

**ANTEPROJETO PARA A CRIAÇÃO**  
**DA**  
***ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO***  
***MACAÉ DE CIMA***  
***( A E I T U R MACAÉ DE CIMA )***

(COM BASE NA LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO E NAS  
DEMAIS LEGISLAÇÕES VIGENTES)

**CONTEÚDO**

- 1 - INTRODUÇÃO
- 2 - EQUACIONAMENTO DOS PROBLEMAS.
- 3 - A SOLUÇÃO INDICADA.
- 4 - JUSTIFICATIVAS.
- 5 - MINUTA SUGERIDA.

## **1 - INTRODUÇÃO.**

A harmonização entre Sociedade e Natureza deixou de ser um mero discurso e hoje os fatores ambientais assumem importância significativa em qualquer plano para ordenamento regional e urbano. Em conseqüência, cada vez mais, é exigida uma ação pragmática cuja implementação se baseie na aplicação de modernos conhecimentos técnico-científicos.

As opções extremas, tais como tolerar uma ocupação desordenada num dado espaço geográfico ou, pelo contrário, impedir qualquer utilização do mesmo, já não cabem mais no planejamento racional e participativo. Hoje, o Bem Estar Social deve se basear no progresso através de desenvolvimento que seja auto-sustentável, com emprego de métodos que garantam permanência e perenidade dos recursos naturais.

## **2 - EQUACIONAMENTO DOS PROBLEMAS.**

O Município de Nova Friburgo representa um patrimônio natural de fundamental importância. Este fato se consubstancia tanto no contexto social como no natural. Nele existem importantes áreas que, mesmo já sendo objeto de proteção legal, foram paulatinamente degradadas, carecendo não só de diagnósticos sistematizados sobre o meio físico-biótico, como também de monitoramento sobre invasões e depredações.

Acresce que, em parte da Primeira Região e, especialmente na Terceira Região, existem inúmeras nascentes d'água e se apresentam importantes bacias hidrográficas que drenam suas águas pluvio-fluviais para o rio Macaé.

Por todos esses motivos, uma ocupação racional dos sítios integrantes destas Regiões, torna-se de importância ímpar e essencial para um efetivo controle ambiental.

Para a Sociedade em geral, as características ali presentes se elegem em recursos inestimáveis com um extraordinário potencial turístico a ser disciplinado. Por exemplo, suas matas, em muitos trechos ainda em ótimo estado de conservação; seus rios de águas cristalinas, suas paisagens notáveis, sua fauna remanescente, todos integram um patrimônio de extraordinário valor cênico, entre outros.

Para garantia de sua própria perenidade, entretanto, esse Patrimônio Natural deve ser analisado e tratado de forma holística, tendo em vista que em seu interior situam-se áreas sob ação antropogênica, onde existem condições sociais contrastantes, abrangendo desde processos descontrolados de remoção florestal até culminar em ocupações com inadequadas construções. Completando esse quadro apresentam-se áreas onde persiste uma incontrolada exploração agro-pastoril.

É altamente preocupante a previsão do que poderá ocorrer (e que em alguns trechos já ocorre), com referência à crescente ocupação humana. Isto porque não se pode mais ignorar que uma ocupação desregrada, mesmo que prejudicial a todos, é inexorável, cedo ou tarde, em qualquer espaço periférico às áreas regularmente urbanizadas, caso não se tomem providências adequadas urgentes.

É exatamente isto o que vem acontecendo em áreas vizinhas às Unidades de Conservação da Natureza (UCs) governamentais, sejam estas Federais, Estaduais ou Municipais. Por vezes, lamentavelmente, a ocupação desregrada se constata até mesmo dentro de algumas daquelas Unidades, fato que é sobremodo facilitado pela carência de fiscalização contínua, originando a destruição da flora e fauna em razão de queimadas, cortes ilegais de árvores, pastoreio clandestino, caçadas furtivas, e ainda a invasão tolerada por omissão de autoridades.

Levando-se na devida consideração tais ocorrências, e para disciplinar a inevitável ocupação humana, já não basta apenas baixar as necessárias proibições legais e normas administrativas. Também deve-se aproveitar os exemplos de outros locais que demonstraram resultados positivos na proteção dos ecossistemas, mesmo que neles não tivesse sido esta a finalidade original de sua ocupação, mas porque houve participação comunitária adequada. Tais exemplos têm ocorrido em algumas áreas nas encostas das montanhas de alguns Municípios, o que se permite visualizar a extraordinária relevância de se adotar o sistema de ocupação em grupamento de edificações em forma condominial integrado ao meio ambiente que o circunda, em vez de loteamentos tradicionais.

Resumindo-se numa frase: **quando existe um espaço a ocupar entre um ecossistema florestal protegido e um ecossistema urbanizado, há duas opções: ou ele poderá ser ocupado disciplinadamente (obedecendo planos que formem um cinturão de resguardo da área montante a proteger) ou será fatalmente invadido de modo desregrado (resultando em adensamentos populacionais miseráveis ou em uso prejudicial dos solos), criando uma poluição visual de difícil reversão.**

### **3 - A SOLUÇÃO INDICADA.**

A solução definitiva para os problemas que estão se avolumando pode ser sintetizada por uma regra simples: **promover uma ocupação planejada, adequada e controlada antes que todas as áreas sejam invadidas, de qualquer jeito, à revelia.**

Na maior parte da área da Terceira Região do Município de Nova Friburgo pode-se implantar um Projeto piloto, como o adiante proposto, que serviria de modelo funcional de atividades harmônicas com o ambiente a ser protegido. Isto será possível com providências a serem tomadas em três níveis de decisão, forma a Área Especial de Interesse Turístico (AEITUR de Macaé de Cima)

Tal AEITUR terá sete finalidades:

- a) assegurar a proteção e a valorização do patrimônio natural e cultural;
- b) estabelecer normas de uso e ocupação do solo;
- c) promover o desenvolvimento turístico;
- d) orientar a alocação de recursos e incentivos necessários para atender às finalidades anteriormente citadas;
- e) não permitir a criação de loteamentos na Área, mas somente a de grupamentos de edificações em forma condominial;
- f) eliminar ou pelo menos minimizar a poluição visual, acaso existente.

- g) Incentivar a criação de “Cemitérios-Jardins Ecológicos”, ou seja aproveitar-se áreas degradadas onde, pessoas com “mente ecológica”, possam adquirir frações, recuperando-as, e usando-as posteriormente, para um único sepultamento, permanecendo, após isso, a área intocada.

A valorização dos pontos de interesse ambiental e/ou turístico, no interior da AEITUR criada, será facilmente conseguida graças a um sistema de gerenciamento condominial das propriedades, com estrita obediência às Convenções, incluindo-se a melhoria de estradas e caminhos existentes e implantação de outras vias a serem ecologicamente projetadas, interligando-as.

### ***Nível 1 - FORMAÇÃO DO ANEL VIÁRIO PANORÂMICO.***

A valorização dos pontos de interesse ambiental e/ou turístico, na Área ou no seu entorno, se conseguirá graças à implantação de vias cênicas, aproveitando-se estradas e caminhos existentes e outras vias a serem ecologicamente projetadas para interligação, sendo que as mais periféricas irão formar o ANEL VIÁRIO PANORÂMICO. Para garantia de seu uso e manutenção adequados, devem ser oferecidos incentivos aos possuidores das propriedades marginais que efetuem o manejo participativo nessas vias.

A criação do ANEL VIÁRIO PANORÂMICO tem finalidades múltiplas como:

- a) tornar viável uma melhor proteção dos ecossistemas, principalmente os da flora, fauna e demais recursos naturais , situados nos trechos periféricos das áreas de ocupação das vias;
- b) contribuir para a valorização das áreas e pontos de interesse turístico de modo a, de um lado incentivar o ecoturismo, e de outro lado evitar a visitação descontrolada de massa, dando-se preferência àquela com hospedagem nas áreas ou nos seus entornos;
- c) propiciar significativo crescimento organizado da infra-estrutura turística.

### ***Nível 2 - OBTENÇÃO DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA.***

Os proprietários e moradores das áreas serão incentivados a se filiarem a Associações de Moradores e Proprietários locais, existentes ou a serem criadas. No caso de novas ocupações - a serem permitidas em determinados trechos denominados **Núcleos Urbanos e Especiais** - elas só poderão ser autorizadas através de projetos condominiais, na forma de Grupamentos de Edificações. Em qualquer hipótese, o uso do solo estará devidamente regulado por Convenções, que terão que ser aprovados pelos órgãos licenciadores do projeto, objetivando preservar, conservar, defender e recuperar os recursos naturais da área.

Essa participação comunitária, através das Associações e dos Grupamentos de Edificações em forma condominial , tem como finalidades:

- a) atribuir às comunidades economicamente mais favorecidas e que utilizem a área direta ou

indiretamente, a função de principais responsáveis pela sua conservação.

- b) incentivar, simultaneamente, os integrantes das comunidades economicamente menos favorecidas a tomarem parte na implantação de projetos agro-silviculturais de feição auto-sustentável e que garantam a menor alteração possível das condições ambientais naturais.
- c) estimular a implantação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), de conformidade com o disposto no Decreto Federal nº 98.914 de 31/01/1990, nas propriedades onde houver parcela significativa de vegetação a ser preservada.
- d) incentivar a idéia de cooperação das comunidades no planejamento e execução da ocupação adequada dos espaços.

### ***Nível 3 - OBTENÇÃO DO APOIO GOVERNAMENTAL.***

As autoridades competentes, no uso de suas atribuições legais, darão prioridade às providências para concessões e fornecimento de:

- a) benefícios fiscais aos projetos condominiais e às Associações de Moradores e Proprietários locais, em razão das respectivas obrigações convencionadas para a proteção ambiental. Tal fato contrabalançaria as grandes despesas que os órgãos governamentais teriam com o controle e a recuperação ambiental caso não houvesse a ação participativa da iniciativa privada.
- b) credenciamento oficial aos integrantes das comunidades como fiscais auxiliares dos órgãos governamentais, na defesa do meio ambiente.
- c) apoio e estímulo para criação e manutenção de locais destinados a pesquisas ecológicas nas áreas da AEITUR, bem como para a reprodução da fauna e flora nativas..
- d) incentivos para formação de projetos condominiais de Reservas Legais, conforme o disposto nos artigos 16 e 44 da Lei Federal nº 4.771 /65, com as alterações da Lei Federal nº 7.803/89.

A implantação da **AEITUR de Macaé de Cima** permitirá a concretização de projetos condominiais, desenvolvidos por pessoas com hábitos, costumes e tendências ligadas a conservação da natureza, possuidoras de recursos próprios as quais, baseadas na idéia da ação participativa, poderão tomar as medidas necessárias para controlar a ocupação e o uso do solo, beneficiando desta forma o ambiente onde habitam, bem como fixando as comunidades de moradores mediante a implantação de cooperativas, principalmente as de horto, para desenvolvimento de plantas ornamentais e espécies nativas da região, visando o seu reflorestamento. Estas comunidades terão assim novas fontes de renda para melhoria de sua qualidade de vida.

É por demais sabido que a manutenção de áreas ecológicas protegidas, principalmente aquelas situadas nas vizinhanças de centros urbanizados, exige elevados recursos para fiscalização e controle, recursos que não podem ser de responsabilidade exclusiva dos poderes

públicos, nem de proprietários isolados. Sem embargo, essas despesas com a defesa da natureza podem ser facilmente suportadas por grupos de proprietários, sob o regime jurídico de condomínio, de uma vez que eles são os mais diretos interessados em cuidar do meio ambiente do entorno de suas propriedades.

Operacionalmente, haverá um zoneamento previsto e definido em três zonas a serem implantadas e gerenciadas dentro da AEITUR: a Zona de Preservação de Vida Silvestre (ZPVS); a Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS); e a Zona de Ocupação Controlada (ZOC)

É justamente esse zoneamento que representará a proteção definitiva da área abrangida pela AEITUR, dentro da qual se admitirá apenas o uso tecnicamente correto do ambiente.

#### **4 - JUSTIFICATIVAS.**

A idéia geral que norteia o presente PROJETO de criação da ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO MACAÉ DE CIMA, além dos fundamentos já expostos acima, se baseia em numerosas justificativas, dentre as quais sobressaem :

**4.1** Cabe aos Municípios legislar sobre o solo urbano em suas jurisdições, observadas as legislações federal e estadual pertinentes (Art. 30 da Constituição Federal de 23/09/1988).

**4.2** A Terceira Região do Município teve o seu todo delimitado pela Lei Municipal de Uso do Solo n° 2.249 de 08/12/88, com a preocupação de proteger seus ecossistemas em primeira instância protegidos pela mesma Lei, e admitindo regulamentações posteriores.

**4.3** Na região em tela se mesclam áreas de preservação permanente (conforme a Lei Florestal Federal n° 4.771/65), áreas de Mata Atlântica em propriedades particulares com variados usos e ocupações e, ainda, áreas com núcleos urbanos.

**4.4** O extraordinário potencial turístico contido na Área, para garantia do benefício de toda a sociedade, deve ser gerenciado com eficiência de forma a somente ser aproveitado dentro de parâmetros que garantam sua valorização e perenidade, estimulando o turista a ficar mais dias hospedados na rede hoteleira do município, dando a esta, imediatamente, o aumento de sua taxa de ocupação, permitindo que seja a cada vez mais recuperada, melhorada e ampliada, trazendo efetivos benefícios para o comércio e para as indústrias locais, com o conseqüente aumento da arrecadação municipal.

**4.5** A Lei Federal n° 6.513 de 20/12/77, regulamentada pelo decreto 86176 de 06/07/81, que dispõe sobre a criação de Áreas Especiais de Interesse Turístico em locais de elevada potencialidade turística, cujo aproveitamento deve ficar na dependência da efetivação de medidas que assegurem a preservação do equilíbrio ambiental e a proteção aos patrimônios cultural e natural ali existentes, define no Artigo 3° da referida Lei: "**Áreas Especiais de Interesse Turístico são trechos contínuos do território nacional, inclusive suas águas territoriais, a serem preservados e valorizados no sentido cultural e natural, e destinados à realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico**" e no art. do decreto n° 86176 no art. 36: "**Poderão ser instituídas Áreas Especiais de Interesse Turístico e Locais de Interesse Turístico, nos termos da legislação própria, em caráter complementar, em nível estadual ou municipal, observadas as diretrizes fixadas na Lei n° 6513, de 20 de dezembro de 1977.**"

**4.6** A Lei Federal nº 8.181 de 28/03/91 que criou a EMBRATUR no Art. 3º, inciso VIII, define uma de suas competências: “inventariar, hierarquizar e ordenar o uso e a ocupação de áreas e locais de interesse turístico e estimular o aproveitamento turístico dos recursos naturais e culturais que integram o patrimônio turístico, com vistas à sua preservação, de acordo com a Lei nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977 e no art. 2º inciso VIII: **“ratifica a competência da Embratur em relação a AEITUR, de acordo com a lei 6513 de 20/12/77.”**”

**4.7** A permanente fiscalização da área e os elevados custos para a sua preservação, conservação, recuperação e defesa dificilmente poderiam ser suportados pelo Estado, Município ou por proprietários isolados. É o que tem a experiência demonstrado, porém esta própria experiência indica a solução: os beneficiários, proprietários ou moradores, em conjunto, em condomínios, podem arcar com aqueles custos, pois são eles, afinal, os maiores e diretos interessados em cuidar do meio ambiente em suas terras e entornos.

**4.8** O gerenciamento participativo, que se propõe neste Projeto, distribui as despesas de implantação e funcionamento para a iniciativa privada, cabendo basicamente aos Governos os custos com o planejamento, melhoria das vias de acesso e inspeções, custos esses que seriam largamente cobertos com os impostos arrecadados intrínsecos às benfeitorias executadas.

**4.9** Os "grupamentos de edificações", regidos por compromisso condominiais e filiados às Associações de Moradores respectivas, são indubitavelmente a solução mais eficaz para garantia contra a degradação de enormes áreas, onde se instalaria um conjunto de construções, habitado por pessoas de hábitos e costumes condizentes com os ideais explicitados através de cláusulas em seus estatutos e convenções, voltadas para a preservação ambiental e para o desenvolvimento auto-sustentável.

## **5 - MINUTA SUGERIDA.**

ANTEPROJETO DE LEI

**A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO,**

*decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte*

## **LEI MUNICIPAL**

**DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL EM PARTE DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, COM A CRIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO MACAÉ DE CIMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º - Fica criada a ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO MACAÉ DE CIMA (AEITUR MACAÉ DE CIMA), no Município de Nova Friburgo, classificada como prioritária, com as finalidades de disciplinar a ocupação e o uso adequado no seu interior e de promover o desenvolvimento turístico controlado, em harmonia com a proteção dos ecossistemas.

Art. 2º - A AEITUR criada abrange as áreas situadas na Primeira e Terceira Regiões do Município de Nova Friburgo, conforme descrito no ANEXO I desta Lei.

Art. 3º - Para todos os efeitos de direito a AEITUR MACAÉ DE CIMA compreende Núcleos Urbanos (NU) e Especiais (NE), tal como descritos no Art. 7º e seus parágrafos da Lei de Uso do Solo nº 2.249 de 8 de dezembro de 1988.

§ 1º : Fica estabelecido para a AEITUR o status de Área Especial de Interesse Turístico previsto na Lei Federal nº 6.513 de 20/12/77.

§ 2º: No cumprimento do disposto na mesma Lei Federal, e para os devidos fins, será providenciada pela Prefeitura de Nova Friburgo a comunicação oficial à TURISRIO, do teor da presente Lei Municipal, para as devidas providências.

Art. 4º - As vias a serem criadas no interior da AEITUR , só poderão ter, no máximo, seis (6) metros de largura e terão que se transformar em vias cênicas, num prazo máximo de um ano depois de sua aprovação, ficando cada proprietário responsável pela manutenção da frente de sua propriedade dentro dessas características, sob pena de ter de pagar, anualmente, a taxa de uma (01) UFIR por metro de frente, para a Associação de Moradores e Proprietários do local, que neste caso a fará.

§ Único: Os terrenos não poderão ser murados, mas podem ser divididos por cercas vivas que camuflam telas, grades, arames (proibido o arame farpado a não ser em cerca delimitadora de pastos.), sendo permitido o uso de moirões e de réguas de casqueiro na cor natural ou envernizadas com substância incolor nas testadas e nos trechos das divisas onde não prejudiquem o ecossistema a conservar, nem dificultem o trânsito de animais silvestres.

Art. 5º - Fica estabelecido o zoneamento de ocupação da AEITUR compreendendo: a Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS), a Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) e a Zona de Ocupação Controlada (ZOC), esta composta de Núcleos Urbanos (NU) e Núcleos Especiais (NE).

Art. 6º - A ZPVS abrange, dentro de uma mesma micro-bacia hidrográfica, todas as áreas que estão previstas nos Artigos 2º e 3º da Lei Federal nº 4.771/ 65, alterada pela Lei Federal nº 7.511/86, bem como todas as demais áreas que não estiverem compreendidas nas ZCVSs e ZOCs.

Art. 7º - A ZCVS abrange, onde houver espaço suficiente, uma faixa de duzentos metros de largura, entre a ZPVS e a ZOC.

Art. 8º - As ZOCs se situam na faixa de cem (100) metros para cada lado do eixo das vias e caminhos, oficiais ou que constem das cartas plani-altimétricas oficiais ou que venham a ser projetadas para interligação viária.

§ 1º : Ficam excluídas das ZOCs as áreas consideradas como ZPVSs, desde que

contínuas.

§ 2º : As ZCVSs e ZOCs poderão ser ampliadas, no caso de utilização de trechos degradados de outra zona e desde que estes sejam compensados, em metragem igual, a ser preservada em outro local, mesmo de outro proprietário, mediante acordo entre eles e desde que averbado no RGI competente.

Art. 9º - Na AEITUR fica proibido:

- I - perseguir, caçar, capturar ou utilizar espécies da fauna indígena. bem como retirar ninhos, abrigos e criadouros de seus indivíduos, exceto para fins de pesquisas devidamente autorizadas pelas autoridades ambientais competentes;
- II - conduzir armas, instrumentos ou substâncias apropriadas para a caça ou para a extração de produtos ou subprodutos florestais, exceto para a realização das pesquisas previstas no Inciso anterior;
- III - introduzir ou manter exemplares das espécies da flora e da fauna, indígenas ou domésticas, sem autorização dos órgãos responsáveis;
- IV - soltar animais domésticos ou não tomar as precauções necessárias para impedir que animal, de sua propriedade, penetre em áreas da ZCVS ou da ZPVS;
- V - pastoreio excessivo, considerando-se como tal, aquele capaz de acelerar os processos de erosão do solo;
- VI - impedir ou dificultar a regeneração natural das florestas e demais formações vegetais que venham a sofrer algum tipo de dano;
- VII - exercer atividades capazes de provocar erosão da terra ou o assoreamento de corpos hídricos.
- VIII - acender fogo de forma que possa colocar o ambiente em risco de queimadas ou incêndios;
- IX - usar agrotóxicos e outros biocidas que ofereçam riscos para a sua utilização, inclusive considerando seu poder residual;
- X - utilizar geradores movidos a combustíveis fósseis, sem o uso de catalizadores e silenciosos aprovados pela autoridade ambiental competente;
- XI - lançar efluentes como esgotos sanitários, sejam de sistemas públicos ou de sistemas privados, nos corpos d'água, sem que estejam precedidos de tratamento secundário ou de tratamento que garanta, no mínimo, a redução de noventa (90) por cento de sua DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio);
- XII - lançar ou formar vazadouro de lixo ou criar aterros sanitários;

- XIII- praticar atividades esportivas que redundem em prejuízo concreto ou ameaça ao meio ambiente da área;
- XIV- realizar atividades de campismo, mesmo do tipo selvagem, e atividades de excursionismo, excetuando-se aquelas que se limitam a locais com infra-estrutura para tal e desde que, previamente, autorizadas pela autoridade ambiental competente;
- XV- transitar ou estacionar com veículos coletivos para turismo desprovidos do competente registro na EMBRATUR, e sem que esteja prevista a hospedagem na área apropriada, ou sem a prévia e devida autorização da Associação responsável pela área;
- XVI- levantar quaisquer obstáculos visuais cuja altura ultrapasse a cota situada a cinco (5) metros abaixo do piso da via cênico-panorâmica, nos trechos considerados mirantes;
- XVII- estacionar veículos fora dos locais para tal delimitados.

§ 1º - Nas ZPVSs e nas ZOCs não serão permitidas construções em lotes que sejam menores do que a legislação vigente definir para o local, ou na falta desta em lotes menores que 20.000 metros quadrados, que não tenham frente para logradouros públicos e com menos de cem (100) metros de testada.

§ 2º - Será permitida, mediante autorização da Prefeitura dada a planejamento proposto for interessado e após, parecer da Associação de Moradores e Proprietários do Local, a implantação de Cemitérios-Jardins Ecológicos, em áreas degradadas das Zonas, com a finalidade de recuperá-las e preservá-las

Art. 10 - Nas ZPVSs ficam vedadas as atividades que, de acordo com o disposto na Resolução nº 10 de 14/12/80 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), provoquem alteração antrópica da biota e impeçam ou dificultem a regeneração natural da vegetação nativa, principalmente:

- I - a introdução, no habitat natural, de qualquer forma de vida animal, vegetal ou fúngica , diferente daquelas indígenas e típicas da região.
- II - a realização de pesquisas sem que os projetos tenham sido previamente aprovados pelos órgãos ambientais competentes e após parecer da Associação de Moradores e Proprietários do local.
- III - a construção de barragens para fins de aproveitamento hídrico, excetuando-se o caso de relevante interesse social, mediante aprovação dos órgãos ambientais competentes e após parecer da Associação de Moradores e Proprietários do local.
- IV - a abertura de clareiras, trilhas, vias e estradas, exceto nos casos de projetos aprovados pelos órgãos competentes e após parecer da Associação de Moradores e Proprietários do local, tais como a abertura de acessos para estrita fiscalização e controle da AEITUR.

§ Único: Os aceiros, pequenas barragens e trilhas para combate a incêndios, devem ser

feitos de modo a não destruir espécies notáveis ou raras da biota e, ainda, de modo a não facilitar a erosão dos solos, ficando tudo interdito ao público, sem autorização do órgão ambiental competente.

Art. 11 - Nas ZCVSs somente serão permitidas, mediante autorização dos órgãos ambientais competentes após parecer da Associação de Moradores e Proprietários do local:

- a) abertura de trilhas para pedestres;
- b) realização de pesquisas;
- c) atividades educativas, de recreação e de lazer;
- d) agro-silvicultura e floricultura com espécies indígenas e/ou com as híbridas ou não-indígenas consorciadas com a vegetação local.
- e) benfeitorias, até um limite de 1% (um por cento) como Taxa de Ocupação (TO), para as finalidades especificadas nas letras precedentes, desde que harmonizadas com a conservação da biota;

Art. 12- Tanto nas ZCVSs como nas ZOCs, haverá obrigatoriedade de:

- I - separação e coleta de lixo de acordo com as normas legais sobre o assunto.
- II - emprego de sistemas de esgotamento, com fossas, filtros anaeróbicos e sumidouros, cabendo ao proprietário local a sua manutenção regular.
- III - caso não seja possível o cumprimento do item II, anterior, exige-se projeto de sistema de esgoto doméstico, com reciclagem da água sob tratamento e obtenção de resíduos sólidos sob forma de adubo, através de processos convencionais de lodo ativado ou similares.

Art. 13- Nas ZOCs ficam sujeitas à prévia aprovação e licenciamento das autoridades competentes, dentro de suas atribuições legais:

- a) a extração de recursos florestais, hídricos ou minerais, no solo ou subsolo;
- b) a alteração a qualquer título, dos traçados projetados de serviços públicos e comunitários, como redes de esgotos, de abastecimento d'água, de força e luz, de telefonia, de televisão, dentre outros;
- c) a construção de pontes;
- d) os cortes, aterros ou qualquer alteração do perfil natural do terreno, que excedam de cem (100) metros cúbicos por construção;
- e) o cultivo e trato das terras para uso agropecuário-silvicultural, desde que feitos somente nos locais permitidos para tal, de acordo com as práticas de conservação dos solos e da manutenção da fertilidade;

- f) quaisquer outras atividades, obras ou intervenções, de caráter público ou privado que possam acarretar descaracterização significativa dos locais.

Art. 14 – Nas ZOCs é permitido, a ocupação, devidamente licenciada, para:

- I - residências uni e multifamiliares;
- II - instalações apropriadas para pesquisas, ensino, cultura, beneficência;
- III - instalações comunitárias (Postos Policiais, Médicos, Creches, Centros Sociais, dentre outras);
- IV - instalações de lazer ou de recreação, como Sítios de Recreio, Colônias de Férias etc;
- V - Clubes com atividades ligadas à ecologia, com ou sem hospedagem;
- VI - Clínicas de repouso, vedadas as que tratem de males infecto-contagiosos;
- VII - Hotéis-fazendas, Hospedarias, Pousadas;

Art. 15 - Será, ainda, permitido nas ZOCs:

- I - que na mesma edificação, hajam atividades comerciais que não sejam incompatíveis com seus usos;
- II - que se instale um pequeno comércio de variedades, principalmente lojas de conveniência;
- III - que se abram alamedas e servidões de acesso às diversas construções, estreitas e de mão única, serpeando por entre a vegetação a preservar;
- IV - que se instalem guaritas com barreiras móveis, nos acessos a cada área, para controle de entrada, e segurança dos moradores e visitantes;
- V - que se implantem projetos especiais de interesse social, público, turístico ou de lazer, mesmo fora dos limites estabelecidos, desde que contribuam para recuperação de áreas degradadas e sejam licenciados pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 16 - É considerada de caráter obrigatório e de especial importância para a comunidade, a construção de residências para empregados e servidores, desde que sua área total não ultrapasse de dez (10) por cento da Taxa de Ocupação (TO) de cada empreendimento.

§ 1º : tais construções manterão as mesmas características exigidas para as demais

construções do empreendimento no que se refere à harmonização ambiental.

§ 2º : as áreas destinadas às finalidades deste artigo não estarão compreendidas dentro daquelas consideradas na Taxa de Ocupação (TO) das construções previstas nesta Lei.

§ 3º: as mesmas condições são consideradas como prioritárias e prevalecendo sob as demais legislações, para melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, moradora tradicional do local.

Art. 17 - Para os efeitos desta Lei, define-se que:

- I - a Área Total de Ocupação (ATO), é o somatório das áreas das projeções horizontais, resultantes da ocupação da área por elementos tais como: edificações, equipamentos de apoio às atividades de esporte e lazer e todas as demais formas de alteração do meio ambiente natural que tiverem ou não cobertura;
- II - a Taxa de Ocupação (TO) é a área ocupada pela projeção das edificações cobertas;
- III - a altura máxima da edificação inclui todos os elementos construtivos. Naquelas construídas em encosta, o piso inferior observará a distância máxima de três (3) metros do terreno natural, em qualquer ponto;
- IV - a estrutura aparente da edificação, justificada pela declividade do terreno, não poderá ser fechada nem apresentar lajes de piso apoiadas nas vigas de contraventamento e deverá ser disfarçada com vegetação arbustiva na frente.
- V - agrupamentos de edificações, duas ou mais edificações residenciais permanentes ou transitórias em um mesmo lote, podendo estas serem uni ou multi familiares.

Art. 18 - Nas ZOCs, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação e de edificação, obedecido sempre o disposto nos artigos precedentes:

- I - altura máxima de nove (9) metros, até o distanciamento de quinze (15) metros da frente de cada lote, permitindo-se onze (11) metros de altura quando a distância da frente exceder de quinze (15) metros;
- II - ATO (Área Total de Ocupação), sessenta por cento (60%) para usos de serviços e hospedagem e vinte por cento (20%), para uso residencial uni ou multifamiliar;
- III - TO (Taxa de Ocupação): de acordo com a Legislação vigente para o local ou, na falta desta, quatro por cento (4%), podendo-se chegar a um máximo de dez por cento (10%) desta, desde que nela acrescente-se:
  - a) 4% (quatro por cento) da área das Zonas de Conservação da Vida Silvestre (**ZCVS**)
  - b) 1% (um por cento) das Zonas de Preservação da Vida Silvestre (**ZPVS**);

**OBS:** estes percentuais poderão ser de proprietários diferentes, mediante acordo entre eles e

desde que averbado no RGI competente.

IV - Afastamentos mínimos:

- frontal – 9m. do eixo da via ou 5m. da testada, o que afastar mais a construção da testada do lote;
- das divisas – 10m.;
- entre edificações – 5m;

V - As construções deverão ser projetadas, de preferencia, em áreas já degradadas e terão, no máximo, cento e cinquenta (150) metros de perímetro;

VI - Todas as construções obedecerão a um padrão comum e se integrarão harmoniosamente com o meio ambiente, e deverão, preferencialmente, serem abrigadas sob árvores de grande porte, características da região;

VII - Fica terminantemente proibido o uso de telhas de amianto ou zinco, e os materiais a serem usados, deverão ser, preferivelmente, de madeira, cerâmica, telhas de barro, lajotas, pedra-de-mão, ardósia, pedra-de-São-Tomé, bambus, concreto aparente, chapisco grosso, em suas cores naturais ou adequadas ao meio ambiente.

VIII - São admitidos, na mesma área, usos e atividades diversas, desde que compatíveis entre si e com o meio ambiente a conservar.

§ 1º: Cada proprietário terá, sob sua imediata responsabilidade, a área de seu domínio e seu entorno público (metade da área pública existente até a propriedade privada mais próxima), cabendo-lhe zelar para que nelas não ocorra degradação ambiental.

§ 2º: A obtenção de licença para construir na AEITUR, subentende a aceitação, pelo proprietário, da obrigação de fazer às suas custas, as tarefas de preservação, manutenção e recuperação ambiental necessárias dentro do seu domínio e no seu entorno público.

Art. 19 - O pedido de licenciamento para construções e ocupação na AEITUR, obedecerá às normas estabelecidas pelos órgãos competentes, bem como apresentará, em anexo:

- a) seu compromisso de afiliação à Associação de Moradores e Proprietários do local, e de contribuição com recursos para que ela possa aplicar, em defesa do meio ambiente, suas disposições estatutárias;
- b) cópia de Convenção de Condomínio do Grupamento de Edificações a que pertence, acompanhada de Termo de Responsabilidade, que garanta o cumprimento das exigências conveniadas.

Art. 20 - Os proprietários ou responsáveis, a qualquer título, pelas construções existentes na AEITUR, terão o prazo de dois (2) anos, contados à partir da sua data de publicação, para adequá-las às disposições desta Lei,

§ Único: O prazo definido neste art. poderá ser prorrogado, à juízo da autoridade competente, mediante deferimento de requerimento, com justificativa detalhada, que lhe tenha sido encaminhado pelo interessado.

Art. 21 - O pedido de Alvará de Licença para estabelecimentos destinados aos usos previstos nesta Lei, será instruído com o "HABITE-SE" de edificação, fornecido pelo órgão oficial competente, além dos demais documentos exigidos pela legislação pertinente.

§ Único: O Alvará de Licença, para um estabelecimento, será cassado pelo órgão competente, no caso de descumprimento das disposições desta Lei ou no caso de danos provocados nos patrimônios paisagístico e ambiental.

Art. 22 - O exercício de atividades proibidas pela presente Lei, sujeitará o infrator, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente, à demolição e remoção do que tiver sido feito em contrário a esta Lei, sempre com a obrigação da reposição dos prejuízos e restauração ambiental pelo infrator.

§ 1º: para aquele que, involuntariamente, causar dano pouco significativo e que tenha comunicado o fato imediatamente à autoridade competente, desde que se disponha a compensar o dano causado, poderá ter as penalidades, quando não passíveis de serem relevadas, atenuadas.

§ 2º: as penalidades deverão ser progressivas em função de reincidências, incluindo-se advertência por escrito, intimação de trabalho comunitário e multas.

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, ficando o Poder Executivo autorizado a regulamentar os casos omissos.

# ANEXO 1

Delimitação da **ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO DE MACAÉ DE CIMA (AEITUR MACAÉ DE CIMA)**, baseada nas Cartas do Brasil, Escala 1:50.000 Folhas Nova Friburgo e Quartéis editadas pela FIBGE :

Inicia-se em Theodoro de Oliveira, na divisa dos Municípios de Nova Friburgo com o de Cachoeiras de Macacu no local de coordenadas geográficas de Longitude 751.650 e Latitude 7.523.200 (PONTO 1); continua depois pela divisa mencionada até o Alto da Caledônia, passando pelos cumes de 1.170 m , 1.231 m e 1.752 m , este no Alto da Caledônia (PONTO 2); daí vai em linha reta no sentido geral Nordeste até encontrar a linha que dista de duzentos e cinquenta metros da margem esquerda do ribeirão afluente setentrional do rio Santo Antônio (PONTO 3); desce por esta linha sempre distante duzentos e cinquenta metros da margem esquerda do rio Santo Antônio, até ao Norte do sítio Cislândia, segue até o cume de 1.159 m (PONTO 4); continua depois sempre distante quinhentos metros da margem esquerda da Estrada que vai a Nova Friburgo até encontrar a linha reta que corta perpendicularmente essa Estrada no local distante duzentos e cinquenta metros da margem Norte da encruzilhada desta Estrada com a Estrada que vai para Mirandela (PONTO 5); daí continua por esta linha reta citada no sentido Noroeste-Sudeste, cruza a Estrada de acesso à Nova Friburgo (PONTO 6); continua no sentido geral Noroeste-Sudeste até encontrar o divisor de águas ao Norte do córrego Mirandela, sobe até o cume de 1.471 metros (PONTO 7); daí segue sempre pelo espigão da Serra São Bernardo, passando pelos cumes de 1.509 metros até o cume de 1557 metros (PONTO 8); daí continua pelo divisor de águas entre o córrego do Macuco e o rio Macaé até a confluência dos dois cursos d'água citados (PONTO 9); segue depois no sentido aproximado Nordeste-Sudoeste passando pelo cume de 1298 metros (PONTO 10); até o cume de 1490 metros na Serra do Rio Bonito (PONTO 11); daí segue no sentido geral Oeste-Leste pela Serra do Rio Bonito, sempre pelo divisor de águas entre o ribeirão Santo Antônio e o rio Macaé até o cume de 1.287 metros (PONTO 12); daí continua para o Sudoeste pelo limite Leste da micro bacia do córrego do Rumo e cruza o ribeirão Santo Antônio (PONTO 13); segue no sentido aproximado Norte-Sul pelo divisor de águas entre o rio Bonito e o córrego Mata do Bernardo até a Serra dos Pilões, passa no cume de 1.142 metros (PONTO 14); depois continua para Oeste, seguindo pelos espigões da Serra dos Pilões, da Serra do Taquaruçu e da Serra de São João até à Pedra do Faraó com 1719 metros ( PONTO 15); daí continua pela divisa com o Município de Cachoeiras de Macacu até o ponto inicial (PONTO 1).

## **ANEXO 2**

**Mapa da ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO DE MACAÉ DE CIMA  
(AEITUR MACAÉ DE CIMA).**