CAPÍTULO III

DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

Art. 1º - A política urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento do município em sua área urbana através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana.

Art. 2º - Constituem diretrizes para a política urbana do Município:

I - consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II - estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, em especial nos eixos estruturantes e nos eixos viários de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III - hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias e respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres, ciclistas e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo climatizado, individual e de bens;

IV - requalificar o centro histórico, estimulando o uso habitacional, de cultura, lazer e esporte;

V - instalar ou revitalizar áreas e equipamentos urbanos como meio de desenvolvimento social e econômico da comunidade;

VI - consolidar e ampliar áreas de uso preferencial ou exclusivo de pedestres, garantindo os aspectos relacionados à acessibilidade;

VII - promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis;

VIII - induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

IX - levantar e planejar a distribuição espacial da infraestrutura urbana e serviços públicos e buscar mecanismos para viabilizar sua implantação, de forma a atender aos interesses e necessidades da população atual e projetada;

X - promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território, que garanta o uso e a ocupação do solo estabelecido para as diversas áreas do município refletindo o que foi planejado para as mesmas;

XI - aprimorar o sistema de fiscalização do uso e ocupação do solo urbano, integrando os órgãos municipais e suas respectivas ações;

incentivar os usos diversificados dos centros de bairros, qualificando-os progressivamente

XII - promover a integração da cidade com a região serrana, por meio da organização e planejamento do território, visando o interesse comum;

XIII - criar banco de dados geográficos com o objetivo de orientar a gestão do uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO IV

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 3º - A propriedade urbana, tanto privada como pública, cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em Lei, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - atendimento das demandas dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à acessibilidade, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - compatibilidade do uso da propriedade à infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - compatibilidade do uso da propriedade à conservação da qualidade doambiente urbano e natural;

IV - compatibilidade do uso da propriedade à segurança, ao bem estar e à saúde de seus usuários e vizinhos.

Art. 4º - A função social da propriedade urbana deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação do Município expressas neste Plano Diretor e no zoneamento ambiental municipal e de suas unidades de conservação, compreendendo:

I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II - condicionar a ocupação do solo à capacidade de infraestrutura urbana e de serviços públicos;

III - a adequação das condições de ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

IV - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

V - a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;
VII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a incentivar a construção de habitações de interesse social;
VIII - a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure mobilidade e acessibilidade a todas as regiões do Município.

Art. 5º - Para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da cidade, os imóveis urbanos totalmente desocupados, ou subutilizados, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano, progressivo no tempo, e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão definidos no título III desta Lei, que disciplinam os instrumentos citados no *caput* deste artigo, e estabelecem as áreas do Município onde serão aplicados.

TÍTULO II
DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

CAPÍTULO IV
DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I
Da Política de Desenvolvimento Urbano

Art. 6º - São princípios da política de desenvolvimento urbano:
I - equilíbrio entre o ambiente natural e o construído;
II - integração entre o sistema viário, transporte e o uso do solo;
III - plena interligação e eficiência das funções da cidade;
IV - acesso público a infraestrutura urbana e serviços públicos;
V - garantia da acessibilidade universal;
VI - prioridade do transporte público coletivo;

VII - identidade da paisagem urbana;

VIII - justa distribuição dos benefícios e ônus no processo de urbanização;

IX - redução das vulnerabilidades socioeconômicas e ambientais;

X - gestão democrática da cidade;

XI - cumprimento da função social da propriedade;

XII - observância das peculiaridades regionais e locais.

Parágrafo único. Os princípios da política de desenvolvimento urbano da cidade devem ser aplicados de forma harmônica e serão observados necessariamente quando da aplicação dos demais princípios, diretrizes e objetivos previstos neste Plano Diretor, bem como para soluções de omissões e conflitos.

Art. 7º - A política de desenvolvimento urbano do Município deverá conduzir ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante os seguintes objetivos gerais:

I - promover a qualidade de vida e do ambiente;

II - reduzir as desigualdades e a exclusão social;

III - promover o desenvolvimento social, com oportunidade de acesso a infraestrutura urbana, serviços públicos e políticas públicas;

IV - integrar a complementaridade das ações públicas e privadas, locais e regionais, através de programas e projetos de atuação;

V - articular estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional, promovendo, no âmbito da competência municipal, a governança interfederativa com o município de Macaé;

VI - promover a integração e a cooperação entre os governos federal, estadual e municipal no processo de planejamento e gestão das funções públicas de interesse comum;

VII - integrar a política físico-territorial e ambiental com a política socioeconômica;

VIII - controlar o uso e ocupação do espaço da cidade;

IX - integrar os órgãos e conselhos municipais para promover a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas de planos, programas e projetos;

X - universalizar a mobilidade e a acessibilidade;

XI - fomentar a preservação do patrimônio cultural;

XII - fortalecer a identidade e a paisagem urbana, mantendo escalas de ocupação compatíveis com seus valores naturais, culturais, históricos e paisagísticos;

XIII - promover estratégias de captação de recursos que possibilitem o cumprimento dos planos, programas e projetos, inclusive através da criação de incentivos fiscais;

XIV - promover a universalização do saneamento ambiental

XV - reduzir os impactos sociais, econômicos e ambientais em áreas de risco e aumentar a resiliência do município de Macaé frente a desastres;

XVI - promover a preservação e recuperação dos ambientes naturais.

Art. 8º - Sem prejuízo ao contido no Estatuto da Cidade, são diretrizes gerais da política urbana do Município:

I - consolidar o município como centro regional integrado de desenvolvimento humano sustentável;

II - fortalecer a eficiência administrativa da cidade de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;

III - ordenar o desenvolvimento do município conforme os objetivos, diretrizes e princípios do planejamento urbano, de forma a adequar a ocupação e uso do solo à função social da propriedade e da cidade;

IV - desenvolver a política habitacional que proporciona o acesso à moradia, especialmente a população de baixa renda, em consonância com o planejamento da cidade;

V - incentivar a participação da iniciativa privada e demais setores da sociedade em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com as funções sociais da cidade;

VI - promover a política de desenvolvimento urbano do município integrada ao zoneamento ambiental do município;

VII - preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões materiais e imateriais;

VIII - assegurar o adequado controle da interferência visual no entorno dos imóveis de valor histórico e cultural;

IX - assegurar o acesso público a bens e serviços.

Seção II

Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Art. 9º - O território do município será ordenado por meio do parcelamento, uso e ocupação do solo para atender as funções econômicas e sociais da cidade, compatibilizando o desenvolvimento urbano, o sistema viário, as condições ambientais, a oferta de transporte coletivo, o saneamento básico e os demais serviços urbanos, com base no zoneamento ambientalurbano e rural.

Parágrafo único: A legislação de parcelamento, uso e ocupação, bem como a definição de novos perímetros e zoneamentos urbanos deverão estar compatibilizados

com os objetivos, princípios e diretrizes deste Plano Diretor, com base no zoneamento ambiental urbano e rural.

Art. 10 - O parcelamento, nas suas diversas modalidades, cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o município, áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, conforme diretrizes fixadas em lei e neste Plano Diretor.

Art. 11 - Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário, reservar áreas apropriadas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e do sistema viário, este último compreendendo a abertura e terraplanagem, estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação, arborização e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Art. 12 - A aprovação de parcelamentos do solo após a data de publicação desta Lei, bem como os parâmetros de uso e ocupação a serem adotados seguirão a legislação vigente.

Seção V

Das Áreas Públicas

Art. 13 - A política municipal do uso do espaço público tem como prioridade a melhoria das condições ambientais e da paisagem urbana, com os seguintes objetivos:
I - fortalecer o conceito de espaço público como área de fruição coletiva de forma saudável, segura e acessível;
II - ordenar o uso dos espaços públicos (de superfície, aéreo e subsolo), de forma a qualificar a paisagem urbana;
III - ampliar, preservar e diversificar os espaços públicos e seus usos.

Art. 14 - São diretrizes gerais das políticas públicas para as Áreas Públicas:
I - distribuir equitativamente em todo o município espaços de lazer, mobiliário urbano e equipamentos de infraestrutura urbana e de serviços públicos;
II - definir critérios para a implantação de atividades, mobiliário urbano e outros elementos nos espaços públicos;
III - garantir o atendimento à acessibilidade universal no desenho do mobiliário urbano, observando a disposição desses elementos nos diferentes compartimentos da paisagem urbana;
IV - incentivar a construção e a reforma de calçadas na cidade em atendimento à acessibilidade universal;

V - promover a preservação de espaços públicos destinados a atividades de cultura, desenvolvimento humano e socialização comunitária e que proporcionem à população o contato com ambientes naturais e áreas verdes;
VI - viabilizar parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores para auxiliar a gestão compartilhadade espaços públicos;
VII - promover a integração dos espaços públicos com o seu entorno, proporcionando tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados.
VIII - implantar rotas seguras e acessíveis de circulação de pedestres que garantam a ligação entre os espaços públicos.

Art. 15 - São ações estratégicas das políticas públicas para as Áreas Públicas:
I - cadastrar e mapear as áreas e edifícios públicos;
II - criar legislação que regulamente a implantação, o uso e a segurança de equipamentos de infraestrutura de propriedade do município, de concessionária de serviços públicos ou privados, no solo, no subsolo e no espaço aéreo de vias e logradouros públicos;
III - elaborar e manter cadastro atualizado das concessões, permissões e autorizações expedidas pelo Poder Público Municipal;
IV - pactuar junto às concessionárias prestadoras de serviço público e demais empresas, o mapeamento e cadastramento de todo o sistema das redes subterrâneas e aéreas existentes;
V - realizar ações educativas de valorização e respeito ao patrimônio natural e edificado.

SEÇÃO VII
DA PAISAGEM URBANA

Art. 16 - A paisagem urbana, entendida como a configuração visual da cidade e seus componentes, resultante da interação entre os elementos naturais e culturais, tem sua política municipal definida com os seguintes objetivos:
I - fortalecer o conceito de que a paisagem é um elemento inerente e fundamental ao direito à cidade;
II - garantir ao cidadão o direito de usufruir a paisagem;
III - possibilitar ao cidadão a identificação e leitura da paisagem e de seus elementos constitutivos, naturais e culturais, inclusive de forma acessível;
IV - qualificar o espaço público e fortalecer a identidade urbana;
V - respeitar a diversidade no tratamento da paisagem urbana pela importância do lugar no contexto social, histórico, cultural, urbano e ambiental, ressaltando e identificando as características que lhe conferem singularidade ou especialidade.

Art. 17 - São diretrizes gerais da política de paisagem urbana:
I - implementar e articular instrumentos técnicos, institucionais e legais para a gestão da paisagem urbana;

II - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que constituem a paisagem urbana;
III - instituir instrumentos de avaliação e monitoramento da paisagem urbana;
IV - instituir mecanismos de participação da população na identificação, valorização, preservação, conservação e proteção da paisagem urbana e marcos referenciais;
V - compatibilizar a implantação de sinalização de trânsito com a paisagem urbana, a capacidade de suporte local e a legislação em vigor.

Art. 18 - É ação estratégica da política de paisagem urbana regulamentar a publicidade ao ar livre, sob a forma de anúncios, letreiros e demais formas congêneres, priorizando a visualização, a percepção e a valorização dos diferentes espaços urbanos pelo cidadão;

Seção X

Da Requalificação Urbana

Art. 19 - São objetivos das políticas públicas para a Requalificação Urbana:
I - estabelecer padrões e critérios para a criação de novos equipamentos urbanos visando garantir qualidade, funcionalidade e equidade em relação às demandas e concentração populacional;
II - investigar, sugerir e adotar soluções de uso para determinados espaços da cidade, públicos ou privados, objetivando sua melhor adequação no contexto da atualidade urbana;
III - conceber novos usos para espaços que perderam sua funcionalidade face às mudanças estruturais e cotidianas da cidade;
IV - promover a adequação, a modernização, a reciclagem e a reforma de equipamentos, bens e espaços de uso público;
V - minimizar conflitos urbanos com instalação de infraestrutura urbana e de serviços públicos no município;
VI - resgatar a identidade local refletida nos espaços de convívio e na paisagem urbana.

Art. 20 - São diretrizes gerais das políticas públicas para a Requalificação Urbana:
I - introduzir nas áreas públicas, novas concepções de uso, sistemas de acessibilidade, conforto visual e térmico, entre outros conteúdos da requalificação dos espaços;
II - estimular o interesse da população pelos espaços abertos, pelo patrimônio natural, cultural e histórico, desenvolvendo na população novos conceitos de usufruir a cidade;
III - constituir base de dados relativa a equipamentos e espaços públicos com aptidão e demanda por requalificação;

IV - adotar procedimentos nas intervenções em infraestrutura urbana, destinados a introduzir parâmetros de qualidade e base conceitual que reflitam as necessidades de requalificação urbana;
V - tornar a cidade mais adequada quanto aos aspectos cênicos, mais humanizada e mais aconchegante ao convívio comunitário.

Art. 21 - A ação estratégica da política pública para a Requalificação Urbana será definida por projetos de intervenções e melhorias urbanísticas, em planos de estruturação conforme as áreas definidas no Macrozoneamento deste Plano Diretor e o zoneamento ambiental municipal

TÍTULO III
DA ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 22 - O macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de uso e ocupação do território municipal, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem estar de seus habitantes.

Art. 23 - Para fins de estruturação do território municipal, ficam caracterizadas as seguintes áreas:
I - área de fragilidade ambiental: predominância de paisagens pouco alteradas e de áreas de produção agropecuária, onde as diretrizes de uso do solo deverão compatibilizar a conservação da natureza e a sustentabilidade dos recursos naturais ao desenvolvimento das atividades econômicas;

II - área de ocupação prioritária: delimitada pelos bairros definidos na Lei Complementar 214/2012, possui infraestrutura básica executada na maior parte do território abrangido, mas ainda apresenta "vazios urbanos" e possibilidade de adensamento construtivo. Constituem diretrizes para o uso e a ocupação da área:

a) reduzir as desigualdades sócioespaciais;

b) estimular a ocupação dos vazios urbanos e a diversificação de usos;

c) priorizar a complementação da infraestrutura básica;

d) ampliar a oferta de equipamentos públicos e espaços de lazer;

e) estimular o desenvolvimento de centros de bairros nas áreas residenciais;

f) compatibilizar os objetivos de uso e ocupação do solo à gestão da mobilidade urbana e dos ecossistemas naturais presentes no espaço urbano;

g) dar tratamento urbanístico adequado nas vias de circulação como meio de proporcionar segurança aos cidadãos e preservação do patrimônio natural e cultural da cidade;

h) adaptar gradativamente os espaços públicos e coletivos às normas e condições de acessibilidade, observando o plano municipal de acessibilidade universal;

i) buscar o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo.

III - área de regularização urbanística: áreas urbanas das sedes do 2º ao 6º distrito, conforme delimitação da Lei Complementar 045/2004, cujos processos de urbanização encontram-se em diferentes graus de consolidação e qualificação ambiental. Constituem diretrizes para o uso e a ocupação da área:

a) priorizar a regularização de parcelamentos e edificações existentes;

b) recuperar e preservar áreas protegidas por legislação ambiental;

c) concentrar e promover serviços, equipamentos comunitários e suporte à comercialização de produtos, visando a melhoria da população dispersa no território municipal;

IV - área de ocupação controlada: apresenta potencialidade para ampliação e fomento da atividade industrial, desde que garantidas as medidas para mitigação dos impactos negativos decorrentes da proximidade de usos desconformes e atendidas as seguintes diretrizes:

a) recuperar e preservar áreas de relevante interesse ambiental;

b) orientar os vetores de expansão da atividade industrial de forma a minimizar o conflito decorrente da proximidade com áreas residenciais;

c) adequar a estrutura de circulação viária existente ao sistema estrutural proposto, especialmente no que se refere ao trânsito de veículos de grande porte;

d) formar "corredores verdes" nos limites de áreas industriais;

e) estabelecer parâmetros diferenciados para equipamentos públicos nos loteamentos industriais;

V - área de transição: parcela do território contígua à área urbana consolidada, constituindo importante vetor de expansão territorial, onde as diretrizes de uso do solo deverão buscar o equilíbrio entre a ocupação e a sustentabilidade dos recursos naturais, através de parâmetros que induzam à baixa densidade, de acordo com o suporte natural e a infraestrutura instalada.

Parágrafo único – garantir que as áreas que estão além das margens do Rio Macaé e Rio São Pedro, que estão sujeitas ao alagamento natural durante as cheias dos rios, áreas úmidas seja proibido edificar, aterrar ou executar qualquer movimentação de terra.

CAPÍTULO II

DO PERÍMETRO URBANO

Art. 24 - Tendo em vista o estabelecido no artigo 119 da Lei Complementar nº 076/2006 e considerando o artigo 42B da Lei Federal nº 10.257/2001, fica mantido o perímetro urbano em vigor do primeiro distrito, conforme a descrição que segue:

"Inicia na cabeceira da Ponte Engenheiro Ivan Mudim, na margem direita do Rio Macaé, continua por esta margem até atingir a orla marítima e daí prossegue em direção sul e sudoeste, até atingir o limite com o município de Rio das Ostras, na Barra da Lagoa de Imboassica; segue por esta linha de limite municipal, até atingir o KM 163 da Rodovia Amaral Peixoto – RJ106; segue por esta linha de limite municipal, Rio Imboassica, até atingir a nascente do Ribeirão Teimoso na Serra do Iriri; deste ponto segue pelo Ribeirão Teimoso até a sua interseção com a Estrada da Fazenda Boa Fé; segue por esta e pela estrada da fazenda Bonfim até a Rodovia RJ-168; segue por esta até a interseção com a Estrada da Fazenda Pau-Ferro; segue por esta e pelo seu prolongamento até encontrar o Rio Macaé; deste ponto segue em linha reta até o ponto de interseção da Estrada MC-13 com a faixa de domínio da Petrobras – oleoduto/gasoduto; segue pela Estrada MC-13 até encontrar a Estrada MC-01, Estrada do Imburo; segue por esta Estrada até encontrar o Canal Jurumirim; segue por este canal na direção norte, até encontrar o prolongamento da estrada de acesso a uma propriedade particular próxima a Cabiúnas; segue por esta estrada na direção sul até a interseção com a Rodovia RJ-178, Estrada Macaé-Carapebus; segue por esta na direção oeste até atingir um ponto de interseção do prolongamento do limite do PARNA de Jurubatiba com a referida estrada; segue por este prolongamento e pelo limite do Parque Nacional até a orla marítima; segue pela orla até atingir o Rio Macaé, ponto inicial."

§ 1º. A ampliação do perímetro urbano da cidade de Macaé e das sedes dos distritos ocorrerá mediante lei, ficando esta condicionada ao desenvolvimento de projeto específico, conforme determina o artigo 42B da Lei federal 10.257/2001 e atendendo ao seguinte conteúdo mínimo:

i. demarcação do novo perímetro urbano;

ii. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

iii. definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

iv. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

v. previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social - ZEIS e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

vi. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;

vii. definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 2º. A aprovação de projetos de parcelamento do solo em novos perímetros urbanos ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Art. 25 - A delimitação das zonas, bem como os parâmetros e índices urbanísticos serão estabelecidos na revisão da legislação de uso e ocupação do solo, conforme prazos e condições estabelecidas nas disposições gerais e transitórias desta Lei**.**

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 26 - Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e para o planejamento, o controle, a gestão e a promoção do desenvolvimento urbano, o município de Macaé adotará os seguintes instrumentos da política urbana, sem prejuízo aos demais previstos no Estatuto da Cidade:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - direito de preempção;

III - outorga onerosa do direito de construir;

IV - transferência do direito de construir;

V - operação urbana consorciada.

Parágrafo único: Os instrumentos de política urbana que demandem dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação da população.

Art. 27 - Os instrumentos de política urbana definidos neste capítulo poderão ser aplicados somente nas áreas de ocupação prioritária e de regularização urbanística.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 28 - Nos termos fixados em Lei específica, o município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar, sucessivamente:
I - o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
II - o imposto predial e territorial progressivo no tempo;
III - a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º- Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º - Considera-se subutilizado, o lote ou gleba edificados, onde o coeficiente de aproveitamento não atinja o limite mínimo definido para o lote na zona em que se situe, exceto os imóveis que necessitem de áreas construídas menores que o coeficiente mínimo estabelecido para o desenvolvimento de atividades econômicas ou os imóveis inseridos em áreas de interesse ambiental.

§ 3º - Considera-se imóvel não utilizado o imóvel constituído por uma ou mais unidades autônomas para fins residenciais ou não residenciais, com área construída superior a 500 m², onde haja desocupação de 100% (cem por cento), pelo prazo de 3 (três) anos ininterruptos.

Art. 29 - O Poder Público Municipal promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis, de acordo com Lei específica, que determinará as condições e prazos para implementação da referida obrigação.

Parágrafo único - Elaborar legislação para regularizar os instrumentos de políticas urbanas

Art. 30 - Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel atingido pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória propor ao Poder Público Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

§ 1º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal 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 proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Seção II

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 31 - A transferência do direito de construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo definido na Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico cultural, natural e ambiental;

II - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços de uso público;

IV - melhoramentos do sistema viário básico.

§ 1º - A aplicação da transferência do direito de construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao município o seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a IV do *caput* deste artigo, nos termos do § 1º, art. 35 da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º - Lei municipal específica regulamentará a transferência do direito de construir, determinando, no mínimo:

i. as condições de aplicação do instrumento;as definições de contrapartida;

ii. as fórmulas de cálculos;

iii. as condições de averbação em registro de Imóveis.

Art. 32 - São condições para a transferência do direito de construir:

I - não caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, com impactos negativos no meio ambiente, no sistema viário e na qualidade de vida da população local;

II - atender à legislação urbanística incidente sobre a área receptora do potencial construtivo;

III - permitir a transferência do potencial construtivo somente entre áreas de mesmo zoneamento, conforme estabelecido na Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

SEÇÃO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 33 - A outorga onerosa do direito de construir, também denominada solo criado, é a concessão emitida pelo Poder Público Municipal, para construir acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos na Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, mediante contrapartida financeira.

Art. 34 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados, preferencialmente, 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.
IX - adicionar novo inciso: "IX – execução de obras corretivas para a promoção de acessibilidade para pessoas com deficiência física ou mobilidade reduzida"; (Algo assim.)

Art. 35 - A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada admitindo-se o acréscimo máximo de 1,5 vezes sobre os coeficientes de aproveitamento básicos, considerando a proporcionalidade entre infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada zona definida na Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único - Lei municipal específica indicará as áreas onde o limite máximo do coeficiente de aproveitamento poderá ser aplicado, podendo ainda a mesma Lei fixá-lo em limite inferior.

Art. 36 - Lei municipal específica regulamentará a outorga onerosa do direito de construir, determinando, no mínimo:
I - as condições de aplicação do instrumento;
II - as definições de contrapartida;
III - as fórmulas de cálculos;
IV - os casos de isenção do pagamento da outorga.

Seção IV

Do Direito de Preempção

Art. 37 - O direito de preempção confere ao município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, para atender às seguintes finalidades:
I - regularização fundiária;
II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III - constituição de reserva fundiária;
IV - ordenamento e direcionamento da ocupação 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.

§ 1º - As áreas em que incidirão o direito de preempção serão especificadas em Lei municipal, respeitados os limites definidos no *caput*.

§ 2º - A mesma Lei de que trata o § 1º fixará as finalidades para as quais os imóveis se destinarão e os prazos de vigência do instrumento, que não poderão ser superiores a cinco anos, renováveis a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

§ 3º - O Direito de Preempção fica assegurado ao município, durante o prazo de vigência fixado pela Lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

Art. 38 - Deverão ser observadas as disposições do art. 27º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, além das estabelecidas em Lei municipal, que define as obrigações do proprietário e do Poder Público Municipal para aplicação do instrumento.

Seção V

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 39 - A operação urbana consorciada é 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 em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, de forma a ampliar os espaços públicos, organizar o sistema de transporte coletivo, implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

Parágrafo Único - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

i. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
ii. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 40 - Cada operação urbana consorciada será criada por Lei específica que deverá constar do plano de urbanização consorciada, contendo, no mínimo:
I - definição da área a ser atingida;
II - programa básico de ocupação da área;
III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
IV - finalidades da operação;
V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do artigo 39º;
VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
VIII - prazo de vigência.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º - A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas de pleno direito, as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§ 3º - A operação urbana consorciada pode ser proposta pelo Poder Público Municipal, ou por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

§ 4º - No caso de operação urbana consorciada de iniciativa da municipalidade, o Poder Público, poderá, mediante chamamento em edital, definir a proposta que melhor atenda ao interesse público.

§ 5º - No caso de operação urbana consorciada proposta pela comunidade, o interesse público da operação será avaliado por órgão municipal competente.

Art. 41 - A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na Lei de cada operação urbana consorciada.