

**Continuação**

IX – estabelecer um sistema de planejamento urbano e ambiental que garanta a integração dos agentes setoriais de planejamento e de execução da administração municipal e assegure a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão das diretrizes do Plano Diretor;

X – proporcionar a melhoria da qualidade ambiental através do controle da utilização dos recursos naturais, da recuperação das áreas deterioradas e da preservação do patrimônio natural e paisagístico, por meio das áreas de preservação permanente, das unidades de conservação, dos recursos hídricos e da biodiversidade;

XI – orientar o desenvolvimento econômico da cidade, respeitadas suas tradições e vocações, bem como a infraestrutura local, de forma a ampliar as oportunidades de desenvolvimento para a economia do município e, em particular, para os setores de serviços e de indústrias não poluentes;

XII – promover e incentivar o turismo como fator de desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural e observando as peculiaridades locais;

XIII – valorizar o patrimônio cultural, reforçando o sentimento de cidadania e proporcionando o reencontro do habitante com sua cidade;

XIV – reduzir os deslocamentos casa-atividades por meio de incentivos para melhorar a distribuição das atividades econômicas no território municipal;

XV – garantir a universalização do abastecimento de água potável, da coleta e do tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;

XVI – adotar medidas para mitigar impactos de ações antrópicas que contribuem para a mudança do clima, inclusive por meio de ações, práticas e tecnologias que contribuam com a menor emissão de gases do efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças do clima;

XVII – reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todos os bairros da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos, garantindo reserva suficiente de terras públicas municipais, adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais;

XVIII – reservar glebas e terrenos vazios e subutilizados em quantidade suficiente para atender às necessidades de habitação social, delimitando como zonas especiais de interesse social, preferencialmente em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos;

XIX – integrar as áreas de ocupação informal à cidade formal, promover a regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda e indicar áreas necessárias à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, exceto em áreas de risco e observadas as restrições da legislação ambiental;

XX – definir instrumentos para a atuação conjunta do setor público e privado visando à efetivação das transformações urbanísticas necessárias ao desenvolvimento da cidade;

XXI – fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território;

XXII – fortalecer uma gestão urbana integrada e participativa;

XXIII – implementar ações para melhor integração do Município de Niterói com o Estado do Rio de Janeiro, com a União e com os Municípios do Estado, especialmente com aqueles limítrofes, no que diz respeito aos interesses comuns para melhor ordenação do território;

XXIV – incentivar a utilização sustentável dos sistemas de drenagem fluviais nas áreas urbanas em complemento à drenagem pluvial tradicional, existente ou não, recuperando e ampliando a capacidade de retenção, absorção e infiltração de águas pluviais no solo adjacente;

XXV – promover medidas e ações para o manejo de águas pluviais e drenagem urbana com o intuito de reduzir os impactos ambientais dos alagamentos, enchentes e inundações;

XXVI – incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal e de corredores verdes urbanos entre propriedades privadas contíguas, de forma a garantir a conservação dos ecossistemas naturais;

XXVII – incentivar estudos hidrogeológicos e utilização dos mananciais subterrâneos como medida preventiva a eventos de crise ou vulnerabilidade hídrica, sendo considerados reserva estratégica ou alternativa incrementar que assegurem melhor gestão integrada, preservação e valorização dos recursos hídricos municipais;

XXVIII – Fortalecer uma gestão urbana integrada, participativa e descentralizada.

## TÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 11. O macrozoneamento condiciona o uso e a ocupação do solo no território municipal, o qual fica dividido em três macrozonas, cada uma delas subdivididas em macroáreas, conforme Mapa 02, disposto no anexo desta Lei:

- I – macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano;
- II – macrozona de Proteção e Recuperação do Ambiente Natural;
- III – macrozona do Ambiente Costeiro e Marinho.

Art. 12. As macroáreas são áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais conforme delimitação no Mapa 03 do anexo desta Lei.

### CAPÍTULO I DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO

Art. 13. A Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano é caracterizada pela maior diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócio espacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanas.

Parágrafo único. Os objetivos de ordenamento territorial da Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano são:

I – promover o ordenamento territorial mediante planejamento e controle do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano com o objetivo de proteger o patrimônio ambiental, histórico, cultural, paisagístico, valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e garantir a função social da propriedade e a diversidade socioambiental;

II – contenção do processo de espraio urbano e da expansão fragmentada da ocupação do solo no Município de Niterói na defesa do ambiente natural, por meio de restrição a novas edificações residenciais, industriais, de comércio e serviços em áreas naturais e espaços territoriais especialmente protegidos, em consonância com o ordenamento jurídico ambiental;

III – estímulo ao uso misto como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados, equilibrando a relação entre os locais de uso residencial e não residencial e racionalizando a utilização de automóvel;

IV – adequada distribuição da população, das atividades socioeconômicas, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e comunitários, ao espaço urbano, acomodando o crescimento urbano nas áreas subutilizadas e no entorno da infraestrutura de transporte público coletivo;

V – orientação do processo de requalificação urbana de modo a direcionar o adensamento prioritariamente para os espaços consolidados e onde a infraestrutura urbana instalada permita a intensificação controlada do uso e ocupação do solo;

VI – orientação dos processos de qualificação urbana de modo a fortalecer as bases da economia local, melhorando as condições da infraestrutura e dos espaços urbanos, atendendo as necessidades sociais e respeitando as condicionantes do meio físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural e ambiental;

VII – redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda;

VIII – distribuição dos equipamentos urbanos de acordo com as áreas de maior vulnerabilidade social e urbana,

diminuindo as desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IX – desconcentração e estímulo às atividades de geração de oportunidades de trabalho, emprego e renda;

X – qualificação das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização urbana e da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais;

XI – implantação de corredores ecológicos no espaço urbano;

XII – redução das situações de vulnerabilidade urbana que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda, como catadores, moradores em situação de rua, comerciantes ambulantes, artesãos e agricultores familiares.

Art. 14. A Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano fica subdividida em quatro macroáreas:

- I – Macroárea de Integração Metropolitana;
- II – Macroárea de Urbanização Consolidada;
- III – Macroárea de Qualificação Urbana;
- IV – Macroárea de Promoção da Equidade e Recuperação Ambiental.

### Seção I Da Macroárea de Integração Metropolitana

Art. 15. A Macroárea de Integração Metropolitana abrange a área central de Niterói, que inclui o Centro, Bairro de Fátima, Ponta D'Areia, Graçoatá e parte dos bairros da Boa Viagem e Injá, que integram o subcentro do Leste Metropolitano e caracteriza-se pela existência de vias estruturais, por grandes terminais rodoviários e pela estação das Barcas, que articulam diferentes municípios e o maior polo de empregos da Região Metropolitana, o Centro do Rio de Janeiro.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Macroárea de Integração Metropolitana:

I – fortalecer o caráter de principal centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando o patrimônio histórico e cultural, otimizando a oferta de infraestrutura existente, inovando os padrões de uso e ocupação com adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, fortalecendo a base econômica local, tendo em vista garantir o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;

II – qualificar a integração e a oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, inclusive transporte aquaviário de passageiros, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

III – valorizar a paisagem e o ambiente urbano, inclusive a orla da região litorânea, promovendo a requalificação urbana com adequação gradativa com usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer, e investindo em infraestrutura e urbanização;

IV – valorizar as áreas de patrimônio cultural com incentivo à restauração e reconversão de imóveis de valor histórico ou de relevante interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico, incluindo também o uso de bens culturais para a melhoria das condições de moradia da população residente e para usos compatíveis com seus objetivos, bem como recuperar imóveis com importância para proteção do patrimônio cultural e para a preservação de locais de referência da população da cidade e do ambiente histórico-cultural, estimulando usos e atividades harmonizáveis com a preservação e sua inserção na área central;

V – promover ações que estimulem a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa e média renda, inclusive utilizando bens de valor histórico ou preservados, de modo a aproximar a moradia do emprego;

VI – realizar melhoramentos nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura de acesso a serviços públicos e reurbanização de áreas degradadas;

VII – promover a reestruturação urbana da área central de Niterói, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e contribuindo para a sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

VIII – promover a mescla e maior proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;

IX – fomentar atividades de inovação; economia criativa e economia solidária, combinando o potencial para estimular negócios gerados pelas universidades com a criação de polos setoriais, bem como de iniciativas econômicas promotoras de dinamismos, combinando políticas públicas, ações no espaço público dessa região.

### Seção II Da Macroárea de Urbanização Consolidada

Art. 16. A Macroárea de Urbanização Consolidada compreende as áreas de mais antiga ocupação, consolidadas antes da construção da Ponte Rio-Niterói e a partir da antiga rede de bondes, caracterizada pela relação de proximidade com o Centro, padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, diversidade de oportunidades de empregos e serviços e formada por bairros residenciais com variada mescla de usos, sobretudo serviços e comércio, além da presença de áreas da indústria naval.

§ 1º O centro populacional do município é o local onde coexistem bairros nobres, que experimentam processo de transformação pela verticalização, ao lado de favelas com carência de infraestrutura básica.

§ 2º São objetivos específicos da Macroárea de Urbanização Consolidada:

I – controlar o processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da revisão do atual padrão de verticalização e dos afastamentos, introdução de parâmetros qualificadores do ambiente urbano e de acordo com as diretrizes de mobilidade urbana sustentável;

II – controlar o processo de adensamento e a intensificação de ocupação do solo, na defesa do ambiente urbano de qualidade por meio de restrição à promoção de empreendimentos de grande porte em áreas saturadas;

III – orientar o adensamento populacional segundo a disponibilidade de saneamento básico, dos sistemas de circulação e dos demais equipamentos e serviços urbanos, com diversidade social, para aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;

IV – preservar ambientes construídos pela reutilização e conservação de imóveis de valor cultural;

V – manter atividades que reforçam a vitalidade urbana, a autenticidade da ambiência cultural e o *modus vivendi* nas áreas com grande oferta de serviços e equipamentos urbanos, contemplando estímulo à permanência e à expansão do comércio lojista tradicional nos bairros e as atividades que mantêm relação com a memória e a identidade cultural da cidade, baseada na cultura do encontro, do convívio e da confraternização no espaço público.

VI – manter as áreas verdes significativas;

VII – incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos eixos de estruturação da qualificação urbana.

### Seção III Da Macroárea de Qualificação Urbana

Art. 17. A Macroárea de Qualificação Urbana compreende as áreas de expansão urbanas caracterizadas por baixa densidade populacional com predominância de lotes residenciais unifamiliares, mais distantes do Centro, comondo um padrão subequipado de urbanização, e pouca oferta de serviços e comércio.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Macroárea de Qualificação Urbana:

I – controlar os processos de adensamento construtivo em níveis intermediários de modo a evitar prejuízos para os bairros e sobrecargas no sistema viário local de áreas localizadas em pontos distantes dos sistemas de transporte coletivo;

II – promover a mobilidade urbana sustentável por meio da melhoria e complementação dos sistemas de circulação, da integração de transporte e uso do solo, priorizando os modos de transporte público coletivo e os não motorizados, dotando-os de condições adequadas de sinalização e acessibilidade universal;

III – melhorar as condições urbanísticas dos bairros, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV – incentivar a consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários, bem como de serviços públicos de natureza social e coletivo;