



CAU/GO	
Setor:	
Processo:	312.2901.2015
Pág.:	53

Opinião técnica sobre a viabilidade geográfica da implementação do projeto de lei complementar nº 00020/2015 que versa sobre o Código de Parcelamento do Solo no Município de Goiânia, especialmente no que se refere às zonas de expansão urbana, artigos 4º, 5º, 14, 30 e 35.

Pela importância das alterações propostas no Projeto de Lei Complementar nº 020/2015 e pelos impactos que forçosamente poderão ocorrer desta aprovação, recomendamos a não aprovação do mesmo conforme apresentado e reforçamos a necessidade da revisão do atual Plano Diretor em vigência.

Reiteramos que a revisão se faz preemente em função das transformações percebidas na nossa cidade e permitidas ou induzidas pelo atual Plano Diretor nas áreas de habitação, drenagem, mobilidade e transporte entre outros. Compreendemos que não cabe mais atualização e sim a revisão geral do documento. Ou seja, entendemos há a necessidade urgente de discussão do Plano Diretor e não de regulamentar uma lei que irá certamente condicionar desfavoravelmente o próximo plano que deverá ser aprovado até 2017.

O planejamento deve visar uma situação ideal para a cidade futura e não para soluções emergenciais paliativas e/ ou curativas do momento presente, tendo em vista sanar problemas pontuais e que visam única e exclusivamente o favorecimento do empresariado imobiliário da cidade.

Goiânia caminha uma bolha imobiliária, pois as projeções demonstram que em 2050 a população da capital terá diminuído. Além disso o estoque de mais de 100.000 (cem mil) lotes vagos na capital atende apenas aos interesses especulativos dos seus proprietários em detrimento de toda a cidade e sociedade.

Neste cenário, discutir a ampliação do perímetro da Macrozona Construída, via este Projeto de Lei, não mais se justifica. Com a normativa proposta o preço a ser pago será justamente o comprometimento das Macrozonas Rurais e a consequente dilapidação das reservas de áreas de preservação do município e dos recursos hídricos.

Mais especificamente sobre a questão dos condomínios fechados, ressalta-se que este Projeto de Lei, ao ser o primeiro documento oficial a regulamentá-los, claramente se mostra favorável a este tipo de ocupação na cidade. Tal cenário também é preocupante pois não se trata de um modelo de cidade que deve ser replicado de forma indiscriminada no território municipal, no viés contrários as políticas urbanas nacionais que apontam para uma cidade para todos, democrática e acessível, onde esta prática deveria ser restringida e desestimulada.

Além dessas breves considerações, afirmamos que é de grande importância para o desenvolvimento sustentável da capital fazer cumprir a existência da Zona Rural como está aprovada no plano diretor vigente.

RMB



Comentamos mais especificamente sobre a questão da expansão urbana de Goiânia, artigos 4º, 5º, 14, 29, 30 e 35.

Art. 4º - O parcelamento do solo no município deve atender a ordem urbanística expressa na Lei Complementar nº 171/2007 e suas regulamentações, observada a Carta de Risco do Município de Goiânia, bem como os requisitos urbanísticos estabelecidos neste Código.

Sem comentários.

Art. 5º - O loteamento na Macrozona Construída fica condicionado ao critério de contiguidade a qualquer atividade urbana de grande porte licenciada ou a outro(s) loteamento(s) implantando(s) com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação.

§1º Para fins de aplicação deste artigo entende-se por:

II – atividade urbana de grande porte: aquelas admitidas pela Lei nº 8.617, de 09 de janeiro de 2008 ou sucedânea, com área ocupada pela atividade igual ou superior a 540,00 m² (quinhentos e quarenta metros quadrados);

Comentário do CAU/GO: No 1º, item II, abre-se uma brecha na exigência do princípio de contiguidade estabelecido no *caput* deste artigo, ou seja, permite que a ocupação mínima seja de 540,00 m² para garantir o princípio de contiguidade, e não mais os 30% da área de ocupação. Recomendamos a remoção deste item, por ferir o Plano Diretor em vigência. De acordo com o disposto no Art. 89, da Seção I, do Capítulo I, do Título IV, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), o parcelamento do solo na Macrozona Construída fica condicionado ao critério de contiguidade a outro loteamento implantado e com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação, esta entendida como edificada e habitada, ou ainda quando se tratar de atividade urbana, definida como macroprojeto devidamente licenciada e mesmo com a interposição de barreiras naturais ou geográficas.

Art. 7º - O parcelamento do solo na Macrozona Construída deverá ter unidade imobiliária com área mínima de 270m² (duzentos e setenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), salvo casos previstos pela Lei Complementar nº 171/2007 e seus regulamentos.

Comentário do CAU/GO: a diminuição deste parâmetro de forma indiscriminada e generalizada, não relacionado diretamente com Área de Habitação de Interesse Social (AEIS), por exemplo, não é bem-vinda pois, visa tão somente permitir um maior adensamento no parcelamento do solo. O que por sua vez, atende única e exclusivamente ao interesse do empreendedor imobiliário em incrementar o lucro advindo deste adensamento.

Art. 11 - É proibido o loteamento em terrenos em que a implantação de infraestrutura básica, equipamentos comunitários e/ou serviço público de transporte coletivo, for técnica e/ou economicamente inviável, atestado pelos órgãos ou concessionárias responsáveis.

Comentário do CAU/GO: apesar de evitar-se colocar o nome dos documentos emitidos pelos órgãos ou concessionárias responsáveis, aconselhamos que a exigência do documento ATESTADO DE VIABILIDADE (AVTO) seja feita de forma explícita, bem como explicitar quais os órgãos ou concessionárias responsáveis pela emissão destes atestados (Celg, Saneago, Comurg, SMT, AMMA, entre outras).

RMB



Art. 14 - Nos loteamentos, o percentual de Áreas Públicas Municipais destinado a equipamentos comunitários e áreas verdes deverá observar a proporcionalidade prevista para a região em que se insere e o raio de atendimento, em consonância com o Anexo VII, da Lei Complementar nº 171/2007 e será, no mínimo:

§ 3º Para efeito do disposto neste artigo, no interesse do Município, admite-se a substituição do percentual de Área Pública Municipal destinada para os fins de lazer, recreação e área verde, por bens patrimoniais, serviços de interesse público ou áreas destinadas à habitação de interesse social na Macrozona Construída, com valores equivalentes, avaliados segundo critérios e procedimentos oficiais praticados no Município.

Comentário do CAU/GO: tal substituição regulamenta a privatização de áreas comuns e públicas. Diminui drasticamente o percentual de área pública calculado pela densidade populacional, além de privar os habitantes do setor das áreas que a lei estipula como mínimas. A nossa proposta é o estabelecimento de uma política habitacional utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade para a consecução de um banco de lotes.

Subseção I Do Loteamento Fechado

Comentário do CAU/GO: os artigos desta subseção I (Arts. 21 ao 28) são uma tentativa de regulamentação jurídica inédita dos condomínios horizontais fechados em solo municipal, pois até então em nenhum Plano Diretor de Goiânia há uma regulamentação do que seja Condomínio Fechado. Percebe-se uma clara tentativa da atual gestão em cancelar a ocupação crescente da cidade por condomínios, o que a nosso ver é contrária ao tão apregoadado princípio de sustentabilidade evocado pela atual gestão. Ressalta-se que os Condomínios Fechados não são um modelo de cidade e sim uma aberração morfológica e jurídica e apesar de serem uma realidade inevitável, regras deverão ser impostas no sentido de conter a expansão deste tipo de ocupação para que o interesse público não seja negligenciado. Portanto, somos contrários a esta regulamentação pois ela visa tão somente incentivar este tipo de ocupação dentro da cidade.

Subseção II Do Loteamento em Área de Urbanização Específica

Art. 29 - Fica instituída no Município de Goiânia, em consonância com a Lei Complementar nº 171/2007, a unidade territorial denominada Área de Urbanização Específica.

Art. 30 - Integram a unidade territorial identificada como Área de Urbanização Específica os terrenos localizados na Macrozona Rural que, mediante lei específica, passarem a integrar a Macrozona Construída, para fins de formação de Núcleos Residenciais de Recreio ou Núcleos Industriais.

Comentário do CAU/GO: Permite que a unidade territorial identificada como área de Urbanização Específica seja localizada no Macro Zona Rural e, mediante lei específica, passa a integrar a Macrozona Construída, para fins de formação de Núcleos Residenciais de Recreio ou Núcleos Industriais. Esta proposta é INCONSTITUCIONAL, na área rural apenas parcelamentos com área superior a 20 mil m² é regido pelo INCRA. Isto merece denúncia ao MPE. Também fere o princípio de contiguidade estabelecido no Art. 5º. Ainda, ao permitir o parcelamento da zona rural, institui por lei a expansão urbana em áreas rurais do município, pois a Macrozona Rural vira Macrozona Construída. Permite situações totalmente díspares e desconexas no tecido urbano,

PM3



como exemplo, podemos citar a aprovação pelo Plano Diretor em vigência (2007) de um trecho ilhado de Macrozona Construída dentro da Macrozona Rural do Barreiro, local aonde está atualmente implantado os condomínios Portal do Sol Green e Portal do Sol Garden (antigo Condomínio Golfe Clube). Tais trechos são aprovados de forma estratégica em pontos ilhados dentro das Macrozonas Rurais, justamente para forçar contrapartidas em termos de infraestrutura a ser implantada (água, energia, asfalto, esgoto, entre outras). Assim o empreendedor ganha duplamente, transformando terra rural em área urbanizada, gerando uma maximização dos seus lucros e forçando indefinidamente o limite da Macrozona Construída da capital. Ressalta-se que tudo por vias legais o que por sua vez nos leva a recomendação da remoção desta modalidade de parcelamento denominada "Área de Urbanização Específica", ou seja, não deverá haver nenhuma urbanização em áreas de Macrozonas Rurais. Faz-se mister a preservação de nossas Macrozonas Rurais, importante avanço do atual Plano Diretor em vigência no sentido de preservar áreas verdes e recursos hídricos tão necessários caso uma expansão do atual perímetro urbano realmente se faça necessária, além de garantir um estoque de abastecimento para as gerações futuras.

Art. 35 - Nos loteamentos integrantes da Área de Urbanização Específica é obrigatória a reserva de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelável, que será destinada a áreas públicas de sistema viário, equipamentos comunitários e áreas verdes, garantindo o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) para estes dois últimos. Sem comentários.

Art - 72 A aprovação e implantação de todas as etapas do loteamento deverão ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) anos, prorrogável por mais 10 (dez) anos, desde que ouvido o órgão municipal de planejamento, a Procuradoria Geral do Município e com a anuência do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Comentário do CAU/GO: tal prazo estipulado de 20 anos, prorrogável por mais 10 anos, visa tão somente beneficiar os empreendedores imobiliários em detrimento da cidade e da população que irá habitar o local. Deve-se levar em conta que tal situação é inadmissível, devendo o empreendedor se responsabilizar por toda a infra-estrutura a ser implantada para viabilizar a ocupação do loteamento e não visar a comercialização do empreendimento apenas. Da forma como está tal negócio é unilateral, cujos únicos beneficiados serão os empreendedores em questão.

Art. 74 - O requerimento para aprovação de projeto de desmembramento, remembramento ou remanejamento deverá ser instruído com os seguintes documentos:

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), assinadas por profissional habilitado e com a devida Anotação ou o Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT).

Art. 88 - O projeto de parcelamento ou das modificações no parcelamento e sua execução deverão ser realizados por profissional habilitado em conselho ou entidade regular competente.

Comentário do CAU/GO: De acordo com a Resolução nº51 do CAU/BR de 12 de julho de 2013, que estabelece as atribuições privativas aos arquitetos e urbanistas, projetos de arquitetura, projeto urbanístico, projeto urbanístico para fins de regularização fundiária, projeto de parcelamento projeto de parcelamento do solo mediante loteamento entre outros, são atribuição exclusiva dos profissionais de arquitetura. Portanto, recomendamos expressamente no Art. 74 a supressão ao termo Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), a indicação de que somente o arquiteto poderá assinar tal desmembramento e a permanência exclusiva do termo Registro de

RMB



Responsabilidade Técnica (RRT). Já no Art. 88 especificar que somente o arquiteto está habilitado a aprovar tal projeto.

Com estas informações, pretendemos colaborar com a discussão e colocar nossas claras preocupações com os rumos que o planejamento urbano toma nesta cidade.

Goiânia, 15 de dezembro de 2015.

REGINA MARIA FARIA BRITO
Regina Maria Faria Brito

Coordenadora da Comissão Especial de Política Urbana e Ambiental do CAU/GO

CAU/GO	
Setor:	
Processo:	312290/2015
Pág.:	57