

ANEXO V – TABELA DESCRITIVA DAS ZONAS DA MACROZONA URBANA E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE

| Tabela descritiva das Zonas da Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse de Águas Mornas | | | | |
|--|--|--|---|---|
| Zona | | Características Atuais | Objetivos | Instrumentos Urbanísticos |
| Zona Urbana Central | | A Zona Urbana Central caracteriza-se como área de centralidade municipal a ser consolidada e apta ao adensamento, com concentração relativa de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos de atendimento municipal. | <ol style="list-style-type: none"> I. Confirmar a centralidade com a ocupação e o adensamento moderados; II. Melhorar a oferta de infra-estrutura e serviços públicos; III. Estruturar e implantar um sistema eficiente de mobilidade e acessibilidade urbana; IV. Implementar sistema de áreas verdes urbanas e arborização de vias; V. Promover a ocupação dos vazios urbanos existentes; VI. Incentivar a mistura de usos mistos; VII. Preservar as edificações históricas e ambiência em seu entorno; VIII. Promover a regularização fundiária. | <ol style="list-style-type: none"> I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; II. IPTU Progressivo; III. Transferência do Direito de Construir; IV. Outorga Onerosa; V. Consórcio Imobiliário; VI. Operações Urbanas Consorciadas. |
| Zona de Ocupação Imediata | <ol style="list-style-type: none"> I. da Sede II. da Vargem Grande III. da Santa Cruz da Figueira | Zona em consolidação com condições para ocupação imediata devido ao favorecimento das condicionantes naturais, infra-estrutura e vazios urbanos existentes. | <ol style="list-style-type: none"> I. Confirmar a vocação de centralidades locais com a ocupação e adensamento moderado; II. Incentivar usos mistos; III. Melhorar a oferta de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos; IV. Estruturar sistema de mobilidade urbana para a ocupação prevista; V. Implantar áreas verdes públicas e de lazer. | <ol style="list-style-type: none"> I. Transferência do direito de construir; II. Operações Urbanas Consorciadas; III. Outorga Onerosa; IV. Consórcio imobiliário. |
| Zona de Ocupação Controlada | <ol style="list-style-type: none"> I. da Sede II. da Vargem Grande 1 e 2 III. da Santa Cruz da Figueira 1 e 2 | Zona com baixa densidade e condicionantes limitantes a ocupação urbana. | <ol style="list-style-type: none"> I. Assegurar a baixa ocupação e adensamento; II. Promover a melhoria da infra-estrutura básica e serviços públicos; III. Promover a qualificação urbanística e regularização fundiária; IV. Promover estruturação e melhorias no sistema viário existente; V. Preservação dos condicionantes naturais. | <ol style="list-style-type: none"> I. Transferência do direito de construir (emissão de potencial construtivo); II. Operações urbanas consorciadas; III. Estudo de Impacto de vizinhança; IV. Estudo de Impacto ambiental. |

Tabela descritiva das Zonas da Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse de Águas Mornas

| Zona | | Características Atuais | Objetivos | Instrumentos Urbanísticos |
|---|--|--|---|---|
| Zona de Expansão Urbana | | Área de expansão urbana em direção à Fazenda Sacramento I. | I. Possibilitar a regularização fundiária com objetivo de parcelamento urbano. II. Promover estruturação e qualificação urbanística para a ocupação, com adensamento baixo a moderado. III. Incentivar usos mistos. | I. Outorga Onerosa; II. Operações urbanas consorciadas. |
| Zona Industrial | I. Zona Industrial da Santa Cruz da Figueira (Z1) II. Zona Industrial da Vargem Grande (Z2) III. Zona Industrial da Fazenda Sacramento I (Z3) | Áreas destinadas à implantação de indústrias, comércios e serviços incompatíveis com o uso residencial. | I. Atrair a instalação de indústrias incompatíveis com uso residencial; II. Promover infra-estrutura necessária; III. Incentivar implantação de sistema viário e adequação de acesso; | I. Estudo de Impacto Ambiental/ EIA-RIMA; II. Estudo de Impacto de Vizinhança; III. Incentivos fiscais para indústrias. IV. Operações Urbanas Consorciadas V. Consórcio imobiliário VI. Outorga Onerosa. |
| Áreas | | Características Atuais | Objetivos | Instrumentos Urbanísticos |
| Áreas Especiais de Interesse Social | AEIS 1 | Áreas sem ocupação com condições físicas de urbanização. Proximidade das centralidades. | I. Garantir reserva de terras para a inclusão social no perímetro urbano. II. Atenuar impacto da pressão da ocupação urbana em áreas indesejadas. | I. AEIS; II. Operações urbanas Consorciada; III. Direito de Preferência; IV. Outorga Onerosa; |
| | AEIS 2 | Área socialmente frágil ocupada desordenadamente. Loteamentos irregulares ou clandestinos. | I. Possibilitar a regularização fundiária. II. Qualificação urbanística das áreas frágeis socialmente. | V. Consórcio imobiliário; VI. Transferência do Direito de Construir. |
| Áreas Especiais de Interesse Ambiental | Área de Preservação Permanente (APP) | Áreas com restrições ambientais legais: topo de morro, fundos de vale, declividade maior que 45%. | I. Assegurar a preservação ambiental e qualificação ambiental. | I. Termo de Ajuste de Conduta (TAC) |
| | Área de Uso Limitado (AUL) | Áreas sujeitas a restrições de ocupação, impróprias para urbanização quer por restrições ambientais, quer por significativa vegetação de relevante valor ecológico e cênico. | I. Atenuar o impacto da urbanização em áreas onde a ocupação é indesejada. II. Proteger áreas ambientalmente frágeis (sujeitas à inundações). III. Passível de algumas ocupações a serem especificadas. | I. Operações urbanas consorciadas; II. Transferência do Direito de Construir. |

Tabela descritiva das Zonas da Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse de Águas Mornas

| Zona | | Características Atuais | Objetivos | Instrumentos Urbanísticos |
|--|---|---|---|--|
| | Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) | Áreas com valor paisagístico e cênico ou áreas de fundo de vale em áreas urbanas consolidadas ou áreas inundáveis. | I. Constituir um conjunto de áreas verdes visando à qualidade ambiental do meio urbano; II. Garantir um sistema de áreas verdes de uso público p/ a população, como: praças, parques, jardins, áreas arborizadas, entre outros. | I. Direito de Preferência; II. Operações urbanas consorciadas; III. Transferência do Direito de Construir. |
| | Área de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro | Área de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro com restrições legais de ocupação, usos e atividades. | I. Compatibilizar preservação ambiental e ocupação, usos e atividades dos ocupantes. | I. Determinados por legislação ambiental e plano de manejo. |
| Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel | | Área rural com baixa ocupação e adensamento onde se verifica a concentração de bens de valor histórico, cultural e natural (paisagístico). | I. Preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico. II. Assegurar a ocupação e a urbanização compatíveis com a preservação do patrimônio; III. Promover e preservar a identidade cultural; IV. Incentivar a atividade turística sustentável; V. Incentivar o uso turístico-cultural dos imóveis históricos. | I. Operações urbanas Consorciadas; II. Transferência do direito de construir; III. Tombamento. |
| Áreas Especiais de Interesse Institucional | | Áreas estratégicas do território municipal para a implantação de equipamentos urbanos (serviços de água e esgoto, energia elétrica, rede pluvial, rede telefônica) e comunitários (da educação, saúde, lazer, cultura) que atendam à população. | I. Garantir a reserva de terras para a implantação de equipamentos comunitários e urbanos; II. Garantir áreas públicas de lazer para a população; III. Garantir a facilidade de acesso da população aos equipamentos urbanos e comunitários. | I. Direito de Preferência; II. Operações urbanas consorciadas; III. Transferência do Direito de Construir. |
| Áreas Especiais de Urbanização Futura | Santa Isabel | Áreas que apresentam características de ocupação urbana no meio rural distantes do perímetro. | I. Possibilitar a regularização fundiária com objetivo de parcelamento urbano. II. Promover estruturação e qualificação urbanística para uma ocupação futura. | I. Lei Municipal de delimitação de áreas de Urbanização Específica; II. Operações urbanas consorciadas. |
| | Fazenda Sacramento II | | | |
| | Teresópolis | | | |
| | Fazenda Ressurreição | | | |

