



DECRETO N.º 2.382

EMENTA: Subdivide em setores a Zona de Atividades e a Zona Habitacional da Vila Santa Cecília e estabelece outras providências.

O Prefeito Municipal de Volta Redonda, no uso de suas atribuições,

CONSIDERANDO que o Plano de Desenvolvimento Integrado de Volta Redonda -- PEDI/VR, criado pela Lei Municipal 1.411, de 22 de dezembro de 1976, estabelece a necessidade de ser periodicamente reavaliado e atualizado;

CONSIDERANDO o permissivo do artigo 5º da Lei citada, que confere ao Prefeito Municipal competência para subdividir as zonas em setores individualizados, visando desenvolvimento urbano harmonioso;

CONSIDERANDO a necessidade de subdividir a Zona de Atividade – 1 e a Zona Habitacional – 2 da Vila Santa Cecília, para melhor adequá-las às finalidades do Plano Especial de desenvolvimento Integrado;

CONSIDERANDO finalmente as normas gerais e as especiais sobre parcelamento, uso do solo e edificações,

DECRETA:

CAPÍTULO “I”

SECÇÃO ÚNICA

DA VILA SANTA CECÍLIA

Artigo 1º - A Vila Santa Cecília é dividida em duas Zonas conforme estabelece a Lei Municipal nº 1.412 de 1976:

- a) Zona de Atividade 1 (ZA-1);
- b) Zona habitacional 2 (ZH-2);

CAPÍTULO “II”

DA ZONA DE ATIVIDADE 1 (ZA-1)

SECÇÃO “I”

DISPOSIÇÕES GERAIS



Artigo 2º - Fica a Zona de Atividades 1 (Za-1) definida pelo perímetro delimitado pelo eixo da Rua 4-C, eixo da Rua 4-B, fundos dos lotes da Rua 16 até interseção com a Rua 27, passando pela Praça Rotary, interseção da Rua 23-B, Rua 23-B até interseção com eixo da Rua 18-A até a direção do fundo dos lotes da Rua 33 lado par, fundos dos lotes da Rua 33, lado par até o eixo da Rua 60, Rua 60 até a direção do fundo dos lotes da Rua 33 lado ímpar, fundos dos lotes da Rua 33, lado ímpar até a direção do fundo do lote da casa nº21 da Rua 40, fundos dos lotes da Rua 40, lado ímpar, lateral direita do lote da casa nº 434 da Rua 41 até o eixo da Rua 41, eixo da Rua 41 até o eixo da Rua 10, eixo da Rua 10 até o eixo da Rua 21-B, eixo da Rua 21-B, até o eixo da Rua 12 e eixo da Rua 12 até o eixo da Rua 4-A, eixo da Rua 4-A fechando com o eixo da Rua 4-C.

Artigo 3º - A Zona de Atividades 1 (ZA-1) fica dividida em setores a seguir individualizados:

1- Zona de Atividades 1 setor (1) – ZA-1 (1), delimitado pelo eixo da Rua 4-C, eixo da Rua 4-B, eixo da Rua 16 (lado par) até o eixo da Rua 33, eixo da Rua 33 até o eixo da Rua 18-A projetada, eixo da Rua 18-A projetada, até o eixo da Rua 41, eixo da Rua 41 até o eixo da Rua 10, eixo da Rua 10 até o eixo da Rua 21-B, eixo da Rua 21-B até o eixo da rua 12, eixo da Rua 12 até o eixo da Rua 4-A, eixo da Rua 4-A fechando com o eixo da Rua 4-C.

2- Zona de Atividades 1 setor (2) – ZA-1 (2), delimitada pelo eixo da Rua 16 (lado ímpar) até o eixo da Rua 33, eixo da Rua 33 até o eixo da Rua 18-B, eixo da Rua 18-B até o eixo Rua 41, eixo da Rua 41, até a direção da lateral direita do lote de casa nº 434 da rua 41, lateral direita do lote de casa nº 434 da Rua 41, fundos dos lotes da Rua 40 até o fundo do lote da edificação de nº 65 da Rua 33, fundos dos lotes da Rua 33, lado ímpar, até encontrar o eixo da Rua 60, eixo da Rua 60 até a direção do fundo dos lotes da Rua 33, lado par, fundos dos lotes da Rua 33, lado par, até encontrar o eixo da Rua 18-A, eixo da Rua 18-A, até o eixo da Rua 23-B, eixo da Rua 23-B até a direção do fundo dos lotes da Rua 16, lado ímpar, passando pela Praça Rotary, fundo dos lotes da Rua 16, lado ímpar, até encontrar o eixo da Rua 21, eixo da Rua 21, fechando com o eixo da Rua 16.

Artigo 4º - Para cada um dos setores em que se divide a ZA-1, o presente Decreto estabelece:

- a) As categorias de uso na Tabela I;
- b) Os usos adequados e inadequados na Tabela II;
- c) O dimensionamento das áreas de estacionamento de veículos, na Tabela III.

SECÃO ‘II’

DA ZA-1 (1)

Artigo 5º - Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a ocupação do solo na ZA-1 (1):

- I- Cada quadra só poderá ser desmembrada em duas áreas de tamanho aproximado.
- II- Observar-se-á afastamento frontal de 3,00m na Av. Independência, Rua 12, Rua 14 e Rua 16.
- III- O afastamento lateral e de fundos observará o previsto na Lei 1.414/76.
- IV- Observados os recuos, será reservado, no térreo, área destinada a tratamento paisagístico, correspondente a 10% (dez por cento) da área total do lote, possibilitando a integração do prédio ao passeio público.



V- A ocupação do subsolo poderá ser de 100% (cem por cento), com destinação exclusiva para a garagem, desde que preservadas as características originais do afastamento frontal.

VI- A torre poderá ocupar até 40% (quarenta por cento) da área do embasamento.

VII- Fica estabelecido o gabarito mínimo de 08 (oito) pavimentos acima do embasamento.

Parágrafo Único - São ainda adaptados os seguintes critérios:

- a) A área urbanizada poderá ser subdividida garantindo o mínimo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados) para cada parte.
- b) A área urbanizada poderá ser destinada a acesso ao prédio bem como à extensão da atividade pretendida.
- c) Os acessos às garagens não poderão ser feitos pelas Ruas 10 e 14.

Artigo 6º - Ficam estabelecidos os seguintes critérios especiais de edificação:

- I- Será obrigatório a construção de marquise.
- II- A altura do embasamento será de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).
- III- A mudança de utilização de edificação condicionar-se-á à observância da Tabela II.
- IV- No pavimento térreo fica vedada a localização de estacionamento em recuos.

SECÇÃO “III”

DA ZA-1 (2)

Artigo 7º - Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a ocupação do solo na ZA-1 (2):

I- Observar-se-á afastamento frontal de 3,00m (três metros) para as Ruas 18-A, 18-B e 40 e ainda de 6,00m (seis metros) para as Ruas 33 e 16.

II- Para os lotes de esquina o afastamento frontal das ruas transversais à Rua 33 será nulo, preservada a área de passeio público.

III- A ocupação do subsolo poderá ser de 100% (cem por cento), com destinação exclusiva para garagem desde que preservadas as características originais dos afastamentos.

IV- A ocupação máxima da torre poderá ser igual a área do pavimento térreo mais balanço de até 2,00m (dois metros) para a Rua 33 e 1/20 da caixa da rua para as transversais.

V- Para os lotes de meio de quadra, fica estabelecido o gabarito máximo de 29,00m (vinte nove metros), constituído de embasamento acrescido de até 07 (sete) pavimentos.

VI- Para os lotes de esquina, fica estabelecido o gabarito máximo de 23,00m (vinte e três metros), constituído de embasamento acrescido de até 05 (cinco) pavimentos.

Parágrafo Único - São ainda adotados os seguintes critérios:

- a) Os afastamentos em edificações de uso residencial serão ajardinados e poderão ser usados como áreas de lazer.



- b) Os afastamentos em edificações mistas ou comerciais ou de prestação de serviços poderão ser utilizados como extensão de atividade em até 50% (cinquenta por cento) de sua área, vedadas as construções.
- c) Nas áreas de extensão comercial e de serviço somente será admitido a cobertura removível caracterizada por toldos de lona ou similar sobre armação metálica.

Artigo 8º - Ficam estabelecidos os seguintes critérios especiais de edificação:

- I- É facultativo a construção de marquise
- II- A altura do embasamento será de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros)
- III- A mudança da utilização da edificação condicionar-se-á obediência da Tabela III.
- IV- No pavimento térreo fica vedada a localização de estacionamento em recuos.

V- Na área de recuo, o fechamento dos lotes far-se-á por gradil, com altura máxima de 2,00m (dois metros), afixado em embasamento que não ultrapassará a 0,50m (meio metro).

CAPÍTULO “III”

DA ZONA HABITACIONAL 2 (ZH-2)

SECÇÃO “I”

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º - Fica a Zona Habitacional 2 – ZH-2 assim definida:

a) Pelo perímetro delimitado pelo eixo da Rua 21 na direção do fundo dos lotes da Rua 18 passando pela Praça Rotary até a interseção com o eixo da Rua 23-B, eixo da Rua 23-B, encontrando com o eixo da Rua 31, eixo da Rua 31 até encontrar o eixo da Rua 18-B, eixo da Rua 18-B até a direção do fundo dos lotes da Rua 33, lado par, fundos dos lotes da Rua 33 lado par até encontrar o eixo da Rua 60 (divisa do Bairro 60), divisa do Bairro 60 até encontrar o limite com o Município de Barra Mansa, limite com o Município de Barra Mansa até encontrar a divisa como o Bairro São Lucas, divisa do Bairro São Lucas até encontrar a divisa com o Bairro Bela Vista, divisa do Bairro Bela Vista, eixo da Rua 19-A até encontrar o eixo da Rua 16, eixo da Rua 16 até encontrar o eixo da Rua 21, eixo da Rua 21 fechando na direção do fundo dos lotes da Rua 18.

b) Pelo perímetro delimitado pelo eixo da Rua 10 na direção do fundo dos lotes da Rua 41-C (divisa do Bairro Laranjal), divisa do Bairro Laranjal até encontrar a divisa com o Bairro Monte Castelo, divisa do Bairro Monte Castelo até a divisa com o Bairro 60, divisa com o Bairro 60 até a direção dos fundos dos lotes na Rua 33, (lado ímpar), fundo dos lotes da Rua 33 até a interseção com o fundo do lote da casa n.º 21 da Rua 40, fundos dos lotes da Rua 40, até a interseção com o fundo do lote da casa n.º 456 da rua 41, fundo do lote da casa n.º 456 da Rua 41 até o eixo da Rua 41, eixo da Rua 41 fechando com o eixo da Rua 10.

Artigo 10 - A Zona Habitacional 2 – ZH-2 fica dividida em setores a seguir individualizados;

1 - Zona Habitacional 2 (1) – ZH-2 (1) compreendendo toda a ZH-2 exceto as ruas compreendidas pela Zona Habitacional 2 (2) ZH-2 (2).



2 - Zona habitacional 2 (2) – ZH-2 (2) que abrange as Ruas 21, em ambos os lados no trecho compreendido entre a Rua 90 e o limite com o Município de Barra Mansa; Rua 90-A, Rua 90-B, Rua 92, Rua 93-A, Rua 93-C, Rua 93-D e Rua 94.

Artigo 11 - O uso adequado nas ZH-2 é exclusivamente residencial, unifamiliar e multifamiliar.

SECÃO “I”

DA ZH-2 (1)

Artigo 12 - Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a ocupação do solo e a edificação na ZH-2 (1):

I- A taxa de ocupação será de 70% (setenta por cento) e o gabarito máximo será de 02 (dois) pavimentos.

II- Nos lotes originalmente aprovados com mais de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) a cota de terreno por habitação será de 100,00m² (cem metros quadrados).

III- Nos lotes com até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) será permitida a construção de até 02 (duas) unidades habitacionais.

IV- Para os lotes de esquina, o afastamento frontal referente à divisa lateral será nulo, preservadas as áreas destinadas ao passeio público.

V- O afastamento frontal será de 3,00m (três metros).

VI- A cada unidade habitacional corresponderá uma vaga de garagem.

Parágrafo Único - O afastamento frontal das ruas 21, Rua 26, Rua 27, Rua 31, Rua 41, Rua 24, no trecho compreendido entre as Ruas 21 e 19, e Rua 60, no trecho compreendido entre as Ruas 31 e 41-A obedecerá o recuo original conforme definido na Planta Cadastral da CSN, sendo proibida a ocupação do recuo com garagem ou abrigo.

SECÃO “II”

DA ZH-2 (2)

Artigo 13 - Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a ocupação do solo e a edificação na ZH-2 (2):

I- A taxa de ocupação será de 70% (setenta por cento) com o coeficiente de aproveitamento 4 (quatro).

II- O afastamento frontal será de 3,00m (três metros).

III- A cada unidade habitacional corresponderá uma vaga de garagem.



CAPÍTULO "IV"

SECÃO "V"

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 14 - Para efeito deste Decreto considera-se:

1 - EMBASAMENTO: O pavimento ou pavimentos destinados ao acesso à edificação, lojas e sobrelojas, garagem, administração, zeladoria e lazer.

2 - TORRE: O pavimento ou pavimentos de unidades autônomas destinadas a moradia, comércio ou prestação de serviços.

Artigo 15 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Volta Redonda, 10 de novembro de 1986 – 32º de Fundação Cidade.

Marino Clinger Toledo Netto
Prefeito Municipal

Ítalo Granato
Secretário Municipal de Governo

Paulo Gustavo Pereira Bastos
Secretário Municipal de Planejamento



TABELA “I” – A QUE SE REFERE O ARTIGO 4º

CATEGORIA DE USO	
RU	Residencial Unifamiliar
RM	Residencial Multifamiliar
RT	Residencial Transitório
M	Misto
C2	Comércio em Geral
SP	Uso Semi Público
PP	Uso Público
SE2	Oficinas de Serviços
SE4	Edifício Garagem
S1	Tratamento de Saúde em Geral
E1	Ensino do 1º Grau (inclusive pré-escolar)
E2	Ensino do 2º Grau

TABELA “II” – A QUE SE REFERE O ARTIGO “4º”

USOS ADEQUADOS NAS SUB-ZONAS												
Sub - Zonas	RU	RM	RT	M	C2	SP	PP	SE2	SE4	S1	E1	E2
ZA-1 (1)	I	A	I	A	A	A	A	A	A	I	I	I
ZA-1 (2)	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A

TABELA “III” – A QUE SE REFERE OS ARTIGOS 4º, 6º, 8º e 11

DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	
TIPO DE USO	VAGA POR ÁREA ÚTIL EM M²
Comercial (inclusive Shopping e Supermercado)	60
Restaurantes, Churrascaria, Boates e Congêneres	40
Hotel	100
Teatro, Cinema e Auditório	80
Ensino	80
Hospital, Clínica e Casa de Saúde	70

