

Vandré Abreu

vandre.abreu@o
popular.com.br CIDADES

Proposta prevê fim da obrigatoriedade de terrenos públicos em novos loteamentos de Goiânia

Objetivo é trocar cessão de áreas por obras e serviços em locais com maior necessidade ou por dinheiro a ser alocado em fundo municipal de habitação

06/06/2021 - 20:18



Parque Beija-Flor, no Setor Jaó, onde moradores tentaram, sem sucesso, acompanhar debate sobre plano (Foto: Fábio Lima / O Popular)

Os novos loteamentos de Goiânia poderão ser formalizados sem a existência de áreas públicas municipais (APMs) chamadas de institucionais ou destinadas a equipamentos comunitários. Elas poderão ser trocadas por bens, serviços ou obras em outros bairros já consolidados e com demanda manifesta ou então pelo valor em dinheiro das áreas que será depositado no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). A mudança na regra está sendo analisada pelo prefeito Rogério Cruz (Republicanos) a partir de proposta no projeto de atualização do Plano Diretor (PD).

Atualmente, todo novo loteamento deve destinar 15% do total da sua área para o Paço Municipal, sendo metade disso em áreas verdes e a outra parte em áreas institucionais, onde são planejadas escolas, unidades de saúde, creches e outros equipamentos municipais. A proposta do grupo que analisou o PD, composto por integrantes da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (Seplanh), vereadores e representantes do mercado imobiliário, é que os 7,5% das áreas destinadas aos equipamentos pudessem ser cobrados de outra forma, como em obras ou com o dinheiro.

De acordo com a coordenadora do PD e superintendente de Planejamento Urbano e Gestão Sustentável da Seplanh, Carolina Pereira, essa alteração a ser proposta no projeto é um consenso do grupo que possibilita um maior número de áreas para a construção de habitações de interesse social.

“Atualmente temos muitos vazios urbanos e não conseguimos comprar áreas, mas agora isso ficaria mais viável”, diz. Segundo ela, a alteração permite

Continue lendo

Mais lidas

- 1 Proposta prevê fim da obrigatoriedade de terrenos públicos em novos...
- 2 Festa clandestina com mais 300 pessoas é encerrada em Aparecida de Goiânia
- 3 Vacinação: Prefeitura de Goiânia confirma agendamento para pessoas...
- 4 Longas filas se formam em drive antes do início da vacinação contra Covid-19,...
- 5 Pessoas sem comorbidades a partir de 57 anos seguem sendo vacinadas em...

locais que buscam a regularização fundiária, ou seja, possuem casa em loteamentos irregulares, mas passíveis de organização legal para receberem a escritura. De acordo com Carolina, a troca da obrigação da disponibilização das APMS por obras ou dinheiro se dará apenas se o município achar conveniente, ou seja, se não houver necessidade de mais equipamentos públicos na região em que o novo loteamento for criado. O novo PD vai manter a obrigação de permitir um novo bairro apenas se aquele contíguo a este estiver ao menos 30% ocupado.

Desta forma, se esse loteamento mais antigo já dispor escolas ou unidades de saúde em quantidade suficiente para atender a demanda dos bairros vizinhos, a Prefeitura poderia deixar de receber novas áreas públicas e trocar por outro bem, que poderia ser até mesmo a construção de um equipamento em algum setor que precise. Carolina reforça que, na sua opinião, o melhor é até que o Paço tenha uma relação de obras necessárias já prontas em todas as áreas da cidade para que isso seja apresentado durante o pedido de urbanização de uma área ou se a necessidade for ampliar a quantidade de habitações populares, que receba a verba.

Mau uso

Em maio, O POPULAR publicou reportagem mostrando que 80% das APMS em Goiânia estão vazias ou com uso irregular, o que demonstra um excesso de lotes da Prefeitura sem a efetiva destinação do espaço. No Setor Vale dos Sonhos, por exemplo, há duas áreas que se localizam uma em frente à outra. A que deveria ser uma creche municipal abriga uma praça e a que deveria ser uma praça é apenas um lote vazio. Com a mudança na regra, a ideia do grupo que discutiu o PD é que as áreas se tornem um ativo prático para a realização de políticas públicas.

A mudança na proposta deve vir como emenda do Paço Municipal, já que o texto foi construído pelo grupo de trabalho. Trata-se de três novos artigos, em que o primeiro será o objetivo da política habitacional; o segundo descreve a destinação das áreas; e o terceiro flexibiliza o índice de aproveitamento e a fração ideal para habitações de interesse social. No caso do segundo artigo, a área do terreno destinada a equipamentos comunitários poderá ser substituída por obras, bens ou dinheiro a critério do interessado, mas a partir do interesse público.

Carolina explica que o proprietário do loteamento deve ter o interesse, mas a iniciativa é pensada na necessidade da Prefeitura. A proposta estabelece que essa substituição atenda a demanda da região e do novo loteamento por equipamentos públicos comunitários, ou seja, quando o novo local já é atendido pelos serviços municipais. Além disso, a substituição por dinheiro só seria aceita se a destinação ao FMHIS ocorresse diretamente para a implantação de empreendimento habitacional social, com projeto aprovado.

Sobre a flexibilização dos parâmetros urbanísticos para Áreas Especiais de Interesses Sociais (AEIS), a coordenadora do PD afirma que isso se dá para que mais lotes possam ser descritos como passíveis de receber habitação popular, pois apenas áreas extensas podem formar conjuntos de moradias sociais e, com a mudança, isso poderia ocorrer em um lote apenas.

Preço a ser pago deve ser por área já urbanizada

se já tiver a demanda local atendida. Na versão anterior do Plano já existia essa previsão de troca por obras em algumas situações”, diz. A urbanista ressalta que é necessário verificar quais serão os critérios adotados para a avaliação da área.

Janaína garante que os lotes devem ser avaliados como já urbanizados, ou seja, o preço a ser cobrado pela Prefeitura deve ser de uma área com toda a infraestrutura já instalada e não de uma gleba, que é o nome dado a um lote em qualquer instalação, como asfalto. Isso porque a área urbanizada é mais valorizada e é neste valor que se inicia o preço do lote que o empreendedor vai vender, já que não precisará destinar aquele espaço a uma área pública municipal.

Outro ponto que Janaína coloca como importante é em relação a quem estabelece o que será feito para a substituição da área, de modo a não correr o risco de que a benfeitoria a ser realizada seja em benefício ao loteador. Por exemplo, o empreendedor escolher fazer um viaduto ou o asfaltamento de uma via que faz a ligação entre um bairro e outra área que já é sua, ou construir um parque dentro do novo loteamento. “Fica muito sujeito à negociação, talvez a solução seja deixar o processo mais transparente.”

Sobre a flexibilização dos parâmetros para as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), a urbanista acredita que as medidas que visam melhorar as condições de moradia popular são bem vistas. Ela lembra que é necessário ver o artigo em questão para uma análise mais aprofundada. A atualização do PD não foi publicada e foi apresentada ao prefeito Rogério Cruz (Republicanos) na última terça-feira (1º), que ficou de realizar uma análise e depois encaminhar para a Comissão Mista da Câmara Municipal.

Entidades pedem participação

O modelo escolhido pela Prefeitura de Goiânia para finalizar a proposta de atualização do Plano Diretor (PD) foi criticado por entidades profissionais e associações de moradores que queriam maior transparência nas discussões. O prefeito Rogério Cruz (Republicanos) formou comissão apenas com representantes do Paço, do mercado imobiliário e vereadores. Por diversas vezes Cruz recebeu pessoas cobrando participação popular e um debate mais transparente, com a publicação das atas das reuniões e o que estava sendo discutido. Apesar de receber as demandas, o prefeito nunca prometeu ampliar o número de pessoas na comissão.

As atas e o documento com os artigos consensuais do grupo ainda não foram publicados e só deverão ser quando forem enviados à Câmara Municipal. Presidente da Associação Pró Setor Sul (Aprosul), Edmilson Moura de Oliveira, conta que nas duas vezes que esteve com o prefeito houve entrega de requerimento para participação nas discussões, mas nunca obteve respostas. “A Seplanh (Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação) nos convidou para apresentar demandas junto com o CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), Amojoá (Associação de Moradores e Proprietários do Setor Jaó) e a Arca (Associação para Recuperação e Conservação do Ambiente).”

Segundo Oliveira, as demandas foram apresentadas, mas ele soube que isso ocorreu depois que a comissão já havia terminado o trabalho. “Mostramos o que pedimos, mas não obtivemos qualquer resposta. Não sabemos se eles levaram em consideração ou se pelo menos discutiram nossas

peço promotor municipal Natanni, enviou ofício à Prefeitura requisitando informações sobre a discussão do PD.

A Procuradoria Geral do Município (PGM) tem até o próximo dia 10 para apresentar ao MP “o cronograma previsto para análise das emendas apresentadas pela Câmara Municipal ao projeto de revisão do Plano Diretor, bem como seja informado qual o órgão está responsável pela análise das referidas emendas, sua composição, se há representantes da sociedade civil organizada e, em caso positivo, qual o critério de escolha desses participantes”. Oliveira, que também é advogado, entende que é possível propor uma ação judicial pública por improbidade administrativa contra a gestão municipal. “Hoje não sabemos se será enviado um novo projeto, se será o mesmo, o que discutiram, o que tem lá.”

A Seplanh informa que a comissão realizou a análise das emendas dos vereadores que foram feitas em 2020, formalizando apenas qual seguiria no projeto e qual seria rejeitada, visto que diversas modificações propostas eram sobre os mesmos temas. Sendo assim, o entendimento do Paço Municipal é que as discussões públicas ocorridas anteriormente, entre 2017 e 2020, continuam válidas. O CAU-GO, por outro lado, entende que as audiências já realizadas foram sobre um projeto anterior. “O que está acontecendo agora são alterações no Plano e as condições de participação para a população e o empresariado não foram iguais”, diz a vice-presidente do órgão, Janaína de Holanda, ao lembrar que representantes do mercado imobiliário estiveram na comissão.

“O que nos restou foi fazer críticas em cima do que foi apresentado. Faltou participação na comissão. O CAU representa os urbanistas, nós pedimos uma cadeira na comissão enquanto urbanistas que podem contribuir para a cidade, mas todos os cidadãos podem participar e isso não ocorreu”, afirma Janaína. Um grupo de moradores do Setor Marista também enviou cartas e requerimentos ao Paço para incluir demandas na discussão das emendas sobre o PD. A moradora Danielle Andrade, que possui imóvel no bairro há 16 anos, conta que não obteve qualquer resposta da Prefeitura e nem mesmo sabe como ficou a situação do local na proposta a ser apresentada.

Adensamento terá dois cálculos

O método de verificação do adensamento nas áreas de Goiânia, a depender da discussão realizada na comissão que discute o Plano Diretor (PD), será a partir de dois índices: o de aproveitamento do terreno e a fração ideal. No ano passado havia uma discussão entre os técnicos do Paço, que definiram a fração ideal na proposta encaminhada à Câmara, e os vereadores que apostavam na proposta da consultoria ITCO de utilizar o índice de aproveitamento.

A diferença entre os dois, basicamente, é que a fração calcula a densidade a partir do número de moradias possíveis dentro de uma área, enquanto que o índice mostra quantos metros quadrados pode ter uma construção a partir do tamanho de um lote. Segundo O POPULAR apurou, as duas formas de cálculo continuarão na proposta a ser encaminhada para a Câmara e o adensamento da área será definida em conjunto pelos índices.

Por exemplo, nas áreas adensáveis (onde se pretende aumentar o número de moradias) uma construção poderá ser de até seis vezes o tamanho do

terreno a depender da largura da rua em que está e se é ou não residencial. Além disso, haverá uma moradia por 90 metros quadrados de área. O PD também apresenta limite de altura nestas áreas em 12 metros, com exceção do Setor Sul e Jaó, com 7,5 metros.

Envio deve ser nesta semana

A expectativa dentro do Paço Municipal é que a análise das alterações feitas pela comissão que analisa o Plano Diretor de Goiânia seja finalizada ainda nesta semana e que então a proposta seja entregue à Câmara Municipal.

O grupo foi formado em fevereiro deste ano justamente para encontrar um consenso numa proposta a ser devolvida para a Câmara depois que cerca de 220 emendas foram acatadas na Comissão Mista da Casa no ano passado e o projeto foi retirado de tramitação ainda pela gestão Iris Rezende (MDB), sob alegação de acatar pedido do Ministério Público de analisar tecnicamente a viabilidade das mudanças propostas e se elas não alterariam drasticamente o projeto, o tornando uma nova proposta. Ao todo, cerca de 70 emendas dos vereadores foram acatadas e outras 45 teriam recebido ajustes técnicos.

As associações de moradores ainda esperam como será a tramitação na Câmara, especialmente se o Paço enviará o texto como novo projeto de lei ou se será apenas devolvido o anterior, mantendo a tramitação como estava até o ano passado, necessitando apenas de apreciação na Comissão Mista e a segunda e última votação em plenário. Do contrário, a tramitação seria iniciada ainda na Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), iria ao plenário e só depois chegaria na Comissão Mista. No entanto, a previsão é que seja o mesmo projeto de lei.

O Paço também pretende deixar os técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (Seplanh) por um período de uma semana à disposição dos vereadores na Câmara para que sejam respondidas prováveis dúvidas acerca da nova proposta. Há expectativa na Prefeitura de que haja consenso com os vereadores para manter o projeto conforme o realizado pela comissão, justamente por ter tido consenso entre os participantes.



Praça do Cruzeiro, no Setor Sul: queixa de falta de transparência no PD (Foto: Fábio Lima / O Popular)

Novos métodos

Exemplo:
Área de 10 km²
1,5 km² se torna área pública



Sendo:


- 750 m² para áreas verdes
- 750 m² para áreas institucionais

Áreas verdes
São locais de preservação, podendo ser parques ou praças, por exemplo

Áreas institucionais
São locais para instalação de equipamentos comunitários (escolas, unidades de saúde, unidades de segurança, etc.)

- No caso de loteamentos de condomínios fechados, as áreas institucionais podem ser substituídas por bens, obras ou serviços, de acordo com interesse público

Exemplo:
Área de 10 km²
1,5 km² se torna área pública



Sendo:

- 750 m² para áreas verdes
- 750 m² em obras, serviços, bens ou dinheiro

Áreas verdes
São locais de preservação, podendo ser parques ou praças, por exemplo

Áreas institucionais
Podem ser instaladas em outros locais do município de interesse da Prefeitura

- Com a mudança, se o poder público entender que não há necessidade de área pública naquele loteamento o valor do terreno pode ser dado em obra em outro bairro
- No caso do pagamento em dinheiro, a verba será destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)

Escolha seu assunto favorito.

- Destaques do Impresso
- Edição de Domingo
- Podcast Giro 360
- Política por Fabiana Pulcineli
- Economia Goiana
- [+ Ver mais assuntos](#)

Newsletter

CAU

secretariageral@cau

OK

Navegue pelo assunto:

Cidades Plano Diretor Goiânia Câmara de Goiânia

Leia também:



POLÍTICA

PSDB define candidatura própria em 2022 e tucanos falam no nome de Marconi



POLÍTICA

Presença de ex-integrante de gestões tucanas em conselho causa desconforto



POLÍTICA

Iris entra em cena para antecipar apoio do MDB a Ronaldo Caiado em 2022

Comentários

Os comentários publicados aqui não representam a opinião do jornal e são de total responsabilidade de seus