



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

LEI Nº.3.922, 07 DE NOVEMBRO DE 2018.

APROVA O PLANO DIRETOR DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA - RJ

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TITULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A política urbana do Município de Santo Antônio de Pádua, de acordo com a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da Cidade, será implementada de acordo com o disposto nesta Lei que estabelece o Plano Diretor de Santo Antônio de Pádua.

Art. 2º. O Plano Diretor de Santo Antônio de Pádua abrange todo o município, incluindo as áreas urbanas e rurais, sendo o instrumento básico da política urbana e da gestão do território.

Art. 3º. O Plano Diretor de Santo Antônio de Pádua é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e orçamento anual incorporar suas diretrizes e prioridades.

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º. São princípios fundamentais da política urbana e da gestão do território do Município de Santo Antônio de Pádua, tendo como base a prevalência do interesse coletivo sobre o interesse individual:

- I. O direito à cidade sustentável;
- II. A função social da cidade;
- III. A função social da propriedade urbana;
- IV. A gestão democrática e participativa.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 5º. O direito à cidade sustentável, entendido como a garantia das condições para que o desenvolvimento municipal seja socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visa à qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, com a prevalência da inclusão social e da redução das desigualdades.

Art. 6º. A função social da cidade é a garantia de que todas as pessoas de Santo Antônio de Pádua tenham acesso à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, aos serviços e equipamentos públicos, à mobilidade e ao transporte público com acessibilidade, sejam elas moradoras de áreas urbanas ou rurais.

Art. 7º. A função social da propriedade urbana será cumprida quando atender às diretrizes da política urbana e às exigências para a organização do território de Santo Antônio de Pádua expressas nesta Lei.

Art. 8º. A gestão democrática e participativa tem por objetivo garantir a participação da sociedade na implementação da política urbana, desde a concepção de planos, programas e projetos até a sua execução e acompanhamento.

Parágrafo único. A gestão democrática e participativa deverá vincular o desenvolvimento do Município de Santo Antônio de Pádua às práticas de planejamento urbano e territorial integrando, obrigatoriamente, as diretrizes e exigências desta Lei às políticas públicas setoriais.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 9º. São objetivos a serem alcançados na implementação deste Plano Diretor:

- I. A proteção, recuperação e valorização do Patrimônio Ambiental e Cultural de Santo Antônio de Pádua;
- II. O desenvolvimento econômico e social do Município com sustentabilidade;
- III. O atendimento às necessidades de todos os habitantes quanto à moradia digna com garantia da oferta dos serviços essenciais de suporte à vida;
- IV. A promoção do saneamento ambiental, através da universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, à coleta e disposição dos resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais;
- V. O ordenamento do uso e ocupação do solo de modo a
 - a. garantir o melhor aproveitamento da infra-estrutura urbana;
 - b. evitar a ocorrência de impactos ambientais negativos e riscos para a população;
 - c. impedir a retenção especulativa dos imóveis urbanos;
 - d. restringir a expansão urbana nas áreas ambientalmente frágeis;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- VI. A estruturação de um Sistema Municipal de Planejamento que garanta a participação da sociedade na execução da política urbana e na gestão do território;
- VII. A integração das políticas públicas setoriais de âmbito municipal, particularmente no que se referir ao espaço físico-territorial.

TITULO II
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 10. As diretrizes gerais para a política urbana e gestão do território do Município de Santo Antônio de Pádua estão definidas através dos seguintes temas prioritários:

- I. Preservação e Valorização do Patrimônio Natural e Cultural;
- II. Promoção do Saneamento Ambiental;
- III. Inclusão Territorial e Moradia
- IV. Promoção da Mobilidade e Acessibilidade
- V. Qualificação dos Espaços Urbanos;

CAPÍTULO I
DA PRESERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL ECULTURAL

Art. 11. A política de preservação e valorização do patrimônio natural e cultural terá como objetivo principal assegurar sua disponibilidade e qualidade à atual e às futuras gerações.

Art. 12. Considera-se patrimônio natural os recursos naturais de Santo Antônio de Pádua, aí incluídos a flora, a fauna, a qualidade do ar, os recursos do solo e do subsolo e os recursos hídricos, Rio Paraíba do Sul, Rio Pirapetinga em especial o Rio Pomba e suas margens, e o conjunto de bens – formações físicas, biológicas e geológicas – de especial interesse para preservação.

Art. 13. Considera-se patrimônio cultural o conjunto de bens materiais ou imateriais existentes no Município de Santo Antônio de Pádua, tomados isoladamente ou em conjunto, e cuja conservação seja de interesse histórico, ambiental, paisagístico, estético, científico, arqueológico, artístico, bibliográfico ou etnográfico, ou ainda por serem representativos das tradições e da identidade cultural local.

Art. 14. Para efeito da aplicação desta Lei e integração das políticas setoriais, serão observadas diretrizes e ações próprias para:

- I. A preservação e valorização do patrimônio natural;
- II. A preservação e valorização dos bens culturais.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Seção I
Da preservação e valorização do patrimônio natural

Art. 15. São diretrizes para a preservação e valorização do patrimônio natural Santo Antônio de Pádua:

- I. proteger os recursos e bens naturais de maneira integrada à promoção da qualidade de vida no Município;
- II. proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;
- III. compatibilizar a expansão e a renovação dos ambientes urbanos com a proteção ambiental;
- IV. monitorar e acompanhar a execução das licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente;
- V. incentivar o licenciamento ambiental das indústrias localizadas no Município de Santo Antônio de Pádua;
- VI. induzir a localização das indústrias de beneficiamento de rochas ornamentais e de revestimento e, atividades que causem impactos ambientais significativos ao longo das principais vias vicinais e dos eixos rodoviários, assim como nos pólos industriais do município, desde que, fora de zonas residenciais;
- VII. acompanhar a execução das cláusulas dos Termos de Ajustamento de Conduta assinados pelo Município;
- VIII. incentivar a instituição de unidades de conservação, de acordo com a legislação ambiental vigente, em especial a Lei nº 9985, de 18 de julho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação(SNUC);
- IX. instituir Programas de Reflorestamento para recuperação de áreas degradadas localizadas 30 de inclinação, nas zonas urbanas e rurais;
- X. garantir a preservação das águas subterrâneas que constituem reserva estratégica para o abastecimento de água como alternativa aos Rios Pomba e Pirapetinga, Rio Paraíba do Sul;
- XI. efetivar a regularização fundiária das construções irregulares na Zona de Proteção do Rio Pomba (ZPROPOMBA), do Rio Pirapetinga, do Rio Paraíba do Sul ou em outras áreas quando couber, através dos instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 16. Os bens naturais que integram o patrimônio natural de Santo Antônio de Pádua, listados no Anexo I desta Lei, são de especial interesse para preservação e valorização, devendo ser objeto de ações que objetivem:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. o controle da ocupação urbana próximo às margens do Rio Pomba, Rio Pirapetinga, Rio Paraíba do Sul córregos e ribeirões que cruzam o município, como meio para se estabelecer uma nova relação da cidade com o principal recurso hídrico da região;
- II. a caracterização, nas áreas não urbanas, de um corredor ecológico ao longo do Rio Pomba, Rio Pirapetinga e Rio Paraíba do Sul, que garanta a proteção de suas margens;
- III. proteção das fontes de águas naturais, especialmente a Fonte de Água lodetada, única com suas qualidades hidrominerais na América Latina, de modo a reverter a sua degradação em virtude do processo de ocupação em seu entorno imediato;
- IV. a garantia de acesso às cachoeiras e à Prainha.

Parágrafo único. A relação de bens naturais constante do Anexo I poderá ser acrescida de novos bens que venham a ser identificados.

Seção II
Da preservação e valorização dos bens culturais

Art. 17. Integram o patrimônio cultural do Município de Santo Antônio de Pádua os bens listados no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. A relação de bens culturais constante do Anexo I poderá ser acrescida de novos bens que venham a ser identificados.

Art. 18. São ações prioritárias para proteção e valorização do patrimônio cultural do Município de Santo Antônio de Pádua:

- I. proteger a Ponte Raul Veiga, como referência simbólica do município de especial valor;
- II. instituir o “Corredor Cultural Ferroviário”, representado pelos conjuntos arquitetônicos situados ao longo da linha férrea, destacando-se, sem qualquer prejuízo de outros pontos que possam ser posteriormente identificados:
 - a. os núcleos urbanos de Campelo, Paraoquena e Baltazar;
 - b. a área em torno da Estação e do Teatro na área urbana da Sede;
- III. promover a conservação e qualificação de áreas cujo ambiente urbano possua edificações de valor histórico representativo, destacando-se, sem qualquer prejuízo de outros pontos que possam ser posteriormente identificados, a área situada em torno das praças Visconde Figueira e Pereira Lima;
- IV. inventariar os bens que integram o Patrimônio Cultural do Município, sobretudo os situados nas Zonas de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano (ZPVAU);
- V. classificar os bens a serem protegidos e indicar seus respectivos instrumentos de



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

proteção, sejam eles:

- a. tutela;
 - b. preservação;
 - c. tombamento;
- VI. articular as prioridades de preservação e valorização do patrimônio cultural à atuação dos órgãos municipais setoriais;
- VII. disciplinar a implantação de mobiliário urbano, veiculação publicitária, anúncios indicativos, artefatos e pequenos equipamentos de uso público no município, em especial nas Zonas de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano (ZPVAU);
- VIII. promover a articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio cultural nos níveis municipal, estadual e federal;
- IX. registrar o patrimônio de natureza imaterial do Município de Santo Antônio de Pádua, compreendido como:
- a. os saberes (conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades);
 - b. as celebrações (rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social), com destaque para o jongo;
 - c. as formas de expressão (manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas);
 - d. os lugares (mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas);
- X. garantir espaços adequados para acervo e exposição das tradições locais e da memória popular;
- XI. estimular parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de projetos e intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse cultural.

CAPÍTULO II DA PROMOÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 19. A promoção do saneamento ambiental em Santo Antônio de Pádua requer ações e investimentos dirigidos à universalização da cobertura do abastecimento de água e da coleta e tratamento do esgoto sanitário, bem como à solução dos problemas relacionados ao manejo dos resíduos sólidos e das águas pluviais, atendendo às demandas da população e visando à promoção da saúde pública e à integridade do meio ambiente.

Art. 20. São diretrizes para a promoção do saneamento ambiental em Santo Antônio de Pádua:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. proteger os cursos d'água e as águas subterrâneas;
- II. promover a desocupação de áreas sujeitas a inundação, devendo ser identificadas as unidades residenciais em situação de risco, particularmente as situadas na Zona de Proteção dos Rios Pomba, Pirapetinga, Paraíba do Sul e na Zona de Ocupação Urbana Restrita;
- III. garantir o abastecimento de água regular em todas as localidades;
- IV. promover o tratamento adequado do esgoto sanitário;
- V. planejar as ações do poder público para superar problemas existentes no tratamento do esgoto sanitário, incluindo a implantação de estações de tratamento de esgoto, com atenção especial às áreas urbanas mais consolidadas e com maior potencial para adensamento;
- VI. prever restrições à adoção de soluções não sanitárias, tais como fossas negras, lançamento em valões ou lançamento direto nos cursos d'água;
- VII. orientar e estimular a adoção de soluções de esgotamento sanitário, individuais ou coletivas, tecnologicamente compatíveis com as densidades habitacionais de cada área, as condições topográficas e os recursos disponíveis, tais como fossas sépticas com filtros anaeróbios de fluxo ascendente;
- VIII. promover a gestão integrada dos resíduos sólidos;
- IX. ampliar a coleta seletiva e a reciclagem dos resíduos sólidos domésticos e industriais, bem como promover a redução da geração de resíduos sólidos;
- X. apoiar o uso de tecnologia de saneamento ambiental adequado nas áreas de produção agropecuária;
- XI. garantir, através da gestão ambiental, a recuperação e preservação:
 - a. dos mananciais;
 - b. dos remanescentes florestais;
 - c. das matas ciliares;
 - d. das áreas de preservação permanente;
 - e. das unidades de conservação;
- XII. disciplinar a implantação de atividades potencialmente causadoras de impactos ambientais negativos e monitorar as já instaladas;

Art. 21. O Poder Executivo deverá elaborar o Plano Municipal de Saneamento Ambiental, seguindo as diretrizes desta Lei, prevendo ações e investimentos prioritários e contemplando o seguinte conteúdo:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. diagnóstico socioambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;
- II. metas e diretrizes da política de saneamento ambiental para a compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental, respeitadas as diretrizes previstas nesta Lei;
- III. definição dos recursos financeiros necessários à implementação da política de saneamento ambiental;
- IV. caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;
- V. indicação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;
- VI. programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;

CAPÍTULO III
DA INCLUSÃO TERRITORIAL E MORADIA

Art. 22. Entende-se, para efeitos da aplicação desta Lei, que a superação das demandas sociais por inclusão territorial e moradia requer a regularização de assentamentos de interesse social existentes, a produção de novas habitações e a justa distribuição de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais.

Art. 23. São diretrizes gerais para inclusão territorial e moradia:

- I. identificar e delimitar as zonas de especial interesse social para implementação de programas habitacionais que incluam a regularização urbanística e fundiária;
- II. promover melhorias das unidades habitacionais precárias de interesse social;
- III. reservar terras urbanas para produção de novas habitações populares e de interesse social em áreas providas de infraestrutura;
- IV. garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implementação dos programas habitacionais de interesse social;
- V. promover o reassentamento da população de baixa renda apenas em casos excepcionais, por motivos ambientais ou de risco à saúde e à vida das pessoas.
- VI. implementar programas habitacionais integrados à geração de trabalho e renda;
- VII. incentivar a produção de novas moradias populares através das linhas de crédito e financiamento disponíveis;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- VIII. assegurar assessoria jurídica na regularização fundiária de interesse social;
- IX. priorizar a produção de moradias populares em terrenos vazios ou subutilizados nas diferentes zonas urbanas;
- X. implementar programas e projetos que contemplem a autogestão, o consórcio imobiliário ou outras modalidades de parcerias previstas em lei para ampliar o acesso à moradia;
- XI. controlar as áreas impróprias para a ocupação urbana e impedir a instalação de novos assentamentos nesses locais;

Art. 24. O reassentamento de interesse social para abrigar famílias que ocupam áreas de risco deverá resguardar para a população afetada diretamente pela intervenção:

- I. a integridade da sua vida familiar;
- II. a garantia de sua moradia digna em área provida de infraestrutura e de acesso aos equipamentos urbanos sociais;
- III. a sua inserção social;
- IV. a sua participação direta nas decisões afetas ao seu cotidiano e à sua qualidade de vida.

Art. 25. O Poder Público Municipal deverá promover as medidas necessárias para que Santo Antônio de Pádua se integre ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e possa recorrer a recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 26. Para a promoção da inclusão territorial e da moradia o Poder Executivo deverá conceber e aplicar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, adequado às diretrizes dispostas nesta Lei.

CAPÍTULO IV DA PROMOÇÃO DA MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 27. Entende-se por mobilidade o resultado da interação dos deslocamentos de pessoas e bens no território, devendo ser considerados o deslocamento de veículos, o conjunto de serviços implantados para estes deslocamentos, o transporte e o trânsito, a necessidade das pessoas e seu acesso às facilidades, serviços e oportunidades.

Art. 28. Entende-se por acessibilidade a facilidade, medida em distância, tempo e custo, de se alcançar com autonomia destinos desejados, respeitando-se a diversidade de pessoas e suas diferentes formas ou restrições de deslocamento.

Art. 29. As diretrizes, planos e projetos relacionados à mobilidade devem ter como objetivo tornar o território integrado e acessível, tendo para isso que ser garantidos:

- I. a inserção regional do Município de Santo Antônio de Pádua, integrando-o a seus



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

vizinhos;

- II. a articulação plena do território municipal, conectando as áreas urbanas e rurais;
- III. maior integração entre os núcleos dos Distritos de Santo Antônio de Pádua e a área urbana da Sede,
- IV. melhoria na circulação rodoviária e no transporte público;
- V. a circulação segura e acessível em todas as áreas urbanas do Município, considerando-se todos os modos de deslocamento;
- VI. a redução dos acidentes de trânsito e maior conscientização da população sobre a necessidade de obediência às regras envolvendo a mobilidade urbana;
- VII. a valorização das alternativas não motorizadas de mobilidade, representada pelos investimentos nos passeios, na produção de espaços públicos qualificados e na implantação de circuito cicloviário na área urbana da sede municipal.

Art. 30. Para orientar a ação do Poder Público, as condições de mobilidade e acessibilidade deverão ser compreendidas como um Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, entendido como a integração dos componentes estruturadores da mobilidade – sistema viário, trânsito, transporte, educação de trânsito e inserção regional – de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável, para garantir o pleno acesso das pessoas aos bens culturais e naturais, aos espaços públicos, aos locais de trabalho e aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

Art. 31. São componentes do sistema viário, que estrutura o Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade:

- I. a malha rodoviária que integra o território de Santo Antônio de Pádua composta por:
 - a. Rodovia Estadual: RJ-116;
 - b. Rodovia Estadual: RJ-186;
 - c. Rodovia Estadual: RJ-188;
 - d. Rodovia Estadual: RJ-200;
 - e. Rodovia Estadual: RJ-218
 - f. Estradas Municipais;
- II. linha férrea que atravessa o território – Estrada de Ferro Leopoldina;
- III. a malha viária urbana, composta por:
 - a. vias arteriais – aquelas com maior capacidade de tráfego, com traçado contínuo, predominantemente com acessos e interseções controladas, e que interligam diferentes bairros ou áreas, distribuindo os fluxos para as vias coletoras e locais;
 - b. vias coletoras – aquelas de baixa velocidade que servem de conexão para as vias arteriais, tendo como função coletar, canalizar e distribuir o tráfego das



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- vias locais;
- c. vias locais – aquelas de baixíssima velocidade com função de servir apenas como acesso às áreas lindeiras;
 - d. ciclovias – aquelas destinadas ao tráfego de bicicletas.

§1º. A lei municipal de parcelamento do solo urbano definirá os parâmetros para os projetos geométricos das vias arteriais, coletoras e locais.

§2º. Os circuitos cicloviários poderão ser complementados com ciclofaixas, desde que adotadas soluções que garantam a segurança de ciclistas e pedestres.

Art. 32. Os Mapas 1 e 2 do Anexo II desta Lei apresentam, respectivamente, o Sistema Viário Municipal e o Sistema Viário da Área Urbana da Sede.

Art. 33. São prioridades referentes ao Sistema de Mobilidade e Acessibilidade:

- I. promover ações, nas áreas urbanas, que estimulem a circulação a pé, por bicicletas ou com outros tipos de veículos não motorizados;
- II. realizar investimentos no sistema viário para implantação de ciclovias e ciclofaixas, bem como ações educativas para diminuição da utilização de automóveis e motocicletas;
- III. restringir a circulação de veículos motorizados na Ponte Raul Veiga, priorizando os pedestres e as bicicletas;
- IV. considerar as vias arteriais da área urbana da sede municipal como preferenciais para implantação de melhorias urbanísticas, visando a adequá-las para o trânsito seguro de pedestres, inclusive os com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- V. adotar técnicas de desenho urbano para promover o ordenamento do trânsito e a utilização de medidas de redução de velocidade em pontos críticos do sistema viário;
- VI. adotar, preferencialmente, soluções de pavimentação que favoreçam a permeabilidade do solo e contribuam para a drenagem de águas pluviais;
- VII. padronizar a sinalização de trânsito;
- VIII. ordenar o tráfego pesado na área urbana da sede com medidas de implantação em curto, médio ou longo prazos;
- IX. racionalizar e regulamentar os horários e itinerários dos transportes coletivos e conduções apropriadas, principalmente para atendimento dos Distritos e para a integração com municípios vizinhos;
- X. orientar os processos de parcelamento e ocupação urbana, particularmente nas Zonas e Expansão e Consolidação Urbana, para que sejam respeitadas as diretrizes



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

viárias indicadas neste Plano Diretor ou que venham a ser definidas pela administração municipal;

Parágrafo único. O ordenamento do tráfego pesado na área urbana da sede previsto no inciso VIII deverá:

- I. em curto prazo, seguindo soluções baseadas em estudos técnicos e de viabilidade, contemplar a implantação de binário para os fluxos de veículos pesados, de modo que no sentido Miracema se dê de um lado do Rio Pomba e no sentido Rio de Janeiro se dê do outro lado do Rio Pomba;
- II. em médio ou longo prazo, de acordo com os recursos disponíveis, contemplar a implantação do desvio rodoviário e ferroviário.

Art. 34. O Poder Público Municipal deverá elaborar o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, contendo o detalhamento e previsão de implantação das ações para garantir a integração e a acessibilidade do território de Santo Antônio de Pádua.

CAPÍTULO V
DA QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS

Art. 35. São diretrizes para garantir a qualificação dos espaços urbanos:

- I. ordenar as atividades desenvolvidas nos espaços públicos da cidade;
- II. instituir, consolidar e revitalizar centralidades urbanas, inclusive nos núcleos urbanos dos Distritos;
- III. incentivar a adoção de padrões urbanísticos que melhorem a acessibilidade e favoreçam a criação de uma identidade urbanística, condizentes com as características culturais do município;
- IV. coibir a privatização dos espaços públicos, garantindo o acesso aos bens de uso comum do povo;
- V. dotar as áreas urbanas de espaços de lazer e de mobiliário urbano eficiente e esteticamente harmônico;
- VI. promover o desenho urbano acessível, com prioridade nas praças, passeios e nas áreas onde se localizem bens naturais e culturais;
- VII. implantar as medidas redutoras de tráfego, sobretudo na área urbana da sede;
- VIII. promover a arborização urbana;
- IX. coibir a poluição sonora, de acordo com legislação municipal específica;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- X. incentivar a utilização, ainda que não exclusiva, das pedras de Santo Antônio de Pádua nos projetos urbanísticos promovidos pelo Poder Público, de modo a reforçar sua identidade cultural e econômica.

Art. 36. Com o objetivo de qualificar os espaços urbanos mais relevantes para a estruturação da cidade, deverão ser desenvolvidos e implantados projetos urbanos que valorizem a integração dos espaços públicos com as áreas edificadas.

§ 1º São áreas indicadas para implantação de projetos urbanos, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:

- I. as áreas não urbanizadas da Zona de Proteção do Rio Pomba, visando à implantação de áreas de lazer;
- II. as Zonas de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano, visando ao embelezamento das áreas e à acessibilidade aos bens culturais;
- III. a Zona de Renovação Urbana, visando à consolidação de uma nova centralidade;
- IV. a área de abrangência da Fonte de Água lodetada, visando à sua valorização e acesso público.

§ 2º. Os projetos urbanos devem envolver os diferentes agentes responsáveis pela construção do espaço urbano e prever estratégias para ampliação da capacidade de investimento do Município quando necessário para sua viabilização.

§ 3º. É recomendável a promoção de concursos públicos de projetos das obras públicas, sejam para a qualificação do espaço urbano, ou mesmo para novas edificações de interesse coletivo.

TÍTULO III
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art. 37. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas neste Plano Diretor, ficam instituídos o macrozoneamento municipal e o zoneamento urbano, para fins de ordenamento do território.

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 38. O Macrozoneamento estabelece a divisão do território municipal de modo a orientar o desenvolvimento e a integração das políticas públicas de Santo Antônio de Pádua.

Art. 39. As Macrozonas correspondem a porções do território para as quais são definidas intenções específicas, consideradas suas condicionantes próprias e os objetivos e diretrizes gerais deste Plano Diretor.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 40. Para fins de gestão, integram o território municipal as seguintes Macrozonas:

- I. Macrozona de Preservação e Valorização do Ambiente Natural;
- II. Macrozona de Desenvolvimento Rural e Extração Mineral Sustentável;
- III. Macrozona de Desenvolvimento Econômico;
- IV. Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 41. O Mapa 3 do Anexo II, parte integrante desta Lei, indica a localização das diferentes Macrozonas.

Seção I

Da Macrozona de Preservação e Valorização do Ambiente Natural

Art. 42. A Macrozona de Preservação e Valorização do Ambiente Natural compreende áreas de valor natural, ambiental e paisagístico, consideradas como fundamentais para a organização do território.

Art. 43. A Macrozona de Preservação e Valorização do Ambiente Natural engloba:

- I. a Reserva Particular do Patrimônio Natural Boa Vista e Pharol, reconhecida pela Portaria INEA/RJ/PRES nº54 de 01 de julho de 2009;
- II. o Parque Natural da Mata Atlântica, criado pela lei municipal nº3.355 de 25 de março de 2010;
- III. o Monumento Natural Municipal da Serra das Frecheiras, instituído pelo Decreto municipal nº119/2013, em 30/09/2013;
- IV. o Monumento Natural Municipal da Pedra Bonita, criado pelo Decreto nº 90 de 24 de agosto de 2018;
- V. o Monumento Natural Municipal da Serra Prata, criado pelo Decreto nº 91 de 24 de agosto de 2018;
- VI. A cachoeira dos Macacos;
- VII. a área denominada Corredor Ecológico do Rio Pomba, definida pelas faixas marginais do Rio Pomba, com 30 (trinta) metros de largura para cada lado, nos trechos situados fora da Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável, que deverá ser monitorada de modo a evitar processos predatórios de ocupação ou utilização;

Art. 44. São diretrizes da Macrozona de Preservação e Valorização do Ambiente Natural;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. A preservação integral de suas áreas;
- II. Permitir apenas atividade de recreação, turismo ecológico e pesquisa científica;

Seção II

Da Macrozona de Desenvolvimento Rural e de Extração Mineral Sustentável

Art. 45. A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Extração Mineral Sustentável compreendem as parcelas do território com potencial para o desenvolvimento de atividades agropecuárias e de extração de bens minerais, fora da zona urbana, ressalvado os casos relativos a direito adquirido.

Parágrafo 1º – as extrações minerais que trata deste artigo referem-se a todos os bens minerais existentes e aos que venham a ser descobertos no município, exceto a areia.

Parágrafo 2º - As serrarias de beneficiamento de rochas deverão localizar-se nas zonas industriais, nos Pólos Industriais, ao longo do eixos rodoviários e das vias vicinais na zona rural, desde que respeitado os limites das Macrozonas de Desenvolvimento Urbano e Sustentável e de Preservação e Valorização do Ambiente Natural.

Art. 46. São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Rural e de Extração Mineral Sustentável:

- I. estimular a substituição progressiva do uso de agrotóxicos na terra pela produção agroecológica e por sistemas agroflorestais;
- II. promover ações de incentivo à permanência dos trabalhadores rurais no campo, com destaque para a implantação de novas agrovilas;
- III. fazer gestões junto aos órgãos competentes para complementar a infraestrutura na área rural, visando a universalizar os serviços de telefonia rural e energia elétrica;
- IV. qualificar as estradas municipais utilizadas para escoamento da produção, demarcando área de afastamento “non aedificandi”, ao longo das referidas vias, na medida de 6 (seis) metros de cada lado;
- V. promover o turismo rural e ecológico integrado à proteção do patrimônio natural e cultural;
- VI. identificar áreas não previstas na Macrozona de Preservação e Valorização do Ambiente Natural que devam ser consideradas de preservação ambiental;
- VII. apoiar os produtores rurais e extratores de rochas ornamentais e bens minerais, particularmente os pequenos produtores familiares na obtenção de créditos e através de processos educativos, de capacitação técnica, de formação de



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

cooperativas e outros meios que se mostrem adequados para ampliar e agregar valor à produção;

- VIII. estimular a extração de bens minerais de acordo com as legislações ambientais vigentes;
- IX. Ordenar e monitorar as atividades de extração e beneficiamento de rochas ornamentais e outros bens minerais, acompanhando o cumprimento das legislações ambiental, minerária e trabalhista;
- X. monitorar os impactos no território municipal gerados pela atividade de extração mineral;
- XI. Acompanhar a execução das cláusulas dos Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) assinados pelo Município, Ministério Público Federal e órgãos ambientais e minerais referente ao licenciamento ambiental da atividade de extração de rochas, assim como, monitorar as empresas de extração e beneficiamento mineral já com Licença Ambiental – (AA, LPI e LO);
- XII. Fomentar pesquisas e inovação tecnológica nos processos de extração e beneficiamento dos bens minerais, com vistas a proporcionar progressiva redução das perdas, mitigação de eventuais impactos negativos, garantindo a sustentabilidade da atividade econômica.

Seção III
Da Macrozona de Produção de Areia

Art. 47. A Macrozona de Produção de Areia compreende as parcelas do território caracterizadas como de utilidade pública e interesse social devido ao potencial para extração de areia.

Art. 48. A Macrozona de Produção de Areia engloba os leitos dos rios Pomba, Pirapetinga e Paraíba do Sul e demais corpos hídricos quando couber, excetuando-se:

- I. a faixa de leito do Rio Pomba que vai desde 400 metros a montante da ponte de pedestres Alberides Gabry à 400 metros a jusante da Ponte Paulino de Alvim Padilha;
- II. 400 metros a montante e a jusante das demais obras de artes (pontes) no município;

Art. 49. São diretrizes específicas para a Macrozona de Produção de Areia

- I. monitorar as atividades de extração de areia, acompanhando o cumprimento das exigências decorrentes do licenciamento ambiental e outras obrigações decorrentes da legislação vigente;
- II. monitorar os impactos no território gerados pela atividade;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 50. O órgão competente, quando necessário, mediante a estudos, poderá indicar áreas para realização de dragagem de sedimentos e/ou areia ao longo dos leitos dos rios que atravessam o território do município.

Parágrafo único. O estudo mencionado no *caput* deste artigo visa a identificar mudanças nos processos hidrossedimentológicos ao longo dos leitos dos rios, que poderão em médio e a longo prazo causar assoreamento dos corpos hídricos.

Seção IV
Da Macrozona de Desenvolvimento Econômico

Art. 51. A Macrozona de Desenvolvimento Econômico engloba as áreas localizadas ao longo dos eixos rodoviários e das principais vias vicinais do Município, além das áreas dos Pólos Industriais I (Baltazar) e II (Barro Branco), sendo própria para instalação de atividades industriais e outros empreendimentos de micro, pequeno, médio ou grande porte, desde que respeitada à legislação ambiental vigente e as delimitações da Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável, além da área urbana da Sede Municipal, como também, observar os critérios do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. Novos Pólos Industriais que eventualmente venham a ser criados serão incorporados à Macrozona de Desenvolvimento Econômico.

Art. 52. São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Econômico

- I. induzir a instalação de indústrias, observando as legislações ambientais;
- II. privilegiar a instalação de indústrias não poluentes;
- III. condicionar a instalação de indústrias potencialmente poluidoras à realização do licenciamento ambiental junto ao órgão responsável, de acordo com a legislação ambiental vigente;
- IV. incentivar a instalação de empreendimentos que utilizem prioritariamente a mão de obra local;
- V. incentivar a instalação de novas indústrias, inclusive as de beneficiamento de rochas de revestimentos (Serrarias), em áreas junto às rodovias e em zona rural, de acordo com a legislação ambiental vigente;
- VI. consolidar, e ampliar se for o caso, os Pólos Industriais I (Baltazar) e II (Barro Branco) e outros a serem criados.

Seção V
Da Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável

Art. 53. São definidas como Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável as áreas



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

do Município de características predominantemente urbanas, tanto em função dos usos instalados como de padrões de lotes existentes, indicadas no Mapa 3 do Anexo II desta Lei.

§1º. As áreas indicadas no Mapa 3 do Anexo II definem os limites a serem considerados como perímetro urbano, que incluem também áreas para expansão da malha urbana atual.

§2º. Sobre as áreas definidas como Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável incidirá o zoneamento urbano.

§3º. A delimitação de novos perímetros urbanos ou ampliação dos criados nesta Lei seguirão as diretrizes e recomendações deste Plano Diretor.

Art. 54. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável distribui-se em diversos pontos do território municipal, que são articulados através da malha rodoviária existentes à área urbana da sede que concentra os serviços urbanos diferenciados.

Parágrafo único. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável engloba:

- I. A área urbana da Sede Municipal;
- II. Os núcleos urbanos:
 - a. Campelo;
 - b. Paraoquena;
 - c. Baltazar;
 - d. Salgueiro;
 - e. Ibitiguaçu;
 - f. Monte Alegre;
 - g. Café Garoto;
 - h. Marangatu;
 - i. Mangueirão;
 - j. Boa Nova;
 - k. São Pedro de Alcântara;
 - l. Ibitinema;
 - m. Santa Cruz;
 - n. Recanto das Garças;
 - o. Chalé;
 - p. Santa Luzia;
 - q. Agrovila;
 - r. Meia Laranja;
 - s. Agripino;
 - t. Localidade do Montinho;

Art. 55. São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável:

- I. ordenar a cidade de modo a propiciar melhor qualidade de vida para todos os seus



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

habitantes;

- II. superar problemas ambientais e urbanos decorrentes da urbanização;
- III. promover a inclusão sócio-espacial, através da distribuição de forma equânime dos bens e serviços essenciais para a saúde e o bem-estar da população;
- IV. condicionar o potencial construtivo e demais parâmetros urbanísticos às condicionantes físicas, ambientais e sociais de cada porção do território, bem como à distribuição de equipamentos, infra-estrutura, transporte e serviços urbanos, consideradas as possibilidades de investimento do poder público;
- V. direcionar a ocupação preferencialmente nas áreas já urbanizadas;
- VI. inibir a expansão da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente protegidas e frágeis.

§1º. Os Núcleos Urbanos de Campelo, Paraoquena e Baltazar devem ser objeto de ações de qualificação do ambiente urbano de valor histórico e cultural em função das características do conjunto edificado e da estrutura ferroviária remanescente.

§2º. Os Núcleos Urbanos de Café Garoto e Salgueiro devem ser objeto de ações para melhoria do ambiente construído, incluindo as moradias, e qualificação do espaço público.

§3º. Os Núcleos Urbanos de Ibitiguaçu e Monte Alegre devem ser objeto de ações que os fortaleçam como pontos de apoio ao desenvolvimento das atividades agropecuárias e ao turismo ecológico.

§4º. Os Núcleos Urbanos de Marangatu, Mangueirão, Boa Nova, São Pedro de Alcântara, Ibitinema, Santa Cruz, Santa Luzia, Recanta das Garças, Chalé, Agrovila, Meia Laranja, Agripino, localidade do Montinho, devem ser objeto de ações que promovam a melhoria da infraestrutura, o monitoramento dos impactos das atividades de beneficiamento de rochas de revestimentos e ornamentais segundo a legislação ambiental vigente e o controle da expansão urbana.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 56. O Zoneamento Urbano estabelece as diferentes zonas urbanas de modo a atender as diretrizes gerais deste Plano Diretor e as específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 57. Para fins de gestão das áreas urbanas do Município de Santo Antônio de Pádua, ficam criadas as seguintes zonas:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. Zona de Proteção do Rio Pomba – ZPROPOMBA;
- II. Zona de Proteção do Rio Pirapetinga e Paraíba do Sul – ZPROPP;
- III. Zona de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano 1 e 2 – ZPVAU;
- IV. Zona de Ocupação Urbana Prioritária – ZOUP;
- V. Zonas de Consolidação e Expansão Urbana Domiciliar– ZCEUD;
- VI. Zona de Renovação Urbana – ZRU;
- VII. Zona de Consolidação e Expansão Urbana Serviços e Domicílios – ZCEUSD;
- VIII. Zonas Industriais.

Parágrafo Único. As Zonas, descritas nos incisos antecedentes, poderão sofrer alterações em suas delimitações com aprovação de lei ordinária em observância ao parcelamento, uso e ocupação do solo

Art. 58. O Mapa 4 do Anexo II, parte integrante desta Lei, indica a localização das diferentes Zonas Urbanas localizadas na Sede Municipal.

- I. Lei ordinária especificará a demarcação e delimitação de cada Zona.

Parágrafo único. As zonas urbanas que incidem sobre Núcleos Urbanos, não representados no mapa indicado no *caput* deste artigo, estão definidas nos texto desta Lei no Artigo 75.

Seção I
Da Zona de Proteção do Rio Pomba

Art. 59. A Zona de Proteção do Rio Pomba (ZPROPOMBA) compreende as parcelas do território circunscritas entre o Rio Pomba e os eixos viários contínuos paralelos a cada uma de suas margens, dentro dos limites da área urbana da sede.

Art. 60. A ZPROPOMBA tem como objetivo principal consagrar uma estratégia de proteção e valorização do Rio Pomba, sendo vedada a possibilidade de novos loteamentos, porém, permitido o desmembramento de lotes mínimos de 200 m².

Art. 61. Considerando a situação urbana fática, caracterizada pela ocupação, ao longo do tempo, de terrenos situados junto ao Rio Pomba, admitir-se-á novas construções na ZPROPOMBA somente na área de urbanização consolidada, indicada no Mapa 5 do Anexo II desta Lei, segundo os critérios gerais definidos nesta Lei, observada a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. Novas construções na ZPROPOMBA deverão respeitar obrigatoriamente faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros em relação à margem do Rio Pomba, além de outras



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

exigências da legislação urbanística e ambiental vigente.

§ 2º. Os imóveis situados na ZPROPOMBA poderão transferir seu potencial construtivo para zonas receptoras, de acordo com o disposto na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei.

§ 3º. Os imóveis situados fora da área de urbanização consolidada da ZPROPOMBA que já tenham edificação na data de aprovação desta Lei poderão ser objeto de ações de regularização, desde que submetidos à legislação urbanística e ambiental vigente.

§ 4º. As áreas não urbanizadas na ZPROPOMBA não poderão em hipótese alguma receber novas construções e deverão ser objeto de ações que visem à recomposição de matas ciliares, implantação de áreas de lazer, entre outras que contribuam para a proteção do Rio Pomba e sua valorização.

Seção II

Da Zona de Proteção do Rio Pirapetinga e Rio Paraíba do Sul

Art. 62. A Zona de Proteção do Rio Pirapetinga e Rio Paraíba do Sul (ZPROPP) compreende as faixas marginais de proteção e áreas de preservação permanente desses corpos hídricos, definidos por lei federal e estadual.

Art. 63. A ZPROPP tem como objetivo principal conter o avanço da urbanização sobre os corpos hídricos para preservação do ecossistema.

Parágrafo Único. Considerando a situação urbana fática, serão permitidas novas construções na ZPROPP e que deverão respeitar obrigatoriamente faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros em relação à margem do Rio Pirapetinga, além de outras exigências da legislação urbanística e ambiental vigente.

Seção III

Das Zonas de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano

Art. 64. As Zonas de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano (ZPVAU) destinam-se a destacar os conjuntos de valor histórico e cultural formados por edificações e espaços públicos que compõem ambientes urbanos de especial interesse para o Município, devendo ser preservados em seus aspectos paisagísticos, volumétricos e arquitetônicos.

Art. 65. São definidas como ZPVAU as seguintes áreas:

- I. Conjunto em torno das Praças Visconde Figueira e Pereira Lima, na área urbana da sede – ZPVAU1;
- II. O local junto ao prédio da estação ferroviária da área urbana da sede – ZPVAU1;
- III. Núcleos urbanos dos distritos de Campelo, Paraoquena e Baltazar – ZPVAU2.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 66. As ZPVAU 1 e 2 diferenciam-se pelos padrões de ocupação do solo admitidos em cada uma.

Art. 67. As novas edificações a serem construídas em terrenos situados em ZPVAU deverão integrar-se de modo harmonioso ao conjunto a ser preservado e valorizado, podendo estar sujeitas à apreciação pelo órgão responsável pelo patrimônio cultural do Município durante o processo de licenciamento.

Art. 68. Nas áreas definidas como ZPVAU, serão priorizadas ações do poder público que contribuam para a requalificação do espaço urbano e para a valorização das edificações de interesse histórico e cultural.

Seção IV
Da Zona de Ocupação Urbana Prioritária

Art. 69. A Zona de Ocupação Urbana Prioritária (ZOUP) compreende as parcelas do território já urbanizadas, caracterizadas pela mistura de usos e com melhores condições de infraestrutura.

Art. 70. São prioridades para a ZOUP:

- I. induzir a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados;
- II. investir na infraestrutura de saneamento básico, com prioridade para a promoção do tratamento do esgoto sanitário;
- III. induzir as misturas de usos residenciais com as atividades de comércio e prestação de serviços que não causem impactos ambientais sonoros, visuais ou lancem significativamente poluentes no meio ambiente;
- IV. condicionar a implantação de empreendimentos potencialmente geradores de impactos urbanos à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- V. valorizar as áreas de concentração comercial através de intervenções de melhoria do espaço público e de normas para instalação de letreiros nos estabelecimentos e demais equipamentos publicitários;
- VI. cadastrar e monitorar os imóveis.
- VII. induzir a fluidez no trânsito de automóveis;

Seção V
Das Zonas de Consolidação e Expansão Urbana Domiciliar



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 71. As Zonas de Consolidação e Expansão Urbana Domiciliar compreendem áreas parcialmente parceladas e ocupadas, caracterizadas como vetores possíveis de expansão da malha urbana, com uso exclusivo para moradias, salvo os casos do parágrafo único.

Parágrafo Único - comércios, atividades de escritórios, pequenos serviços e lazer poderão ser realizadas nessa zona, no entanto não poderá causar qualquer tipo de impacto aos moradores.

Art. 72. As Zonas de Consolidação e Expansão Urbana Domiciliar tem como diretrizes:

- I. privilegiar o uso residencial e aqueles de apoio à moradia;
- II. garantir a provisão de infraestrutura adequada para que sejam admitidas novas ocupações;
- III. garantir a oferta de equipamentos urbanos, particularmente de educação, saúde e lazer, para atendimento das demandas sociais;
- IV. observar a integração de novos parcelamentos com a malha viária existente, respeitadas as diretrizes viárias do Município.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos de cada ZCEUD foram definidos em função dos padrões de ocupação já realizados nas respectivas áreas de abrangência e devido às características próprias de cada sítio.

Seção VI **Da Zona de Renovação Urbana**

Art. 73. A Zona de Renovação Urbana (ZRU) compreende a parcela do território onde já foi iniciado processo de renovação urbana com a instalação de equipamentos institucionais diversos que deverá ser estimulada e consolidada.

Parágrafo único. A área delimitada como ZRU compreende área de domínio público municipal onde funcionava a antiga pista de pouso e os terrenos voltados para as vias que o delimitam que não estejam situados na ZPROPOMBA.

Art. 74. São diretrizes para a ZRU:

- I. consolidar uma nova centralidade na área urbana da Sede, a partir dos usos institucionais, mas admitindo-se usos diversificados;
- II. atrair instituições diversas para se instalarem em Santo Antônio de Pádua, de modo a contribuir para o desenvolvimento do Município e fortalecer sua influência na região;
- III. garantir, através do desenho urbano, a integração dos espaços públicos e boas



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

condições de acessibilidade e circulação;

Seção VII

Das Zonas de Consolidação e Expansão Urbana de Serviços e Domicílios

Art. 75. As Zonas de Consolidação e Expansão Urbana de Serviços compreendem áreas parcialmente parceladas, ocupadas e que venham a ser ocupadas por residências, comércios, serviços e pequenas fabricações.

§1º. Excluído o Primeiro Distrito, os demais e os núcleos populacionais se enquadram nesta zona.

§2º. As áreas requeridas anteriormente e em atividade para extração de saibro poderão ter suas lavras em operação.

§3º. Para atividades que causem impacto aos seus vizinhos deverá ser solicitado o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 76. As Zonas de Consolidação e Expansão Urbana de Serviços e Domicílios tem como diretrizes:

- I. privilegiar o uso mistos da ocupação do solo;
- II. Serviços e pequenas fabricações poderão ocupar essa zona, desde que devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente, mitigando seus impactos;
- III. Garantir a ocupação harmônica entre os usos;
- IV. garantir a provisão de infraestrutura adequada para que sejam admitidas novas ocupações;
- V. observar a integração de novos parcelamentos com a malha viária existente, respeitadas as diretrizes viárias do Município.
- VI. condicionar a implantação de empreendimentos potencialmente geradores de impactos urbanos à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

Seção VIII

Das Zonas Industriais

Art. 77. As Zonas de Industriais compreendem áreas parcialmente parceladas, ocupadas e que venham a ser ocupadas para usos de industriais.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

CAPÍTULO III DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 78. As Zonas de Especial Interesse compreendem as áreas do território que exigem tratamento diferenciado em relação aos parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo urbano definidos nas zonas urbanas.

Art. 79. As Zonas de Especial Interesse classificam-se em:

- I. Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS;
- II. Zonas de Especial Interesse Urbanístico e Econômico – ZEIUE;
- III. Zonas de Especial Interesse Turístico e Ambiental – ZEITA;
- IV. Zonas de Especial Interesse Cultural – ZEIC;
- V. Zonas de Especial Interesse Institucional – ZEINST.

Art. 80. Leis municipais específicas, respeitando as diretrizes e objetivos fixados neste Plano Diretor, poderão definir áreas do território municipal para instituir Zonas de Especial Interesse.

Seção I Das Zonas de Especial Interesse Social

Art. 81. As Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) são parcelas do território municipal destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda.

Art. 82. As ZEIS classificam-se em:

- I. **ZEIS A** – áreas públicas ou particulares já ocupadas por população de baixa renda, apresentando irregularidades urbanísticas e precariedade de infra-estrutura e de equipamentos públicos, para as quais o Poder Público deverá promover a regularização urbanística e fundiária, com implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo espaços para recreação e lazer;
- II. **ZEIS B** – áreas destinadas à promoção da Habitação de Interesse Social, prioritariamente para população reassentada das áreas de preservação ou inseridas em programas municipais, estaduais ou federais que visem à ocupação de imóveis vazios ou subutilizados.

Art. 83. Sem prejuízo de outros casos, serão implantadas ZEIS A nos seguintes assentamentos habitacionais:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. loteamentos populares destinados à população de baixa renda, carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- II. assentamentos irregulares em condições precárias de habitabilidade ocupados por população de baixa renda, em áreas de fragilidade ambiental já comprometidas pela ocupação e de fácil integração à malha urbana.

Art. 84. O Poder Executivo Municipal editará atos estabelecendo parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano para cada ZEIS A, quando for o caso, contendo, pelo menos:

- I. índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, quando não for possível a aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos correspondentes ao local em que se situe;
- II. condições para o remembramento de lotes;
- III. formas de participação da população na implantação e gestão das intervenções previstas.

Art. 85. A localização e delimitação das ZEIS B se dará por ato do Poder Executivo Municipal sendo ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, considerando:

- I. o déficit anual de demanda habitacional de interesse social;
- II. as áreas destinadas à aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano previstas nesta lei;
- III. a participação da população envolvida e dos proprietários.

Art. 86. As ZEIS B poderão ser estabelecidas em locais já urbanizados ou a serem urbanizados, decorrendo, entre outros casos de:

- I. liberação de áreas para habitação popular através de negociação entre o Poder Público e os seus proprietários, inclusive nos programas ou projetos de regularização fundiária de imóveis;
- II. concentração de imóveis não utilizados, não edificadas ou subutilizadas;
- III. existência de glebas apropriadas ao parcelamento do solo para fins urbanos;
- IV. novos loteamentos voltados à habitação de interesse social, inclusive naqueles promovidos pelo Poder Público.
- V. iniciativas de empresas que queiram prover habitações a seus funcionários.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo único. As residências não poderão se situar próximas a áreas que abriguem atividades incompatíveis com as áreas residenciais.

Art. 87. A implantação de ZEIS deverá ser precedida de diagnóstico que contenha, sempre que possível: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e, no caso de ZEIS A, a caracterização socioeconômica da população residente.

Parágrafo único. Toda e qualquer intervenção urbanística, especialmente aquelas necessárias à recuperação física da área, quando da implantação de ZEIS, deverá ser submetida à análise e aprovação do Município.

Art. 88. Nas Zonas de Especial Interesse Social criadas nesta Lei, o Poder Executivo poderá estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para possibilitar a regularização, a urbanização e a produção de novas moradias destinadas à população de baixa renda, com aprovação da Câmara Municipal.

Seção II

Zonas de Especial Interesse Urbanístico e Econômico

Art. 89. As Zonas de Especial Interesse Urbanístico e Econômico (ZEIUE) são parcelas do território municipal destinadas à implementação de intervenções dirigidas à melhoria dos espaços públicos visando à qualificação urbanística e à implantação de empreendimentos econômicos, podendo estar associadas a operações urbanas consorciadas.

Art. 90. Na criação de ZEIUE será necessária a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que respeitem o coeficiente de aproveitamento do terreno da Zona em que se situe.

Art. 91. Para cada ZEIUE serão determinadas, onde couber, as obrigações destinadas à mitigação dos impactos urbanos e ambientais produzidos e as compensações necessárias.

Art. 92. Não poderão ser criadas ZEIUE sobre a Zona de Proteção do Rio Pomba.

Seção III

Das Zonas de Especial Interesse Turístico e Ambiental

Art. 93. As Zonas de Especial Interesse Turístico e Ambiental (ZEITA) são áreas públicas ou privadas com especial potencial turístico em função de seus valores naturais, sendo voltadas para o turismo sustentável, incluindo:

- I. espaços públicos e privados de cultura e lazer;
- II. mirantes e pontos turísticos;
- III. estabelecimentos hoteleiros.

Art. 94. Na criação de ZEITA será necessária a definição dos critérios e parâmetros para o



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

aproveitamento da área de modo a garantir o acesso aos bens de valor natural e cultural existentes.

Art. 95. A delimitação de ZEITA deverá ser feita a partir de estudos específicos e aprovada por ato do Poder Executivo Municipal, ouvidos os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Seção IV
Das Zonas de Especial Interesse Cultural

Art. 96. As Zonas de Especial Interesse Cultural (ZEIC) poderão compreender áreas públicas e privadas com o objetivo de promover a preservação e valorização de conjuntos urbanos que venham a ser reconhecidos como patrimônio cultural de Santo Antônio de Pádua.

Art. 97. Os critérios para intervenção em imóveis situados em ZEIC serão definidos no ato de criação da zona, ouvido os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e Cultura.

Art. 98. A criação de ZEIC por ato do Poder Executivo Municipal deverá estar fundamentada em estudos técnicos discutidos com moradores da respectiva área e demais interessados.

Seção V
Das Zonas de Especial Interesse Institucional

Art. 99. As Zonas de Especial Interesse Institucional (ZEINST) são aquelas destinadas prioritariamente à implantação de equipamentos urbanos de interesse coletivo, compreendendo, entre outros:

- I. reservatórios de água;
- II. locais de tratamento do esgotamento sanitário;
- III. locais para destinação final de resíduos sólidos;
- IV. terminais rodoviários;
- V. edifícios públicos;
- VI. edifícios destinados a instituições de ensino, de saúde ou outras de interesse público.

Art. 100. A delimitação de ZEINST, por ato do Poder Executivo Municipal, deverá ser feita a partir de estudos específicos, garantidos:

- I. a participação de órgãos e entidades governamentais responsáveis pela gestão do serviço urbano envolvido;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- II. a participação dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

CAPÍTULO IV
DA REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 101. As zonas urbanas serão submetidas à legislação específica que determine as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, a ser elaborada com base nas definições deste Plano Diretor.

Parágrafo único. Compõem a legislação específica referida no *caput* deste artigo, entre outras:

- I. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

Art. 102. O Anexo III, parte integrante desta Lei, define, para cada uma das zonas urbanas, os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Coeficientes de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- II. Lote Mínimo;
- III. Taxa de Ocupação;
- IV. Gabarito

§ 1º. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano determinará parâmetros urbanísticos complementares, tais como recuos, afastamentos, taxa de permeabilidade e altura das edificações.

§ 2º. Fica instituído, sem prejuízo de outras definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, que:

- I. Afastamento Frontal :
- a. Edificações em novos loteamentos
- a.1 - de 1 a 6 pavimentos = 3,00m;
- a.2 - de 7 e 8 pavimentos= 4,00 m de afastamento;
- a.3 - de 9 e 10 pavimentos= 5,00 m de afastamento
- b. Zona consolidada :
- b.1 - de 1 a 4 pavimentos = sem afastamento;
- b.2 - de 5 a 6 pavimentos = 3,00 m de afastamento;
- b.3 - de 7 e 8 pavimentos= 4,00 m de afastamento;
- b.4 - de 9 e 10 pavimentos= 5,00 m de afastamento

II Afastamento lateral e fundos aplicado às edificações (para abertura de vãos de iluminação e ventilação);



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- b.1 - de 1 a 4 pavimentos = 1,50 afastamento;
- b.2 - de 5 a 6 pavimentos = 2,00 m de afastamento;
- b.3 - de 7 e 8 pavimentos= 3,00 m de afastamento;
- b.4 - de 9 e 10 pavimentos= 5,00 m de afastamento.

III - Os terrenos com testada para as rodovias em áreas urbanas deverão obedecer obrigatoriamente aos seguintes recuos, ressalvado o de direito adquirido relativo às áreas já construídas:

- a) faixa de domínio do DER (Departamento de Estradas de Rodagem);
- b) Três metros para calçadas;
- c) três metros de afastamento para construções (além da calçada).

IV - Para os loteamentos de interesse social, poderá haver lotes mínimos de 125,00 m²;

§ 3º. A hierarquia viária está representada nos Mapas 1 e 2 do Anexo II, de acordo com o disposto no Artigo 31 desta Lei.

§ 4º. A Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano poderá instituir, nas zonas urbanas, subzonas com critérios de ocupação mais restritivos, em função de particularidades que se mostrem relevantes e exijam a diferenciação de parâmetros em determinados locais.

Art. 103. O potencial construtivo equivale à área total a ser edificada nos imóveis urbanos, conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas e será obtido através da equação $PC = AT \times CA$, onde:

- I. **PC** é o potencial construtivo;
- II. **AT** é a área do terreno;
- III. **CA** é o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado para as Zonas Urbanas.

Art. 104. É vedada a ocupação de terrenos nas seguintes condições:

- I. que possuem inclinação maior que 30°;
- II. situados em Áreas de Preservação Permanente;
- III. situados dentro do limite das Unidades de Conservação.

Art. 105. Todos os usos e atividades são admitidos desde que obedeçam às características e finalidades das Zonas Urbanas, bem como sejam adequados às categorias de vias em que vierem a se instalar.

Art. 106. Para fins de avaliação do disposto no Artigo 103, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de impacto urbano e ambiental conforme a seguinte classificação:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- I. residencial;
- II. não-residencial;
- III. misto.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele que não contemple nenhum tipo de moradia permanente, tais como comércio, serviço, industrial, institucional ou outros.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial no mesmo lote ou edificação.

Art. 107. Os usos e atividades serão enquadrados conforme o grau de impacto urbano e ambiental, classificados de acordo com as interferências negativas provocadas no meio ambiente e os prejuízos causados à mobilidade urbana e à vizinhança.

Art. 108. A análise técnica dos impactos urbano e ambiental não exclui a necessidade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do licenciamento ambiental, nos casos em que a legislação os exigir.

TITULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 109. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados em Santo Antônio de Pádua, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I. Instrumentos de planejamento:
 - a. Plano plurianual;
 - b. lei de diretrizes orçamentárias;
 - c. lei de orçamento anual;
 - d. lei de uso e ocupação do solo urbano;
 - e. lei de parcelamento do solo urbano;
 - f. planos de desenvolvimento econômico e social;
 - g. planos, programas e projetos setoriais;
 - h. programas e projetos especiais de urbanização;
 - i. instituição de unidades de conservação;
 - j. zoneamento ambiental.
- II. Instrumentos jurídicos e Urbanísticos:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- a. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b. imposto territorial e predial urbano – IPTU progressivo no tempo;
 - c. desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
 - e. outorga onerosa do direito de construir;
 - f. transferência do direito de construir;
 - g. operações urbanas consorciadas;
 - h. consórcio imobiliário;
 - i. direito de preempção;
 - j. direito de superfície;
 - k. estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV;
 - l. licenciamento ambiental;
 - m. tombamento, preservação e tutela;
 - n. desapropriação;
 - o. compensação ambiental.
- III. Instrumentos de regularização fundiária:
- a. concessão de direito real de uso;
 - b. concessão de uso especial para fins de moradia;
 - c. assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- IV. Instrumentos tributários e financeiros:
- a. tributos municipais diversos;
 - b. taxas e tarifas públicas específicas;
 - c. contribuição de melhoria;
 - d. incentivos e benefícios fiscais.
- V. Instrumentos jurídico-administrativos:
- a. servidão administrativa e limitações administrativas;
 - b. concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c. contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d. contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
 - e. convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f. termo administrativo de ajustamento de conduta;
 - g. dação de imóveis em pagamento da dívida.
- VI. Instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a. Conselhos municipais;
 - b. Fundos municipais;
 - c. gestão orçamentária participativa;
 - d. audiências e consultas públicas;
 - e. conferências municipais;
 - f. iniciativa popular de projetos de lei;
 - g. referendo popular e plebiscito.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

CAPÍTULO I **DO LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

Art. 110. É atribuição do Poder Executivo Municipal licenciar, autorizar e fiscalizar o uso e a ocupação do solo e o parcelamento, objetivando o cumprimento da legislação vigente.

Art. 111. Para o aperfeiçoamento do sistema de licenciamento e fiscalização, o Município deverá:

- I. promover a integração dos órgãos licenciadores, internos e externos ao Município;
- II. promover mecanismos de informação ao público;
- III. reestruturar os serviços de fiscalização, inclusive com a capacitação do seu quadro de fiscais;
- IV. sistematizar e atualizar cadastros;
- V. aprimorar os processos de apuração de irregularidades e de imposição de penalidades administrativas.

Parágrafo único. São prioritárias para o monitoramento as áreas sujeitas à aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano, especialmente:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos;
- II. outorga onerosa do direito de construir;
- III. transferência do direito de construir.

Seção I **Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV**

Art. 112. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano definirá os empreendimentos e as atividades privadas ou públicas nas áreas urbanas que dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obtenção de licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo Único – Mesmo as atividades que não estiverem definidas em lei, o poder público municipal poderá solicitar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança nos casos em que houver necessidade.

Art. 113. Para definição dos empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos seguintes aspectos:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- 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, a segurança, a locomoção ou o bem-estar dos moradores e freqüentadores;
- IV. risco à proteção especial estabelecida na área de influência do empreendimento ou atividade.

§ 1º. O Município poderá exigir a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras como condição para expedição da licença ou autorização, objetivando adequar o empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade.

§ 2º. A elaboração e apreciação do EIV, incluindo a fixação de medidas compensatórias e mitigadoras, observarão:

- I. diretrizes estabelecidas para a área de influência do 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.

§ 3º. As medidas compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação aplicável.

Art. 114. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;
- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 115. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, 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 pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização e estacionamento;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX. manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

§ 2º. A aprovação do empreendimento 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 implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 116. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 117. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo único. O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Seção II
Do Estudo Prévio de Impacto Ambiental

Art. 118. O Estudo Prévio de Impacto Ambiental aplica-se à construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de atividades ou obras potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, fundamentando a licença ambiental, de acordo com os termos da legislação federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I
Do Parcelamento, Edificação Ou Utilização Compulsórios

Art. 119. 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 não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona de Ocupação Urbana Prioritária.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata o *caput* deste artigo propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se imóvel urbano não edificado os terrenos e glebas, localizados em ZOUP, cuja área total edificada for igual a zero.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

§ 3º. Considera-se imóvel urbano subutilizado os terrenos e glebas, localizados em ZOUP, cuja área total edificada não atingir o mínimo definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para a ZOUP, Anexo III desta Lei.

§ 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* os imóveis:

- I. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- III. ocupados por clubes ou associações de classe;

§ 5º. Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de dois anos.

Art. 120. Lei Municipal específica determinará as condições para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dos imóveis citados nos artigos anteriores, conforme o caso, e determinará a notificação dos proprietários.

§ 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 pelo inciso I.

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

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

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

§ 5º. As edificações enquadradas no § 5º do Artigo 117 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. 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.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* 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 Poder Executivo Municipal deverá providenciar o registro da notificação.

Seção II

**Do IPTU Progressivo no Tempo e
da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

Art. 121. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na lei específica referida no artigo 118 desta Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme ocaso.

§ 1º. Lei Municipal baseada no § 1º, do artigo 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação prevista nesta Lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 122. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no § 1º, do artigo 133 desta Lei;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Seção III
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 123. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá suspender a concessão de outorga onerosa, uma vez comprovada a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura da zona ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 124. Os imóveis passíveis de outorga onerosa são aqueles situados na Zona de Renovação Urbana, onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de acordo com o Anexo III desta Lei, mediante contrapartida financeira.

Art. 125. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do direito de construir, será calculada segundo a equação $BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$, onde:

- I. **BE** é o Benefício Financeiro;
- II. **At** é a Área do Terreno;
- III. **Vm** é o Valor Venal do metro quadrado do terreno;
- IV. **Cp** é a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido;
- V. **Ip** é o Índice de Planejamento.

§ 1º. O índice de planejamento pode variar de 0,3 (três décimos) a 0,5 (cinco décimos).

§ 2º. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 126. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de habitações de interesse social.

Art. 127. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão aplicados, necessariamente, para o atendimento de uma ou mais finalidades abaixo relacionadas:

- I. Regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserve 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.

Seção IV
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 128. O proprietário de imóvel urbano poderá exercer em outro local passível de receber potencial construtivo, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo do próprio imóvel, desde que previamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I. situado na área de urbanização consolidada da ZPROPOMBA, para fins de preservação e valorização do Rio Pomba;
- II. que integra o patrimônio ambiental e cultural do Município;
- III. necessário à implementação de programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou de produção de habitações de interesse social.

§ 1º. A transferência de potencial construtivo prevista nos incisos I e III deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º. Os imóveis referentes ao inciso II poderão transferir o potencial construtivo não utilizado.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

§ 3º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

§ 4º. Em qualquer caso, a transferência do potencial construtivo deverá respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo previsto para a Zona que receberá o potencial construtivo.

Art. 129. A aplicação do potencial construtivo no imóvel receptor obedecerá os seguintes critérios:

- I. quando o valor do metro quadrado do terreno cedente for superior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, a área a ser transferida corresponderá ao potencial construtivo não exercido no imóvel cedente, respeitada a capacidade do imóvel receptor;
- II. quando o valor do metro quadrado do terreno cedente for inferior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, o potencial construtivo será transferido no limite de seu valor venal, observando a fórmula $ATIR = ATIC \times VVIC / VVIR$, onde:
 - a. ATIR = área transferida ao imóvel receptor;
 - b. ATIC = área transferida do imóvel cedente;
 - c. VVIC = valor do metro quadrado do terreno cedente segundo a planta de valores utilizada para fins da cobrança do IPTU.
 - d. VVIR = valor do metro quadrado do terreno receptor segundo a planta de valores utilizada para fins da cobrança do IPTU;

Art. 130. Lei Municipal específica regulamentará a aplicação da transferência de potencial construtivo, definindo os procedimentos necessários para o controle das transferências pela administração municipal.

§1º. Cada imóvel poderá realizar uma única transação destinada a transferir potencial construtivo;

§2º. Os imóveis receptores poderão acumular potencial construtivo transferido de um ou mais imóveis, desde que respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona na qual está inserido.

Art. 131. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

Seção V
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 132. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e do sistema viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 133. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I. a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. a implantação de programas de Habitação de Interesse Social;
- IV. a ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. a implantação de espaços públicos;
- VI. a valorização de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. a melhoria e ampliação das infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 134. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei municipal específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança – EIA e EIV;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de assentamentos irregulares em áreas de risco ou de recuperação ambiental;
- VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

- IX. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 135. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no Artigo 134 desta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 136. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir, no máximo, 3,5 (três e cinco décimos).

Seção VI
Do Consórcio Imobiliário

Art. 137. Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive aqueles sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

§ 1º. Entende-se consórcio imobiliário como a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 138. Os consórcios imobiliários deverão ser utilizados prioritariamente para a produção de habitações de interesse social.

Art. 139. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade,



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Seção VII
Do Direito de Preempção

Art. 140. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização 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.

Art. 141. Sem prejuízo do disposto no Artigo 140, Lei Municipal delimitará as áreas de incidência do direito de preempção:

- I. na Zona de Proteção do Rio Pomba (ZPROPOMBA);
- II. na Zona de Preservação e Valorização do Ambiente Urbano(ZPVAU);
- III. nas demais áreas especificadas em lei municipal;

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no *caput* deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

Art. 142. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 143. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 144. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar, nos termos do Artigo 141 desta Lei, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preempção, faculta ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. O disposto no parágrafo anterior não impede que o Poder Executivo Municipal exerça, em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, a preferência, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 145. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,1% do valor total da alienação.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 146. Lei municipal, com base no disposto no Estatuto da Cidade, definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

Seção VIII
Do Direito de Superfície

Art. 147. O Direito de Superfície poderá ser concedido, em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 148. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 149. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

TÍTULO V
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art. 150. Compõem o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana de Santo Antônio de Pádua:

- I. órgão coordenador responsável pela política urbana e gestão territorial Municipal;
- II. o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III. o Sistema de Informações Municipais para a Gestão Urbana e do Território.

Art. 151. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I. instituir mecanismos e práticas de participação da sociedade na implementação da política urbana e gestão do território;
- II. promover o aperfeiçoamento institucional para garantir processos contínuos e sistemáticos de monitoramento, atualização e revisão do plano diretor;
- III. garantir eficiência e eficácia à gestão urbana e do território.

Art. 152. Fica autorizada a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de composição paritária – governo e sociedade – com atribuição de apoiar a implementação e o monitoramento deste Plano Diretor e acompanhar a execução da política urbana em



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Santo Antônio de Pádua.

§ 1º. O Conselho será vinculado ao órgão municipal responsável pela execução da política urbana.

§ 2º. A composição do Conselho será instituída por Lei Municipal e deverá contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade.

§ 3º. O Conselho deverá redigir seu próprio regimento interno e poderá contemplar a formação de Câmaras Temáticas como estratégia para acompanhamento da implementação

do Plano Diretor de Santo Antônio de Pádua, conforme sua capacidade de operacionalizar os trabalhos sobre sua competência.

Art. 153. São funções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor;
- II. analisar e deliberar sobre questões relativas à implementação do Plano Diretor;
- III. acompanhar a execução dos planos, programas e projetos previstos no Plano Diretor;
- IV. indicar prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e acompanhar sua aplicação, caso este venha a ser constituído;
- V. monitorar a aplicação da outorga onerosa, da transferência do direito de construir, do parcelamento e uso compulsório, do direito de preempção e das operações urbanas consorciadas;
- VI. acompanhar o controle urbanístico e emitir parecer nos casos omissos da legislação urbanística;
- VII. convocar, organizar e coordenar as conferências municipais e assembleias territoriais;
- VIII. analisar e aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança –EIV;
- IX. aprovar os índices de planejamento a serem aplicados no cálculo da outorga onerosa do direito de construir;
- X. solicitar a realização de audiências públicas;
- XI. elaborar o seu regimento interno.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 154. Fica autorizada a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano com finalidade de promover infraestrutura, equipamentos urbanos para revitalização urbanística e habitação de interesse social.

Art. 155. São objetivos a serem alcançados com a implementação do Sistema de Informações Municipais para a Gestão Urbana e do Território, dentre outros:

- I. atualização sistemática das informações necessárias ao planejamento e gestão urbana e territorial;
- II. consolidação das bases cartográficas georreferenciados do Município;
- III. monitoramento permanente da implementação do Plano Diretor;
- IV. sistematização de dados, informações e indicadores sociais, ambientais, econômicos e de infraestrutura de apoio às implementação das políticas setoriais;
- V. sistematização de dados, informações e indicadores relativos ao planejamento e gestão da política habitacional do Município.

Art. 156. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana deverá estar integrado ao Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Sistema Municipal de Meio Ambiente.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 157. A descrição dos limites das zonas urbanas definidas nesta Lei e apresentadas no Mapa 4 do Anexo II deverá ser realizada e aprovada por ato do Poder Executivo, no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de aprovação desta Lei.

Art. 158. O Poder Executivo Municipal encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de 6 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei, os projetos de lei de Parcelamento do Solo Urbano e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 159. Deverão ser elaborados no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência desta Lei, os seguintes planos complementares previstos nesta Lei:

- I. Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- II. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III. Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

Art. 160. O Poder Executivo enviará à Câmara Municipal, no prazo de 6 (seis) meses após a vigência desta Lei, projetos de leis dispendo sobre a composição do Conselho Municipal de



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Desenvolvimento Urbano.

Art. 161. Os projetos de edificação e parcelamento obedecerão aos novos parâmetros definidos nas alterações do Anexo III desta Lei, observando, no que couber, as Leis Municipais nº 1.415 de 30 de setembro de 1981 e nº 1.509 de 30 de julho de 1982 e suas modificações, até a aprovação de nova legislação conforme disposto no Artigo 156 desta Lei.

§1º. Os imóveis e os loteamentos que estejam construídos antes da publicação dessa lei, e que, naquela ocasião, que não atenderam ao Plano Diretor e demais normas legais, poderão, no prazo máximo de 12 (doze) meses, prorrogável por igual período, a partir da publicação desta Lei, apresentar requerimento de legalização do imóvel, sendo que os requisitos para regularização dos mesmos será feito por Lei.

§2º. Nos novos loteamentos deverão constar as seguintes benfeitorias de responsabilidade do loteador: rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgoto sanitário, Estação de Tratamento de Esgoto – ETE sanitário, rede coletora de águas pluviais, pavimentação (paralelepípedo ou asfalto, meio fio, calçamento, redes de drenagem), iluminação pública, áreas verdes e áreas públicas;

§3º. Todo imóvel deverá manter 20% de área permeável em relação ao valor da área total do terreno;

§4º. Privilegiar o uso de pedras de revestimento da produção local para pavimentação e construções, bem como o reaproveitamento do descarte;

§5º. Para novos loteamentos ou construções às margens de Rios e/ou córregos, respeitando à Faixa Marginal de Proteção – FMP, conforme legislação vigente, será obrigatório a construção de vias públicas entre a FMP e o lote adjacente.

Art. 162. Os projetos de edificação e parcelamento regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo, desde que atendido as exigências daquela legislação num prazo máximo de 90 dias, a partir da data de aprovação desta Lei.

Parágrafo único. Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta Lei.

Art. 163. Ficam assegurados pelo prazo de um ano, os direitos de aprovação de projetos e licenças para edificação e parcelamento do solo já concedidos antes da promulgação desta Lei, iniciando a contagem do prazo acima, na data da publicação desta Lei.

§ 1º. As obras que não houverem sido iniciadas no prazo previsto no *caput* poderão ter suas licenças canceladas ou não, necessitando enquadramento na nova legislação vigente.

§ 2º. Considera-se obra iniciada quando comprovada a execução das obras de fundação e estrutura da edificação conforme projeto aprovado e de, no mínimo, 50% do projeto de parcelamento.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

Art. 164. O Plano Diretor de Santo Antônio de Pádua será revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

§ 1º. Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no *caput* deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal, assegurada a participação popular.

§ 2º. O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo, desde que formulada com a participação direta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e assegurada a participação popular.

Art. 165. Constituem parte integrante da presente lei, os ANEXOS I, II e III e os Mapas 1,2,3,4 e 5.

Art. 166. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Nº 3.147/07, de 09/08//2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, 08 de novembro de 2018.

Josias Quintal de Oliveira
Prefeito



*Câmara Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro*

ANEXO I

Bens Naturais e Bens Culturais de Santo Antônio de Pádua de Especial Interesse para Preservação e Valorização

BENS NATURAIS

	LOCALIZAÇÃO
1. Água da Biquinha	Santo Antônio de Pádua
2. Água da Chácara	Santo Antônio de Pádua
3. Água da Cidade Nova	Paraoquena
4. Água do Campinho	Santo Antônio de Pádua
5. Água Farol	Santo Antônio de Pádua
6. Água Ferreira	Santo Antônio de Pádua
7. Água Iodetada	Santo Antônio de Pádua
8. Água Pagé	Santo Antônio de Pádua
9. Água Solu	Ibitiguaçu
10. Cachoeira de Monte Alegre	Monte Alegre
11. Cachoeira dos Macacos	Baltazar
12. Fonte do Belo	Santo Antônio de Pádua
13. Prainha	Paraoquena
14. Rio Pomba	Paraoquena / Santo Antônio de Pádua / Ibitiguaçu /Baltazar
15. Serra das Frecheiras	Ibitiguaçu / Monte Alegre
16. Pedra bonita	
17. Serra da Prata	
18. Jequitibá Rosa	
19. Rio Pirapetinga	Ibitinema/São Pedro
20. Rio Paraíba do Sul	São Pedro
21. Água do Monte Líbano	Santo Antônio de Pádua

BENS CULTURAIS

	LOCALIZAÇÃO
1. AABB	Santo Antônio de Pádua(Sede)
2. Ambiência da Estação Ferroviária	Baltazar
3. Ambiência do núcleo urbano	Paraoquena
4. Ambiência do núcleo urbano	Campelo
5. Ambiência em torno da Igreja	Monte Alegre
6. Ambiências ao longo da linha do trem	Santo Antônio de Pádua / Campelo/ Paraoquena e Baltazar
7. Câmara Municipal	Santo Antônio de Pádua(Sede)
8. Capela de Nossa Sra.do Carmo	Santo Antônio de Pádua(Sede)
9. Capela mortuária do cemitério	Santo Antônio de Pádua(Sede)
10. Capelinha de São Sebastião	Santo Antônio de Pádua(Sede)



*Câmara Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro*

11. Clube Social de Pádua	Santo Antônio de Pádua(Sede)
12. Colégio Barão de Tefé	Santo Antônio de Pádua(Sede)
13. Colégio Caribé da Rocha	Santo Antônio de Pádua(Sede)
14. Estação Ferroviária	Santo Antônio de Pádua(Sede)
15. Fórum Municipal	Santo Antônio de Pádua(Sede)
16. Hotel das Águas	Santo Antônio de Pádua(Sede)
17. Igreja Matriz de Santo Antônio de Pádua	Santo Antônio de Pádua(Sede)
18. Ponte Dr. Raul de Moraes Veiga	Santo Antônio de Pádua(Sede)
19. Ponto das Três Cruzes	Paraquena
20. Primeira Igreja Batista de Pádua	Santo Antônio de Pádua(Sede)
21. Residência da Família Perlingeiro	Santo Antônio de Pádua(Sede)



*Câmara Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro*

ANEXO II

Mapas

Mapa 1 – Sistema Viário do Território Municipal

Mapa 2 – Sistema Viário na Área Urbana da Sede

Mapa 3 – Macrozoneamento

Mapa 4 – Zoneamento da Área Urbana da Sede

Mapa 5 – Zona de Proteção do Rio Pomba – ZPROPOMBA e Zona de Proteção do Rio Pirapetinga e Paraíba do Sul - ZPROPP

Mapa 6 – Aplicação dos Instrumentos Indutores do Desenvolvimento Urbano na Área Urbana da Sede



*Câmara Municipal de Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro*

ANEXO III

Parâmetros Urbanísticos

Zonas Urbanas	Coefficientes de Aproveitamento			Taxa de Ocupação (máxima)	Lote Mínimo (m²)	Gabarito (pavimentos, incluindo garagem e cobertura)
	CA mínimo	CA básico	CA máximo			
ZPROPOMBA	X	2,00	X	80%	200	8
ZPVAU 1	0,8	6,0	8,0	80%	200	8
ZPVAU 2	0,8	6,0	8,0	80%	200	8
ZOUP	0,8	6,0	8,0	80%	200	8
ZCEUD	0,8	3,6	4,8	80%	200	10
ZCEUSD	0,8	3,6	4,8	80%	200	10
ZRU	0,7	5,25	7,0	80%	200	8