

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

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

Tabela descritiva das Zonas da Macrozona Urbana e Rural 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 a implantação de indústrias, comércios e serviços incompatíveis com o uso residencial.	I. Atrair a instalação de indústrias incompatíveis com uso residencial; I. Incentivar a instalação da atividade industrial através da reserva de áreas em locais adequados; II. Evitar que as atividades industriais causem incômodos e entrem em conflito com outros usos e atividades do Município. III. Promover infraestrutura necessária; IV. 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. Áreas reservadas à implantação de habitação de interesse social em locais de fácil acesso aos equipamentos públicos e com infraestrutura adequada.	I. Garantir reserva de terras para a inclusão social no perímetro urbano. II. Atenuar impacto da pressão da ocupação urbana em áreas indesejadas; III. Facilitar o acesso à terra urbanizada e à moradia digna.	I. AEIS; II. Operações Urbanas Consorciada; III. Direito de Preferência; IV. Outorga Onerosa; V. Consórcio imobiliário; VI. Transferência do Direito de Construir.
	AEIS 2	Área socialmente frágil ocupada desordenadamente. Loteamentos irregulares ou clandestinos. Áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, dentro	I. Possibilitar a regularização fundiária. II. Promover a qualificação urbanística das áreas socialmente frágeis.	

das quais o Poder Público promoverá a regularização fundiária e a qualificação urbanística.

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

Áreas	Características Atuais	Objetivos	Instrumentos Urbanísticos	
<b>Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental</b>	<b>Área de Preservação Permanente (APP)</b>	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)
	<b>Área de Uso Limitado (AUL)</b>	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 inundação). III. Passível de algumas ocupações a serem especificadas.	I. Operações urbanas consorciadas; II. Transferência do Direito de Construir.
	<b>Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU)</b>	<b>Áreas com valor paisagístico e cênico ou áreas de fundo de vale em áreas urbanas consolidadas ou áreas inundáveis.</b> Conjunto de espaços significativos ajardinados ou arborizados, de propriedade pública ou privada, necessário à manutenção da qualidade ambiental urbana.	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.
	<b>Área de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (AEPEST)</b>	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 no entorno das cachoeiras da Ressurreição e Rio Salto, com alto potencial cênico e para desenvolvimento de atividades de ecoturismo.	<p>I. Preservar a beleza cênica;</p> <p>II. Promover o ecoturismo;</p> <p>III. Proteger o meio ambiente e a paisagem, impedindo a ocupação urbana de áreas ambientalmente frágeis.</p>	I. Determinados por legislação ambiental e plano de manejo.
<b>Tabela descritiva das Zonas da Macrozona Urbana e Rural e Áreas Especiais de Interesse de Águas Mornas</b>				
Áreas		Características Atuais	Objetivos	Instrumentos Urbanísticos
<b>Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel</b>		Área rural com baixa ocupação e adensamento onde se verifica a concentração de bens de valor histórico, cultural e natural (paisagístico).	<p>I. Preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico.</p> <p>II. Assegurar a ocupação e a urbanização compatíveis com a preservação do patrimônio;</p> <p>III. Promover e preservar a identidade cultural;</p> <p>IV. Incentivar a atividade turística sustentável;</p> <p>V. Incentivar o uso turístico-cultural dos imóveis históricos.</p>	<p>I. Operações Urbanas Consorciadas;</p> <p>II. Transferência do direito de construir;</p> <p>III. Tombamento.</p>
<b>Áreas Especiais de Interesse Institucional</b>		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.	<p>I. Garantir a reserva de terras para a implantação de equipamentos comunitários e urbanos;</p> <p>II. Garantir áreas públicas de lazer para a população;</p> <p>III. Garantir a facilidade de acesso da população aos equipamentos urbanos e comunitários.</p>	<p>I. Direito de Preferência;</p> <p>II. Operações Urbanas Consorciadas;</p> <p>III. Transferência do Direito de Construir.</p>
<b>Áreas Especiais de Urbanização Futura</b>	<b>Santa Isabel</b>	Áreas que apresentam características de ocupação urbana no meio rural distantes do perímetro urbano.	<p>I. Possibilitar a regularização fundiária com objetivo de parcelamento urbano.</p> <p>II. Promover estruturação e qualificação urbanística para uma ocupação futura.</p>	<p>I. Lei Municipal de delimitação de áreas de Urbanização Específica;</p> <p>II. Operações urbanas consorciadas.</p>
	<b>Fazenda Sacramento II de Lourdes</b>			
	<b>Teresópolis</b>			
	<b>Fazenda Ressurreição</b>			

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

<b>Áreas</b>	<b>Características Atuais</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos Urbanísticos</b>
<b>Áreas Especiais de Urbanização Específica (AEUE)</b>	Áreas urbanas isoladas inseridas na Macrozona Rural, criadas e destinadas a fins urbanos específicos e localizados fora do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor.	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Potencializar o turismo rural;</li> <li>II. Assegurar a ocupação ordenada da Macrozona Rural para outros fins que não os agrícolas, respeitando os limites da sustentabilidade ambiental;</li> <li>III. Manter a baixa ocupação e densidade;</li> <li>IV. Preservar o meio ambiente e a cobertura vegetal;</li> <li>V. Recuperar o meio ambiente e a cobertura vegetal;</li> <li>VI. Possibilitar a regularização fundiária.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Outorga onerosa de alteração de uso do solo;</li> <li>II. AEIS;</li> <li>III. Estudo de impacto de vizinhança;</li> <li>IV. Estudo de impacto ambiental.</li> </ol>
<b>Área Rural (ARU)</b>	Área de ocupação rural, com desenvolvimento de atividades agropecuárias e conservação ambiental.	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Promover o desenvolvimento econômico rural;</li> <li>II. Desenvolver o ecoturismo e o turismo rural;</li> <li>III. Preservar o meio ambiente;</li> <li>IV. Implementar medidas de requalificação ambiental.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Outorga onerosa de alteração de uso do solo</li> <li>II. Estudo de impacto de vizinhança;</li> <li>III. Estudo de impacto ambiental;</li> <li>IV. AEIS;</li> <li>V. Tombamento de imóveis.</li> </ol>
<b>Área de Amortecimento Urbana-Rural (AAUR)</b>	Faixa de 100,00m (cem metros) de largura, no entorno do perímetro urbano.	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Mitigar os conflitos entre a implantação de atividades produtivas agrícolas e as atividades urbanas.</li> <li>II. Garantir e salvaguardar a saúde e bem-estar da comunidade urbana;</li> <li>III. Disciplinar o manejo das atividades rurais ali exploradas;</li> <li>IV. Inibir a construção de aviários, de estabelecimentos de suinocultura e atividades produtivas que utilizem a queimada e/ou defensivos agrícolas que comprometam a saúde da população urbana;</li> <li>V. Incentivar a implementação de atividades rurais com sistemas de produção agrícola de baixo impacto e a produção orgânica.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Outorga onerosa de alteração de uso do solo</li> <li>II. Estudo de impacto de vizinhança;</li> <li>III. Estudo de impacto ambiental;</li> <li>IV. AEIS;</li> <li>V. Tombamento de imóveis.</li> </ol>