas**
-  Áreas Especiais Urbanas - 5



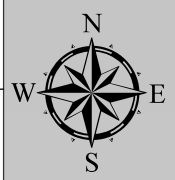
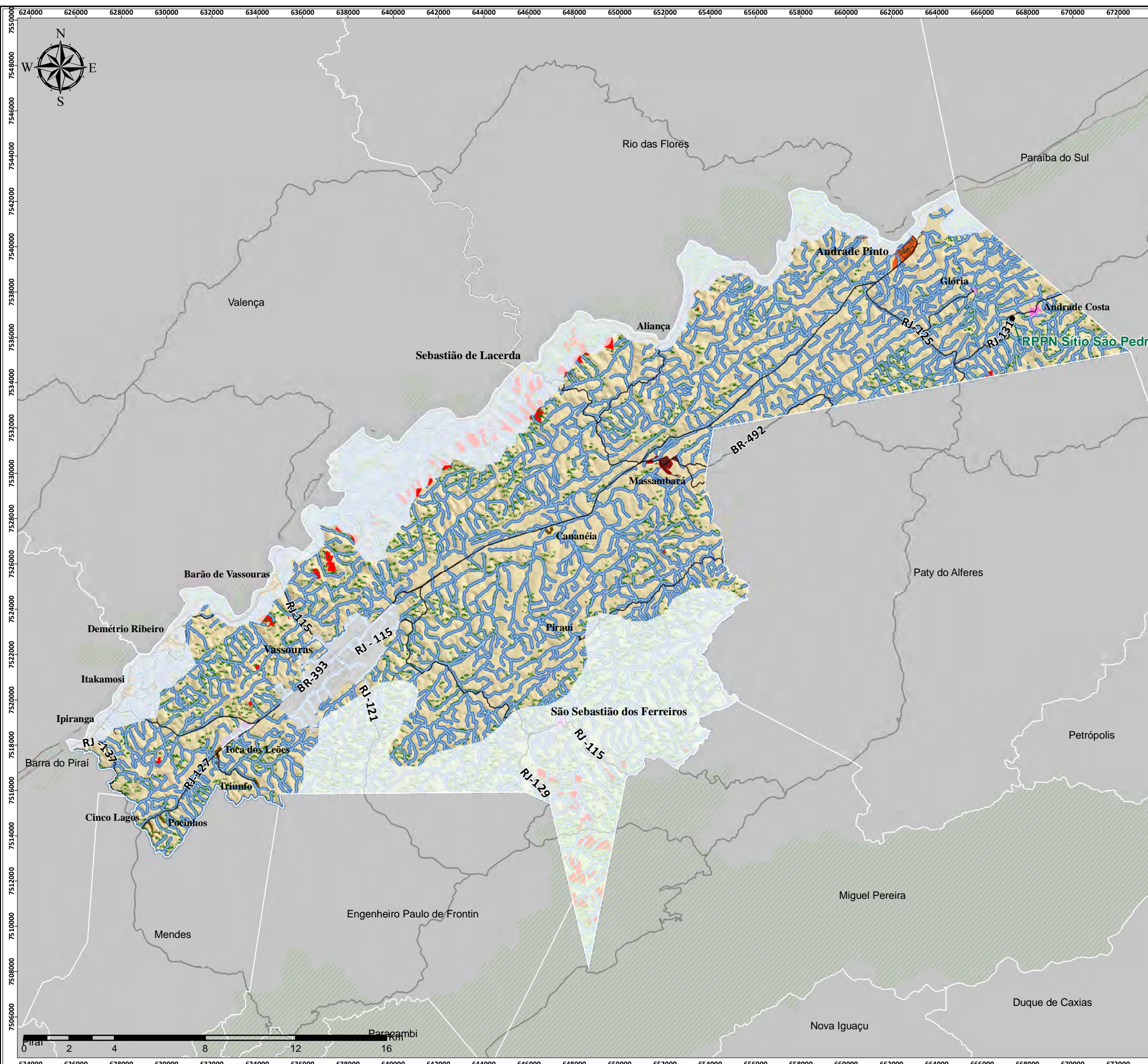
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

**Mapa 06
Macrozona Industrial**













Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 01/10/2022	Escala: 1:8.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	---------------------------	---

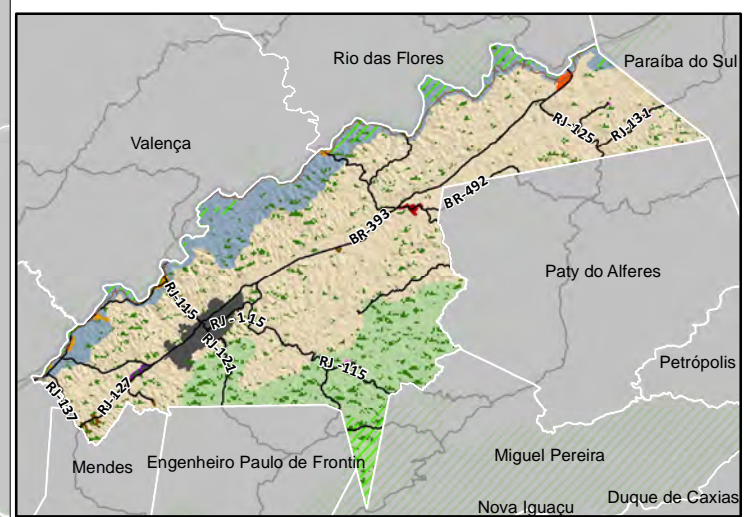
Fontes:
IBAM - Macrozoneamento (2022); INEA/IBGE - Arruamento, Hidrografia, Fragmentos (2018); MPRJ - Rodovias (2017)





Legenda

-  Rodovias e Estradas Principais
-  Arruamento
-  Hidrografia
-  Unidades de Conservação - UCs
-  Fragmentos de Vegetação
-  APPs de Hidrografia
-  APPs de Topo de Morro e Declividade
- Macrozonas**
-  Macrozona Rural Sustentável - 1
- Áreas Especiais Urbanas**
-  Áreas Especiais Urbanas - 1
-  Áreas Especiais Urbanas - 3
-  Áreas Especiais Urbanas - 4
-  Áreas Especiais Urbanas - 5



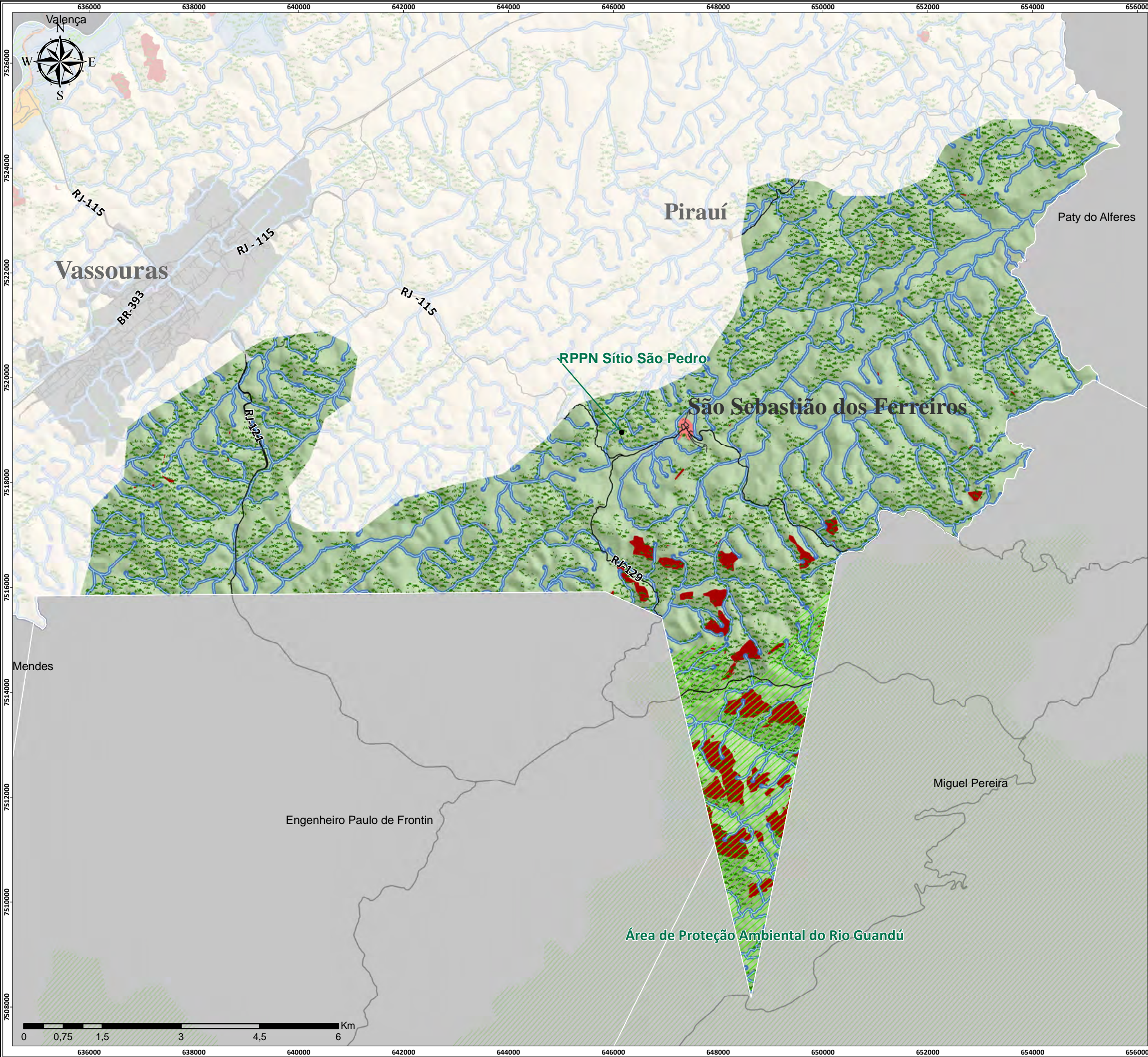
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 07 Macrozona Rural Sustentável - 1

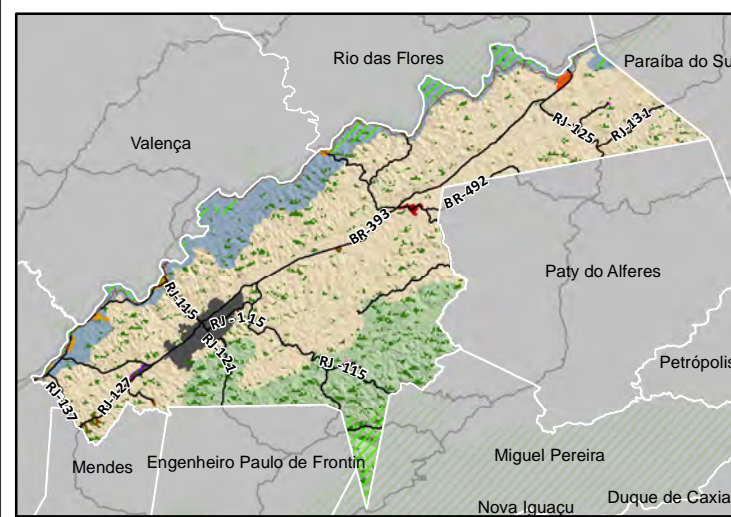
Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 01/10/2022	Escala: 1:163.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	-----------------------------	--

Fontes:
IBAM - Macrozoneamento (2022); INEA/IBGE - Arruamento, Hidrografia, Ferrovia, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017)





- ### Legenda
- Rodovias e Estradas Principais
 - Arruamento
 - Hidrografia
 - Fragmentos de Vegetação
 - Unidades de Conservação - UCs
 - APPs de Hidrografia
 - APPs de Topo de Morro e Declividade
- #### Macrozonas
- Macrozona Rural Sustentável - 2
- #### Áreas Especiais Urbanas
- Áreas Especiais Urbanas - 3

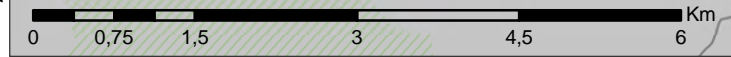


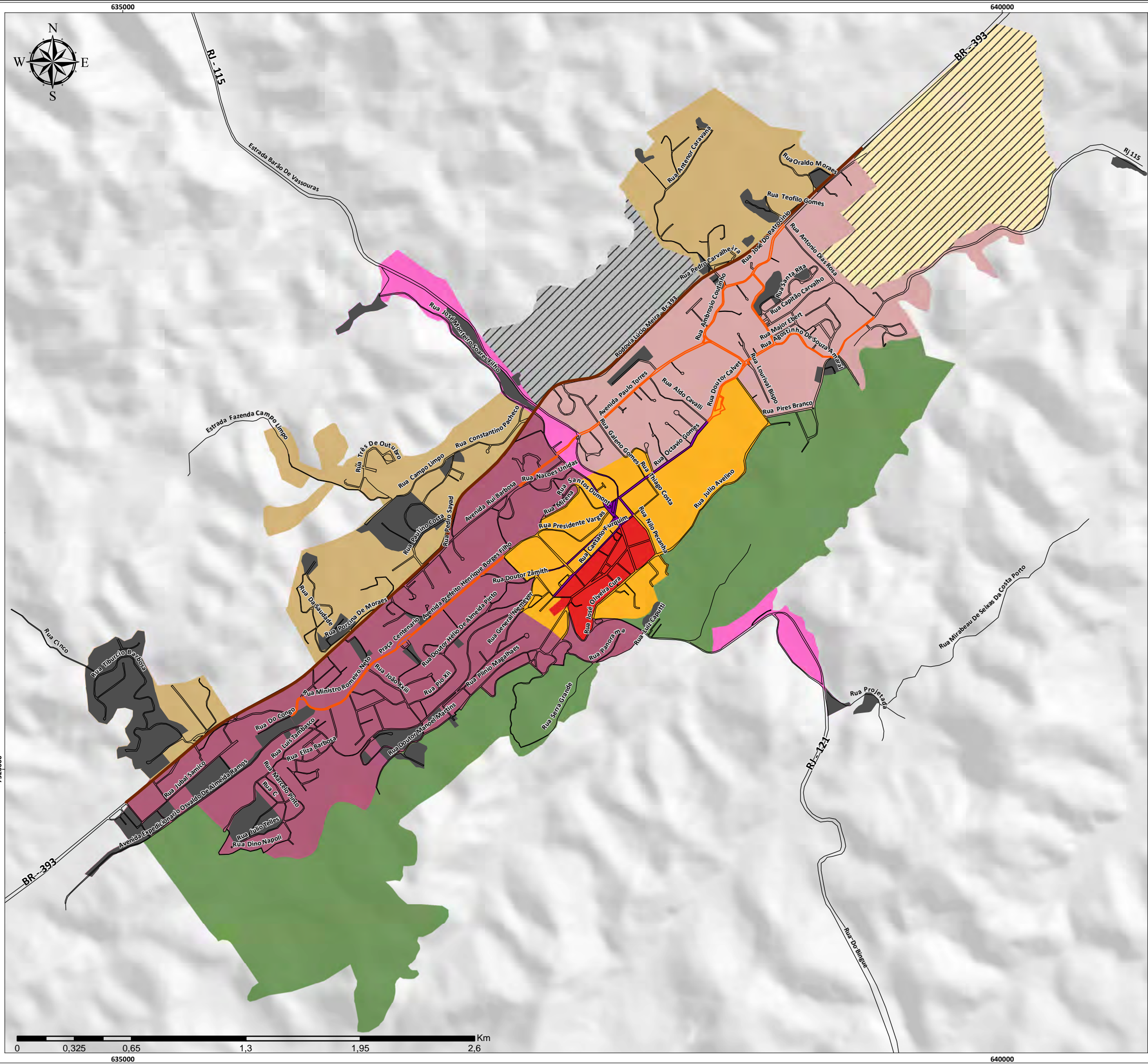
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 08 Macrozona Rural Sustentável - 2

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 01/10/2022	Escala: 1:70.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	---------------------	---------------------	---

Fontes:
IBAM - Macrozoneamento (2022); INEA/IBGE - Arruamento, Hidrografia, Ferrovia, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017)





Legenda

- Arruamento
- Hidrografia
- Eixo Especial de Usos Diversificados
- Eixo Especial da BR 393
- Eixo Especial de logradouros comerciais

- Zonas**
- Zona Central 1 (área tombada)
 - Zona Central 2 (área entorno)
 - Zona de Qualificação Urbana 1
 - Zona de Qualificação Urbana 2
 - Zona de Contenção
 - Zona de Integração Urbana e Social
 - Zona de Proteção Paisagística
 - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
 - Zona de Expansão Urbana 1
 - Zona de Expansão Urbana 2

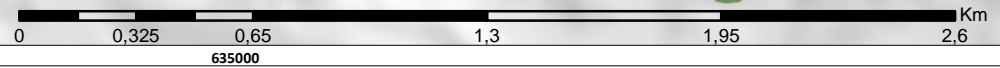
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 09
Zoneamento Urbano da cidade de Vassouras

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 01/10/2022	Escala: 1:21.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	----------------------------	--

Fontes:

IBAM - Zoneamento (2022); INEA/IBGE - Arruamento e Hidrografia (2018)



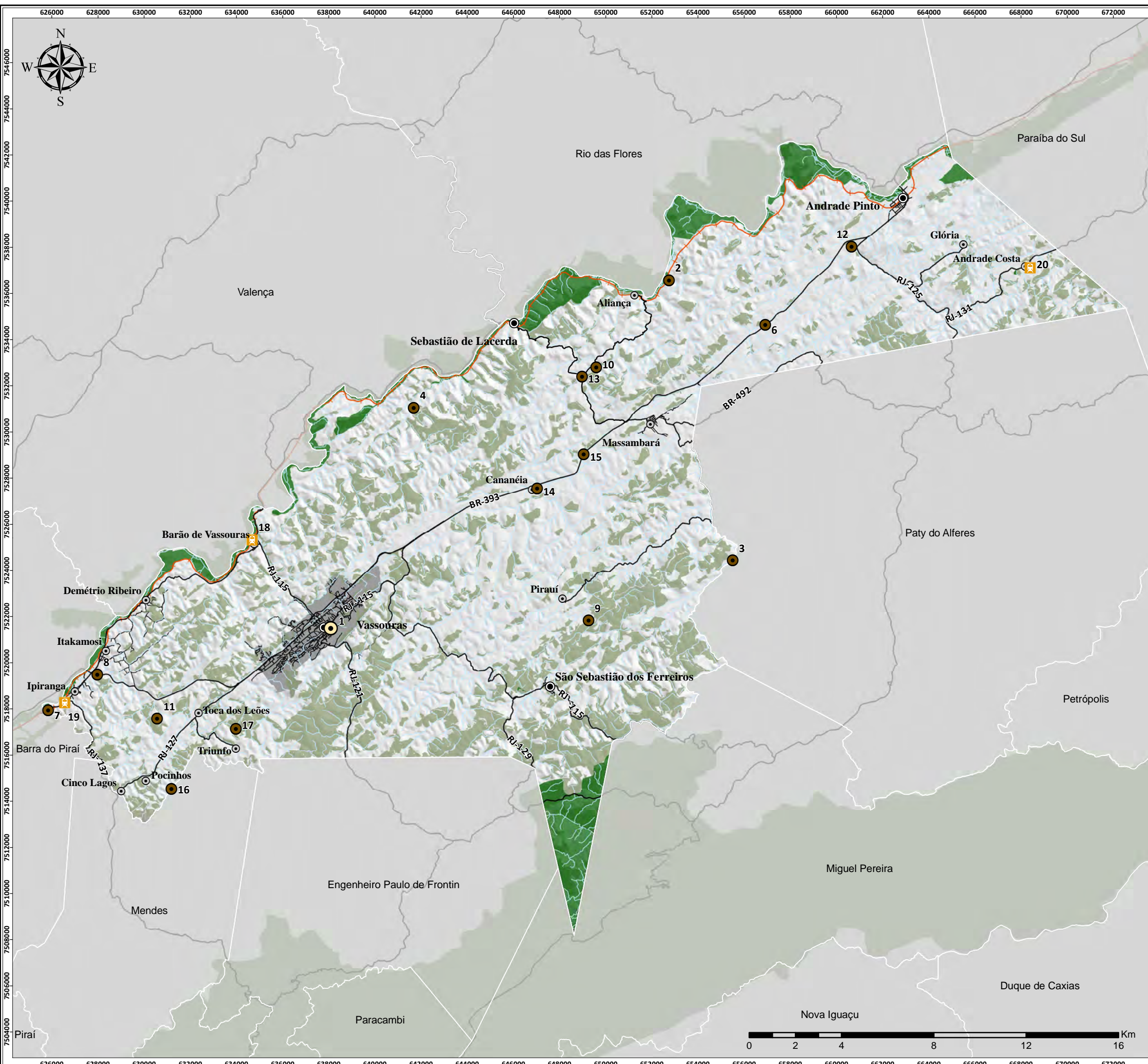
640000

635000

640000

7520000

635000



Legenda

- Sedes dos Distritos
- Localidades
- Rodovias e Estradas Principais
- Ferrovias
- Hidrografia
- Arruamento
- Unidades de Conservação - UCs
- Fragmentos de Vegetação
- Macrozona Urbana

Patrimônios

- Patrimônio Cultural Material - Sede e Distritos
- Patrimônio Cultural Material - Fazendas Históricas
- Patrimônio Cultural Material - Estações Ferroviárias

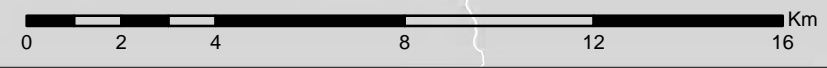
ID	Nome
1	Patrimônio Cultural Material no Distrito Sede (Ver no mapa 11)
2	Fazenda Aliança
3	Fazenda Santo Antônio da Cachoeira
4	Fazenda Cachoeira do Mato Dentro
5	Fazenda São Fernando
6	Fazenda São Luiz da Boa Sorte
7	Fazenda do Pocinho
8	Fazenda São Roque
9	Fazenda do Secretário
10	Fazenda do Mulungu Vermelho
11	Fazenda Santa Eufrásia
12	Fazenda Ubá
13	Fazenda Santa Rita do Pau Ferro
14	Fazenda Visconde de Cananéia A
15	Fazenda Visconde de Cananéia B
16	Fazenda Forquilha
17	Fazenda Cachoeira Grande
18	Estação de Barão de Vassouras
19	Estação Ferroviária de Aristides Lobo/ Casa do Agente (antiga Ypiranga)
20	Estação Ferroviária de Andrade Costa

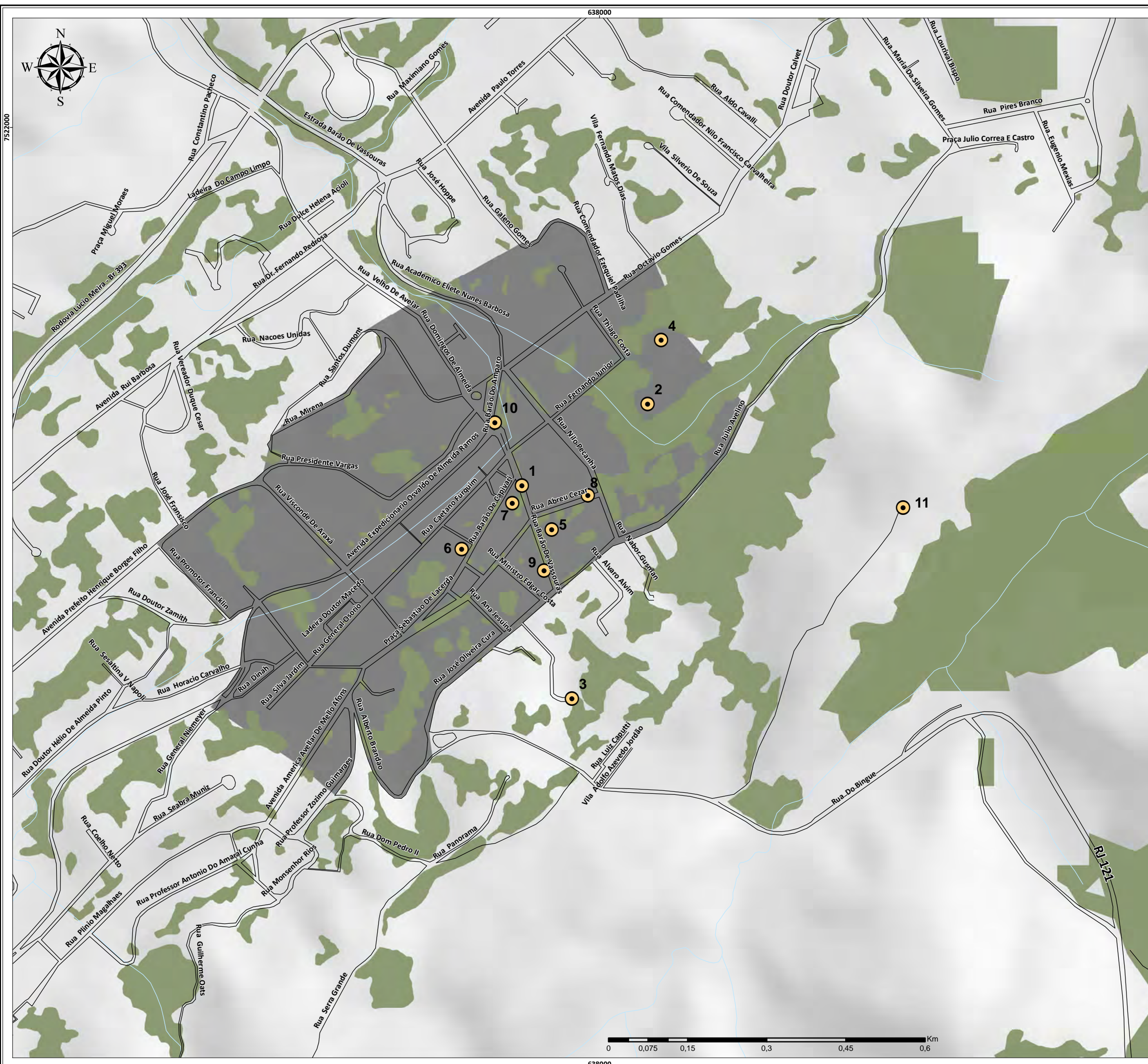
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 10 Patrimônio Cultural de Vassouras - Bens Materiais (Escala Municipal)

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 03/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	---------------------	----------------------	---

Fontes:
IBAM - Patrimônio (2022); INEA/IBGE - Hidrografia, Ferrovias, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017) e IBGE - Limites Municipais (2019)





Legenda

- Arruamento
- Hidrografia
- Fragmentos de Vegetação
- Área Tombada

Patrimônios

- Patrimônio Cultural Material

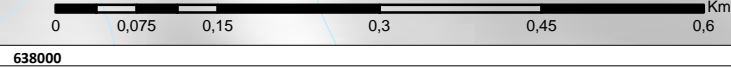
ID	Nome
1	Conjunto Paisagístico e Urbanístico de Vassouras, reconhecido como patrimônio nacional pelo IPHAN em 1958
2	Museu Casa da Hera
3	Memorial Manoel Congo
4	Instituto Dr. Joaquim Teixeira Leite - Escola Regina Coeli
5	Instituto de Educação Thiago Costa
6	Memorial Judaico
7	Monumento ao Centenário de Vassouras
8	Fluminense Futebol Clube
9	Hotel Mara Palace
10	Antiga Estação Ferroviária de Vassouras
11	Morro da Vaca

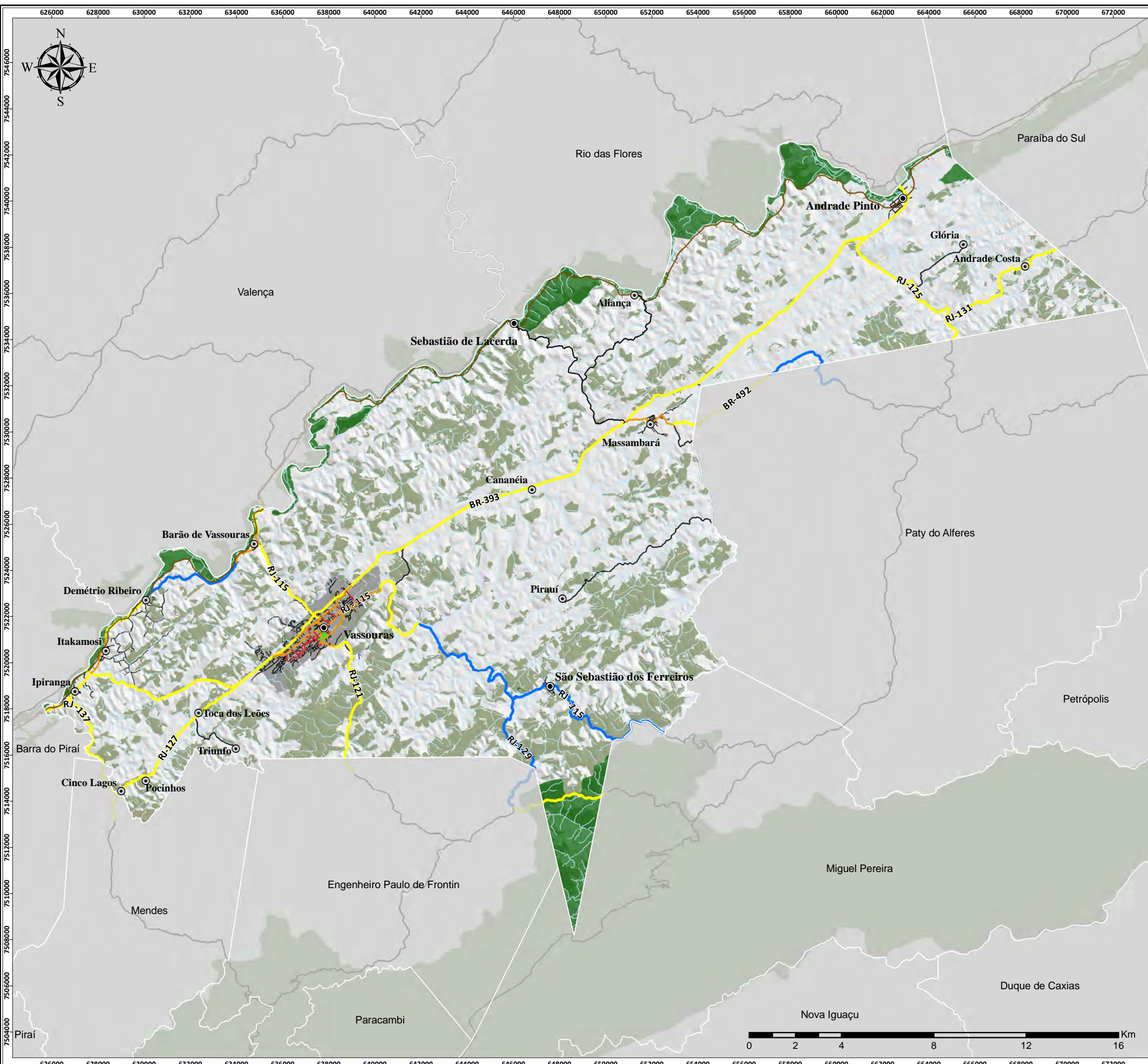
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 11
Patrimônio Cultural de Vassouras - Bens Materiais
(Escala do Distrito Sede)

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 03/10/2022	Escala: 1:7.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	---------------------------	---

Fontes:
 IBAM - Patrimônio e Área Tombada (2022); INEA/IBGE - Hidrografia, Fragmentos (2018)





Legenda

- Sedes dos Distritos
- Localidades
- +— Ferrovia
- Hidrografia
- Unidades de Conservação - UCs
- Fragmentos de Vegetação
- Macrozona Urbana

Hierarquia Viária

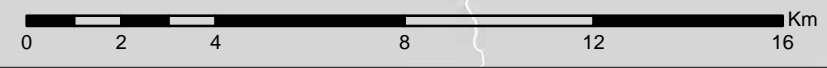
- Vias de Trânsito Rápido - Rodovias
- Vias de Trânsito Rápido - Estrada
- Vias Arteriais
- Vias Coletoras
- Vias Históricas
- Vias Locais

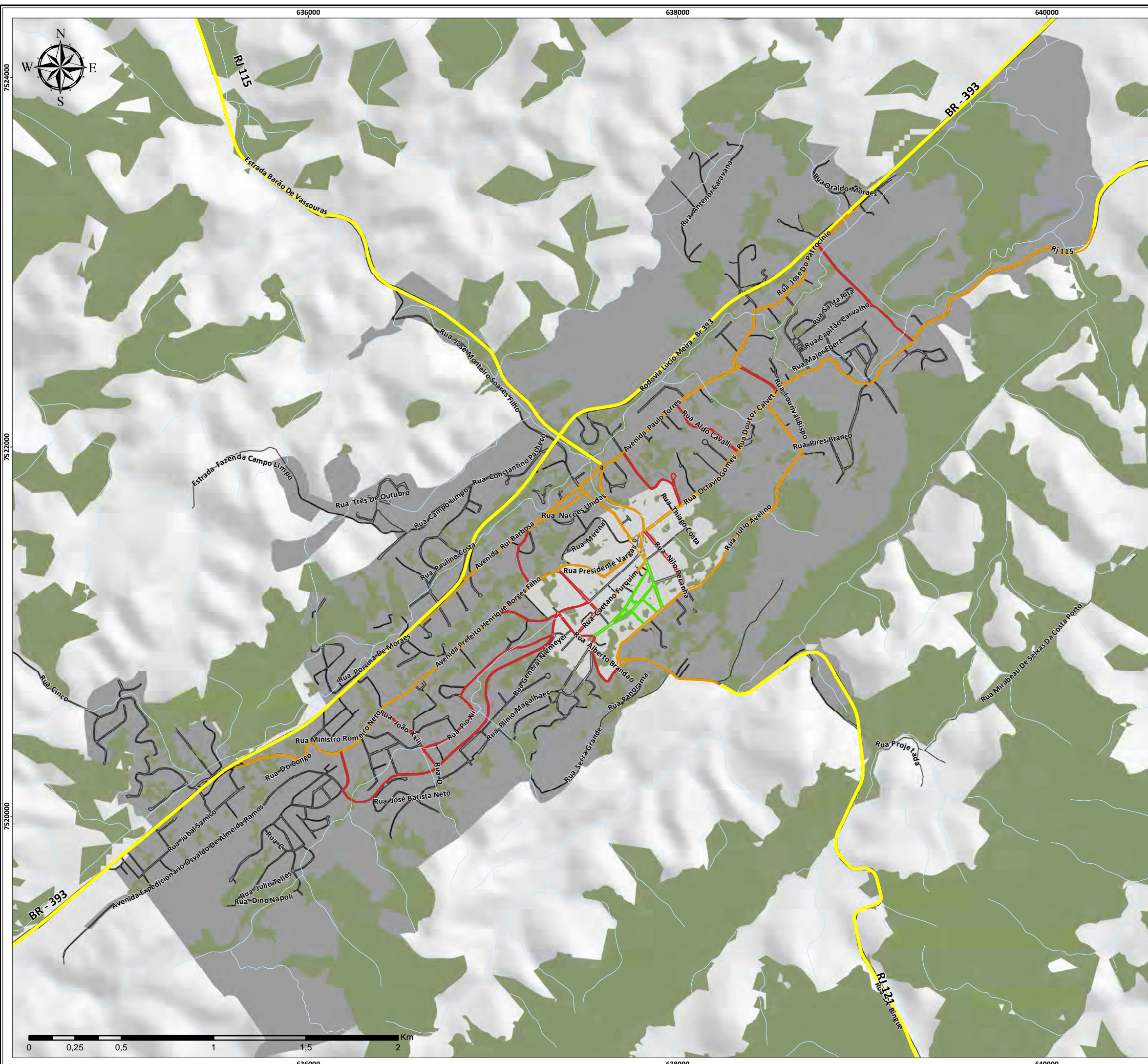
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 12
Hierarquia Viária do Município de Vassouras-RJ





Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 02/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	-----------------------------	---

Fontes:
IBAM - Hierarquia (2022); INEA/IBGE - Hidrografia, Ferrovia, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017) e IBGE - Limites Municipais (2019)










Legenda

-  Hidrografia
-  Fragmentos de Vegetação
-  Área Tombada
-  Macrozona Urbana

Hierarquia Viária

-  Vias de Trânsito Rápido - Rodovias
-  Vias Arteriais
-  Vias Coletoras
-  Vias Históricas
-  Vias Locais

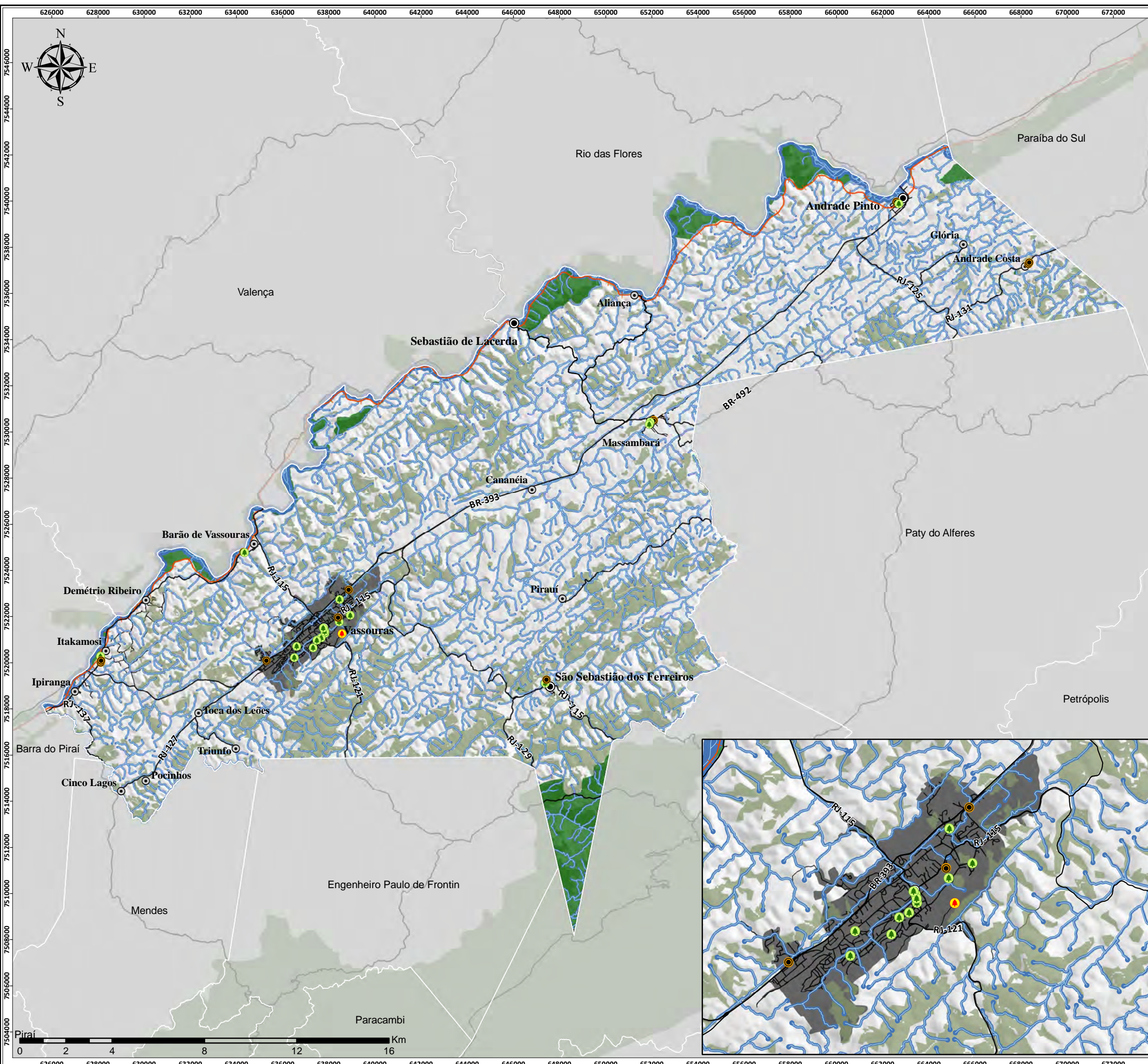
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 13
Hierarquia Viária – Distrito Sede

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 02/10/2022	Escala: 1:20.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	----------------------------	----------------------------	---

Fontes:
IBAM - Hierarquia (2022) e Área Tombada (2021); INEA/IBGE - Hidrografia, Fragmentos e arruamento (2018)





Legenda

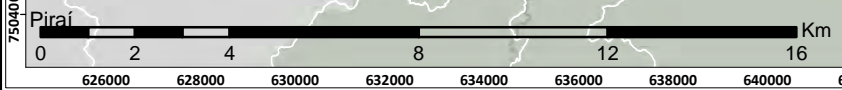
- Sedes dos Distritos
 - Localidades
 - Rodovias e Estradas Principais
 - Ferrovia
 - Arruamento
 - Hidrografia
 - APP de Hidrografia
 - Fragmentos de Vegetação
 - Unidades de Conservação - UCs
 - Macrozona Urbana
- Espaços Públicos**
- Campo/quadra futebol
 - ★ Mirante
 - Praças e Parque

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VASSOURAS - RJ

Mapa 14 Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos do Município de Vassouras-RJ

Etapa: Detalhamento das Proposições	Data: 11/10/2022	Escala: 1:160.000	Escala Numérica em impressão A3 Sistema de Coordenada Projetada, UTM, SIRGAS 2000, 23 S
---	---------------------	----------------------	---

Fontes:
IBAM - Macrozona Urbana e Espaços Públicos (2022); INEA/IBGE - Hidrografia, Ferrovias, Fragmentos e UCs (2018); MPRJ - Rodovias (2017) e IBGE - Limites Municipais (2019)





ANEXO 3. ÁREAS ESPECIAIS URBANAS 1 a 4

Área Especial Urbana 1

- **Massambará**

Área Especial Urbana 2

- **Ipiranga**
- **Itakamosi**
- **Demétrio Ribeiro**
- **Barão de Vassouras**
- **Sebastião de Lacerda**
- **Aliança**

Área Especial Urbana 3

- **Andrade Pinto**

Área Especial Urbana 4

- **Andrade Costa**
- **Glória**
- **São Sebastião dos Ferreiros**

-43 532744

-43 527876

-43 523008

-43 518140

ÁREA ESPECIAL URBANA 1 MASSAMBARÁ



-22 321510

-22 321510

-22 324055

-22 324055

-22 326600

-22 326600

-22 329145

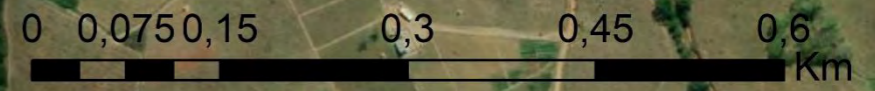
-22 329145

-22 331690

-22 331690

BR - 393

Rua Cananéia



Legenda

— Principais Vias

□ Limites do Núcleo Urbano

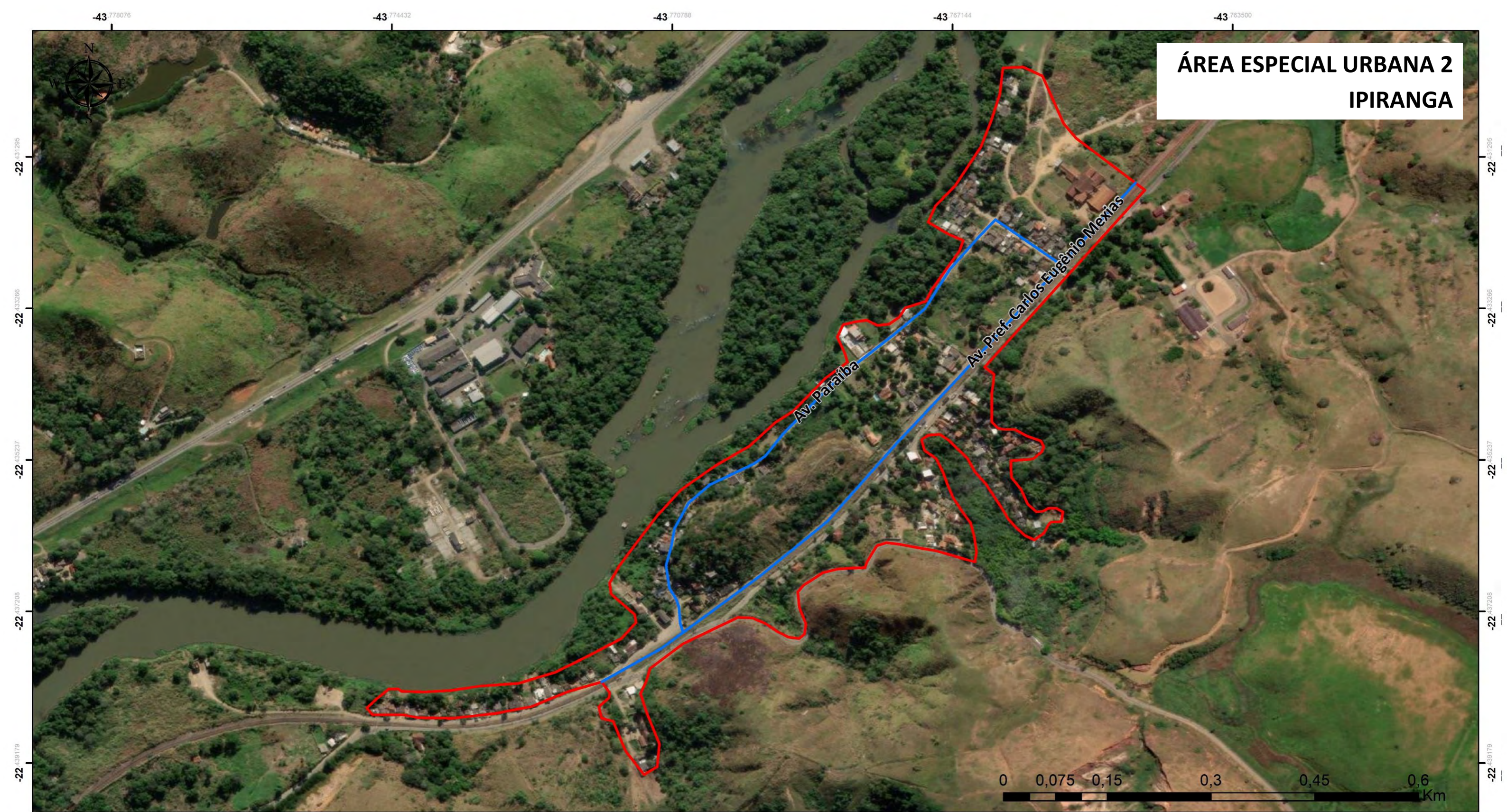
Equipamentos Urbanos

🏠 Creche/Escola Municipal

⚽ Campo de Futebol

🌳 Praça

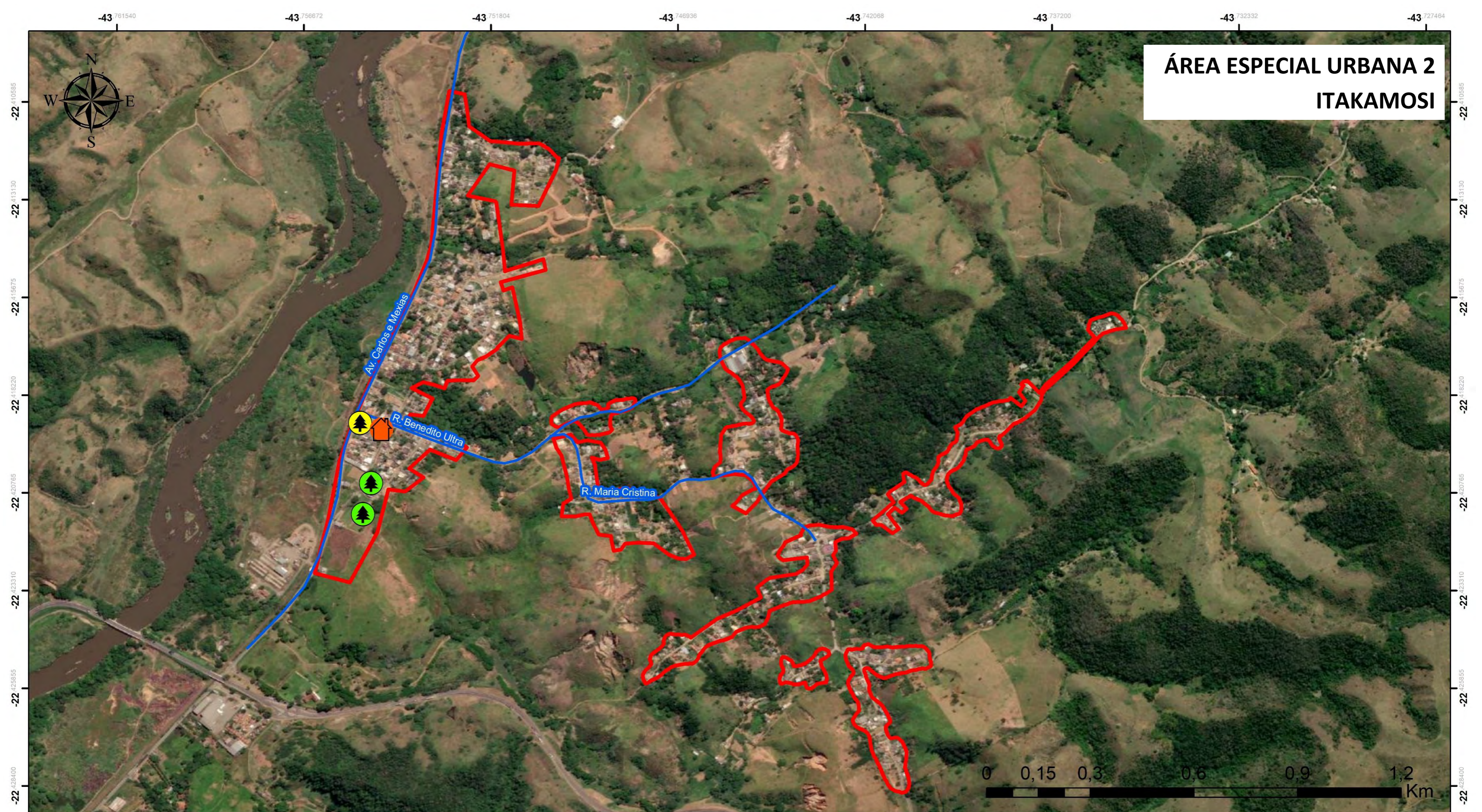




Legenda

- Principais Vias
- Limite do Núcleo Urbano





Legenda

— Principais Vias

□ Limites Núcleo Urbano

Equipamentos Urbanos

🏠 Colégio Estadual Antonio De Jesus Gomes

🌳 Quadra

🌳 Praça de Bacia de Pedra



ÁREA ESPECIAL URBANA 2 DEMÉTRIO RIBEIRO



Legenda

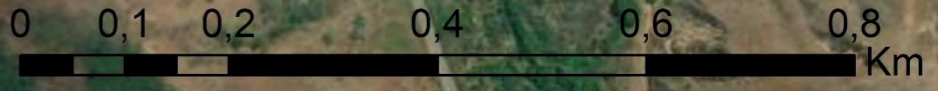
- Principais Vias
- Limíte do Núcleo Urbano

- ### Equipamentos Urbanos
- 🌳 Quadra Poliesportiva
 - 🏠 Escola Muncipal Deputado José Bento








-43 703124 -43 698256 -43 693388 -43 688520 -43 683652

ÁREA ESPECIAL URBANA 2 BARÃO DE VASSOURAS



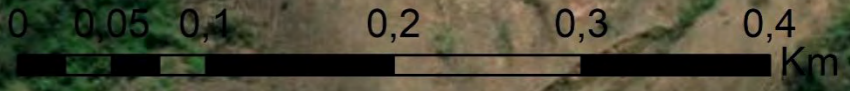
Legenda


-  Principais Vias
-  Limites do Núcleo Urbano
- Equipamentos Urbanos**
-  Creche
-  Posto de Saúde
-  Praça





**ÁREA ESPECIAL URBANA 2
SEBASTIÃO DE LACERDA**



Legenda
 Limites do Núcleo Urbano





**ÁREA ESPECIAL URBANA 2
ALIANÇA**

Legenda

- Principais Vias
- Limíte do Núcleo Urbano



ÁREA ESPECIAL URBANA 3 ANDRADE PINTO



Legenda

— Principais Vias

□ Limites do Núcleo Urbano

Equipamentos Urbanos

🌳 Campo

🏡 Clube Social de Andrade Pinto

🌳 Praça

⛑️ Posto de Saúde

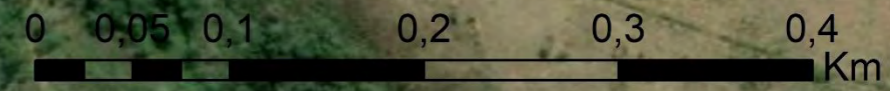
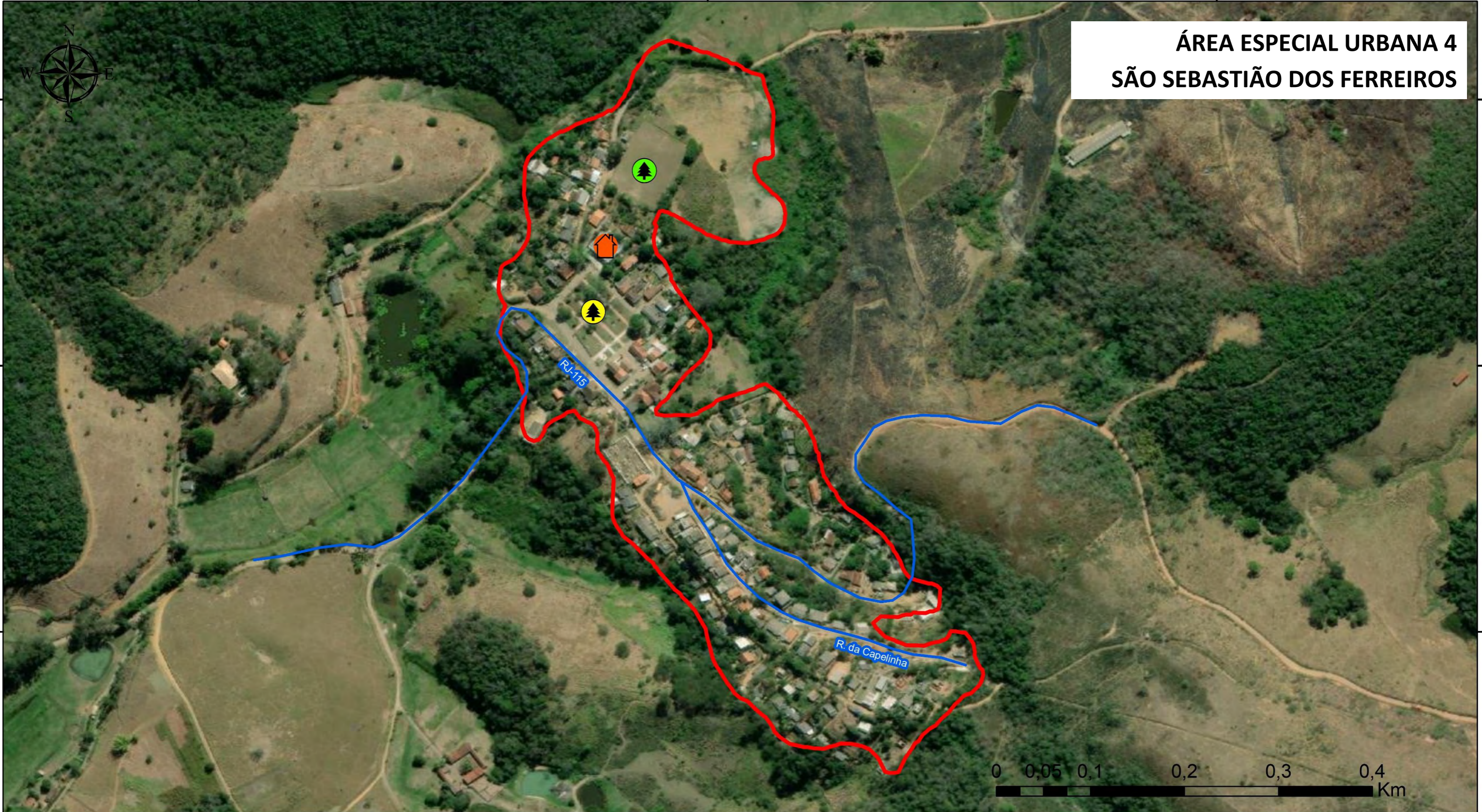


-43 571688

-43 566820

-43 561952

ÁREA ESPECIAL URBANA 4 SÃO SEBASTIÃO DOS FERREIROS



Legenda

— Principais Vias

Equipamentos Urbanos

□ Limites do Núcleo Urbano

🏠 Escola

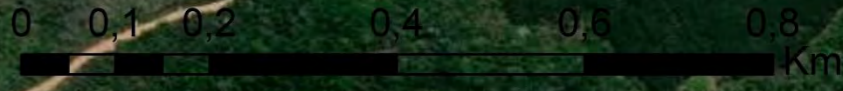
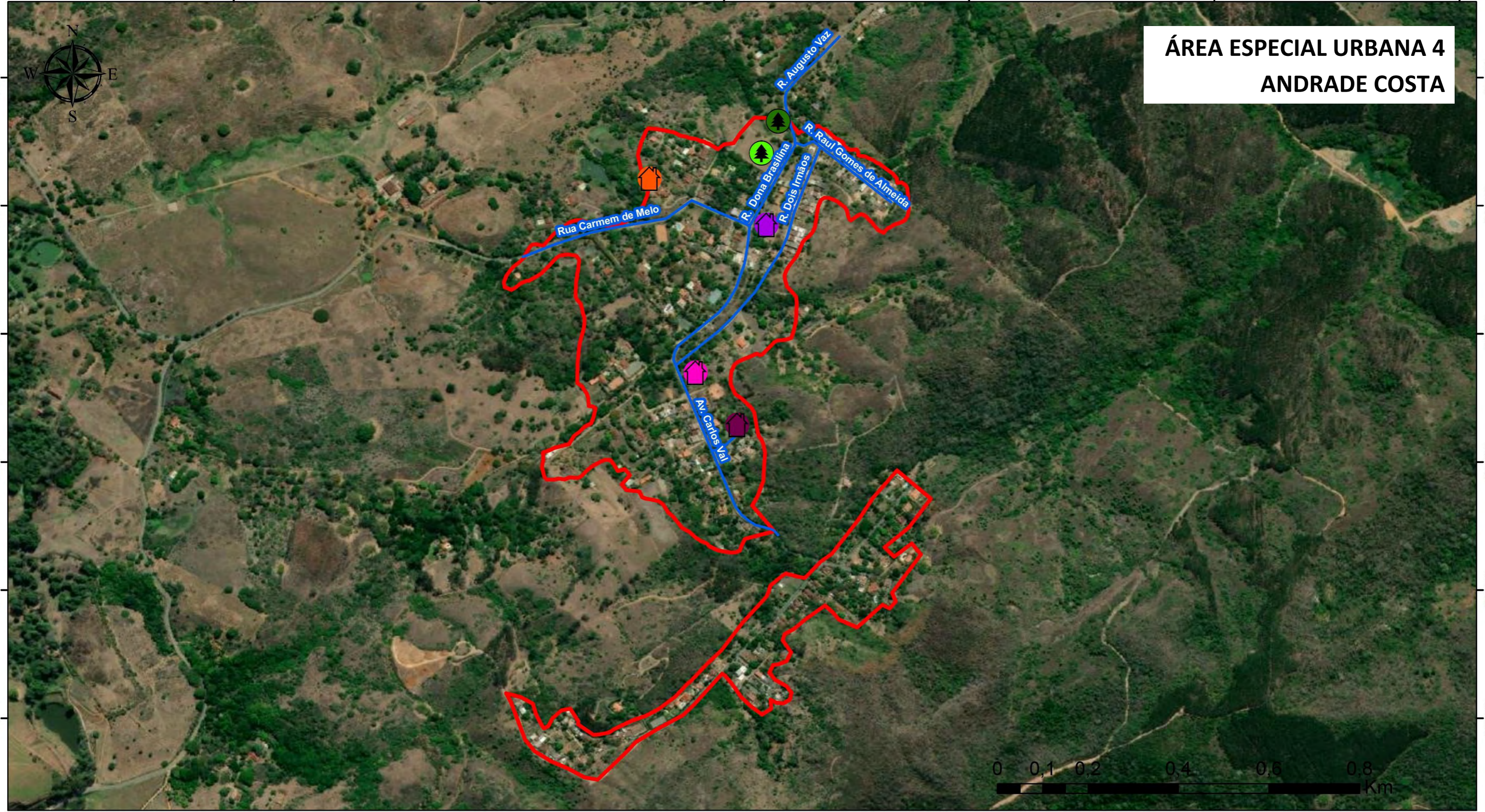
🌳 Praça

🌲 Quadra











-43 378968 -43 372100 -43 367232 -43 362364 -43 357496 -43 352628

ÁREA ESPECIAL URBANA 4 ANDRADE COSTA



Legenda

-  Principais Vias
-  Limites do Núcleo Urbano
- Equipamentos Urbanos**
-  Campo
-  Quadra
-  Escola
-  Casa de Literatura
-  Estação Ferroviária / Centro Cultural / Museu
-  Museu Val



-43 395456

-43 391812

-43 388168

ÁREA ESPECIAL URBANA 4 GLÓRIA



-22 253905

-22 253905

-22 255876

-22 255876


-22 257847

-22 257847



Legenda

 Principais Vias

 Limíte do Núcleo Urbano





ANEXO 4. PATRIMÔNIO CULTURAL DE VASSOURAS – LISTA DE BENS DE INTERESSE PARA PRESERVAÇÃO

PATRIMÔNIO CULTURAL MATERIAL

- I. Conjunto Paisagístico e Urbanístico de Vassouras, reconhecido como patrimônio nacional pelo IPHAN em 1958;
- II. Museu Casa da Hera, reconhecido como patrimônio nacional pelo IPHAN em 1952;
- III. Memorial Manoel Congo;
- IV. Instituto Dr. Joaquim Teixeira Leite - Escola Regina Coeli;
- V. Instituto de Educação Thiago Costa;
- VI. Memorial Judaico;
- VII. Antiga Estação Ferroviária de Vassouras e sua locomotiva;
- VIII. Antiga Estação Ferroviária de Andrade Costa;
- IX. Antiga Estação de Barão de Vassouras;
- X. Antiga Estação Ferroviária de Aristides Lobo/ Casa do Agente (antiga Ypiranga);
- XI. Monumento ao Centenário de Vassouras;
- XII. Igreja de Santana;
- XIII. Fluminense Futebol Clube
- XIV. Hotel Mara Palace;
- XV. Fazendas Históricas, conforme inventário do Vale do Paraíba Fluminense do INEPAC:
 - a. Aliança
 - b. Santo Antônio da Cachoeira
 - c. Cachoeira do Mato Dentro
 - d. São Fernando
 - e. Cachorro Grande
 - f. São Luiz da Boa Sorte
 - g. Do Pocinho
 - h. São Roque
 - i. Forquilha
 - j. Secretário
 - k. Mulungu Vermelho



- I. Do Triunfo
- m. Santa Eufrásia
- n. Ubá
- o. Santa Rita do Pau-Ferro
- p. Visconde de Cananeia

XVI. Morro da Vaca

XVII. Chácaras (confirmar)

PATRIMÔNIO CULTURAL IMATERIAL

- I. Jongo;
- II. Capoeira;
- III. Caninha Verde;
- IV. Folia de Reis;
- V. Festa de Santa Rita de Cássia;
- VI. Festa de São Sebastião dos Ferreiros;
- VII. Lenda da Flor de Carne;
- VIII. Festival Vale do Café;
- IX. Festival da Cachaça de Vassouras.

(Avaliar inclusão de outros bens e mapeamento dos bens listados)



3. LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR: LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

A seguir, apresenta-se as estruturas das leis urbanísticas que são complementares à Lei do Plano Diretor. O detalhamento dessas leis virá consolidada no Produto 5 pois depende da confirmação do conteúdo do Plano Diretor, especialmente das diretrizes e do zoneamento propostos.

LEI COMPLEMENTAR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II DAS ÁREAS ESPECIAIS URBANAS

CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES

SEÇÃO I DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

SEÇÃO II DAS ATIVIDADES E EDIFICAÇÕES DESCONFORMES

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Subseção I Dos Parâmetros

Subseção II Dos Coeficientes de Aproveitamento

Subseção III Do Gabarito

Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade

Subseção V Da Taxa de Ocupação

Subseção VI Dos Afastamentos da Edificação

Subseção VII Do Lote Mínimo

Subseção VII Do Lotes Localizados em Áreas Sujeitas a Inundações

CAPÍTULO V DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS



CAPÍTULO VI DAS VILAS URBANAS

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

CAPÍTULO VI DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

SEÇÃO I DA APLICAÇÃO

SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS E IMPOSIÇÕES

SEÇÃO III DA ELABORAÇÃO DO EIV

SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DO PROCESSO

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO 1. GLOSSÁRIO

ANEXO 2. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS

ANEXO 3. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA

ANEXO 4. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DAS INDICAÇÕES BÁSICAS E FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO II DOS LIMITES E VEDAÇÕES

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

SEÇÃO I DO TRATO E DAS LIMITAÇÕES AMBIENTAIS

SEÇÃO II DAS ÁREAS PÚBLICAS

Subseção I Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas

Subseção II Da Reserva de Área para Implantação de Equipamentos Comunitários



Subseção III Da Implantação de Equipamentos Urbanos

Subseção IV Da Reserva de Áreas Verdes

Subseção V Do Sistema de Circulação

SEÇÃO III DAS QUADRAS E LOTES

SEÇÃO IV DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO, ÁREAS *NON AEDIFICANDI* E OUTRAS LIMITAÇÕES

CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS

Subseção I Do Loteamento de Interesse Social

Subseção II Do Loteamento Industrial

SEÇÃO V DOS DESMEMBRAMENTOS

SEÇÃO VI DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTE

SEÇÃO VII DO CONDOMÍNIO DE LOTE

SEÇÃO VIII DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA FORMA DE VILAS URBANAS

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II DA CONSULTA TÉCNICA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES DE USO DO SOLO

SEÇÃO III DA PROVAÇÃO E DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO VIII DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO IV DA QUITAÇÃO E ACEITE DAS OBRAS

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I DAS OCUPAÇÕES

SEÇÃO II DAS ETAPAS E PROCEDIMENTOS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL



CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO 1. GLOSSÁRIO

ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS E SOLUÇÕES URBANÍSTICAS

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ

Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262

E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br