A VOZ DA SERRA

Publicado em 10/05/2023 - 15:19

Plano Diretor: projeto sobre zoneamento urbano em análise na Câmara

Para entidades, dispositivos da atual lei de zoneamento restringem o desenvolvimento não só urbano, como também o rural

Em 2019, foi aprovada e sancionada em Nova Friburgo uma lei complementar que dispõe sobre as normatizações relacionadas ao macrozoneamento ambiental e o zoneamento urbano do município. O zoneamento é o instrumento de planejamento que institui as regras de uso e ocupação do solo, para as áreas urbanas, ambientais e rurais, com o objetivo de orientar o desenvolvimento da cidade de forma eficiente, integrada, sustentável e justa.

Mas, com a aprovação da lei complementar de 2019, que teve participação popular, através de audiências públicas, para definir os parâmetros de construção de todo o município além de determinar as diversas zonas urbanas, ambientais e rurais, entidades denunciam a dificuldade para estimular o desenvolvimento urbano.

De acordo com o vereador Joelson do Pote, presidente da Comissão de Meio Ambiente e da Comissão Especial Mista de Análise e Estudos de Projetos da Área Urbanística de Nova Friburgo, ambas da Câmara Municipal, os mapas traçados para demarcar e criar as macrozonas do município, sem observância de critérios técnicos ou razoabilidade, que caracterizam, sobretudo, as Zonas de Proteção Ambiental (ZPAM) e Zonas de Agricultura (ZAG), destacam-se dispositivos legais que restringem em muito o desenvolvimento urbano e rural, assim como prejudica sobremaneira o consagrado “direito de propriedade” de muitos dos contribuintes.

Novo projeto enviado à Câmara

No final do ano passado, a prefeitura enviou à Câmara um novo Projeto de Lei Complementar para modernização das normatizações municipais relacionadas ao macrozoneamento ambiental e o zoneamento urbano de Nova Friburgo, de 2019. Esse projeto levou também como base os estudos da Comissão Especial Mista de Análise e Estudos de Projetos da Área Urbanística de Nova Friburgo, da qual fazem parte representantes da Câmara Municipal, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (Crea-RJ); Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU); Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro (Creci-RJ); Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Nova Friburgo (Aeanf), Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro (MPRJ).

Entre os integrantes da Comissão está o diretor da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Nova Friburgo (Aeanf), Daniel Cardoso. De acordo com ele, a etapa de revisão do plano diretor e do código de obras, ainda em andamento, visa propor aperfeiçoamentos para pontos específicos da chamada lei 131, sancionada em 2019, como os que agem diretamente nas diretrizes e incentivos voltados à produção de unidades habitacionais.

“Desde que se criou a comissão para revisão do código de obras, em abril de 2022, a intenção é agilizar, corrigir falhas, regulamentar e, principalmente, atualizar dados necessários para implantação novas ocupações. Estamos em constante debate com os órgãos públicos para que se faça essa revisão da melhor forma”, explicou.

Para o engenheiro Marcelo Jaccoud, representante do Crea-RJ na comissão, as áreas delimitadas para construção estão impedindo o desenvolvimento da cidade. “A restrição dos gabaritos aumenta os valores dos imóveis. Essas alterações que as pessoas dizem que é para preservar a cidade acabam favorecendo quem tem dinheiro. Quando não se tem quantidade de oferta há o aumento do preço dos imóveis. O mundo ideal seria todos terem sua casa, com quintal, mas essa não é a realidade. As pessoas acham que vão segurar o crescimento da cidade dificultando a construção. Esse processo só empurra as pessoas para a favelização”, explicou ele.

O que diz o projeto de lei complementar

O Projeto de Lei Complementar de 2019 enviado pela prefeitura à Câmara Municipal está em tramitação na casa legislativa. Já passou pela Comissão de Meio Ambiente, presidida pelo vereador Joelson do Pote, onde recebeu emendas. Há casos de pessoas com loteamentos legalizados previamente na prefeitura, que passaram a ser impedidas de construir com a aprovação e sanção da lei complementar de 2019, pois a área foi determinada como Zona Preservação Permanente (Zepan).

No projeto de lei complementar, enviado pelo Executivo, no ano passado, um dos pontos é a regulamentação para os lotes provenientes de parcelamentos de solo aprovados ou protocolados anteriormente à publicação da lei e os situados em áreas periurbanas.

Copyright © Clipclap 2026.

Para o vereador Joelson do Pote, a mudança da lei complementar de 2019 é de suma importância, pois muitas áreas que estavam em curso de desenvolvimento foram significativamente afetadas, tendo sido negada a continuidade de vários projetos, bem como arquivados diversos processos em andamento no município.

“Tal fato criou indesejável conflito de interesses entre o Poder Público e a sociedade contribuinte representada pelos empreendedores, construtores e proprietários de imóveis. Em tais conflitos, sobretudo, nas questões que envolvam, de um lado, o desenvolvimento urbano e, de outro, a proteção ambiental, tem-se como útil e necessário adequar a norma vigente para que um interesse não obstrua o outro ou, em pior hipótese, seja minimizado, objetivando o pretendido desenvolvimento sustentável. Os pilares e princípios do desenvolvimento sustentável estão atrelados ao interesse social, econômico e ambiental. Um princípio de desenvolvimento sustentável não pode prejudicar ou impedir o avanço do outro, há que se encontrar um ajuste fino, um meio-termo, para que caminhem juntos. E sempre serão passíveis de ajustes, quando houver o descasamento, inconformidade ou conflito entre eles”, finalizou o vereador.

https://avozdaserra.com.br/noticias/plano-diretor-projeto-sobre-zoneamento-urbano-em-analise-na-camara

Veículo: Online -> Site -> Site A Voz da Serra - Nova Friburgo/RJ

Copyright © Clipclap 2026.