

Área urbana deverá ter aumento de até 29% em Goiânia

Mapa anexo ao relatório final do projeto de lei aponta 129 km² de terrenos rurais aptos a se tornarem urbanos

05/01/2022 - 21:00



(Foto: Arquivo)

Vandré Abreu

vandre.abreu@opopular.com.br

Cerca de 129 quilômetros quadrados (km²) das macrozonas rurais de Goiânia estarão aptos a se urbanizarem nos próximos anos. O dado consta em cálculo com base no Anexo XIV do projeto de lei que atualiza o Plano Diretor de Goiânia (PDG), alterado pelo relatório final da Comissão Mista da Câmara Municipal aprovado nesta quarta-feira (5). O número representa cerca de 17,7% de todo o território da cidade, que possui 726 km². Quando toda esta área puder se tornar parte da macrozona urbana vai representar um acréscimo de 29% do território com liberação de potencial construtivo para residências e atividades econômicas, elevando a área urbana de 444 km² para 573 km².

área urbana de 444 km² para 573 km².

Esta área de 129 km² está disposta no anexo do PDG como de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), dispositivo que foi regulamentado em emenda parlamentar acatada no relatório aprovado. Com ele, as áreas continuam parte das macrozonas rurais, mas os proprietários que tiverem interesse podem requerer à Prefeitura a mudança para a macrozona urbana. Isso será possível se o território cumprir os requisitos de contiguidade, que, em resumo, é estar consecutivo a outro loteamento já urbanizado e com no mínimo 30% de ocupação. Além disso, o dono do imóvel terá de pagar uma taxa de R\$ 1,62 por metro quadrado da área vendável à Prefeitura. Ou seja, a taxa é calculada retirando as áreas públicas e de ruas, por exemplo.

calculada retirando as áreas públicas e de ruas, por exemplo.

A OOAU substitui o modelo de expansão urbana, quando o próprio Plano Diretor já definia as áreas como aptas e estabeleciam um novo perímetro urbano. Para a vereadora Sabrina Garcez (PSD), o modelo escolhido é melhor para a cidade por não urbanizar todas as áreas de uma única vez. “Antes a cidade ia crescer de uma vez. Agora não. (Vai crescer) desde que a Prefeitura entenda ser necessário e respeitando contiguidade e ocupação”, diz. Por outro lado, a proposta sofre críticas por ser entendida como uma maneira de mascarar uma expansão urbana, já que representa um aumento no perímetro, mesmo que com maior prazo.

prazo.

Integrante da Associação para Recuperação e Conservação do Ambiente (Arca), Gerson Neto entende que a regulação da OOAU é uma maneira de modificar o perímetro de modo administrativo, ou seja, sem a aprovação de uma lei específica, e sob critério do Poder Executivo. Há uma tendência de judicializar o tema caso o mesmo seja mantido na lei final. O projeto, após a aprovação do relatório na Comissão Mista, ainda tem de ser votado em plenário. Como a Câmara está de recesso parlamentar, existe a necessidade de convocar uma sessão extraordinária com 72 horas de antecedência para a votação. A expectativa é que a mesma ocorra no começo da próxima semana.

Tamanho

Na edição do dia 21 de dezembro, O POPULAR havia estimado o tamanho da área disposta à OOAU com base em informações de vereadores e técnicos que atuavam na confecção do relatório final na Comissão Mista e chegou ao cálculo de 133,2 km², o que representaria 18,3% do território municipal e poderia gerar um acréscimo de 30% na área urbana. Em 2020, o PDG foi retirado de tramitação na Câmara após polêmicas com o número de alterações no projeto original, que chegou a 220. O ponto final se deu com a apresentação de emenda parlamentar de grupo de oito vereadores que gerava uma expansão urbana de cerca de 32% na macrozona construída.

A ideia de usar a OOAU partiu do Grupo de Trabalho (GT) da Prefeitura de Goiânia, que foi formado em fevereiro de 2021, com técnicos do Paço, vereadores e representantes do mercado imobiliário. O argumento é que a proposta não realiza a expansão urbana e atende o artigo 42-b do Estatuto da Cidade. Os críticos à proposta, porém, mantêm que, na prática, é o mesmo que expandir a macrozona urbana e, por se dar em vias administrativas, não há garantias de que os requisitos técnicos foram cumpridos.

O GT também foi responsável pela maioria das emendas acatadas pelo relatório final (veja quadro) do PDG aprovado nesta quarta-feira (5). Das 57 alterações, contando as mudanças no

glossário do projeto, apenas três não estavam no relatório do GT, sendo duas totalmente novas e uma que foi modificada. A alteração é sobre o limitador de adensamento. A proposta era trocar a fração ideal, que limita o número de unidades construídas na área, por índice de aproveitamento, que é feito com base no quanto pode se construir no terreno. No entanto, os parlamentares optaram por usar o índice apenas nas áreas adensáveis, que são aquelas de maior potencial construtivo, e de desaceleração, aquelas em que se deseja diminuir o número de construções. As emendas novas são com relação aos parâmetros para o Setor Park Lozandes e a regularização de imóveis da Vila Lobó, no Jardim Goiás, e da Rua 115, no Setor Sul.

Como ficou

Relatório apresentou 56 alterações no Plano Diretor de Goiânia



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Programa de Regularização Fundiária para organizações religiosas, entidades privadas sem fins lucrativos, cooperativas
- Loteamento aprovado precisa de ser contíguo a outro com 30% de ocupação, válido também para condomínio de lotes, conjunto residencial ou Projeto Diferenciado de Urbanização; ou equipamento especial regional; ou atividade econômica com mais de 5 mil m²
- Permite que todos os loteamentos troquem áreas de APMs por obras, pecúnia ou áreas em outros bairros, a critério do interessado
- Permite casas de festas infantis em Área de Ocupação Sustentável (AOS) sem necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- Institui o Plano Urbanístico Básico para projetos em áreas mínimas de 50 hectares de outorga Onerosa de Alteração de Uso
- Institui e regulamenta o Condomínio de Lotes
- Institui a outorga Onerosa de Alteração de Uso em áreas da macrozona rural
- Estima-se um total de 145,3 km² desta área
- Será cobrada taxa de R\$ 1,62 vezes a área vendável do novo parcelamento
- Ficam isentos da taxa as áreas localizadas nos setores Elza Fronza, Ipês - Extensão, Paraíso, Parque Morumbi, Recreio dos Bandeirantes e Vida Bela
- Regulariza os imóveis da Vila Lobó, no Jardim Goiás, e da Rua 115, no Setor Sul



ADENSAMENTO

- Permite um imóvel construído por 180 m² nas áreas de Ocupação Sustentável, Proteção Ambiental e Restrição Ambiental Urbana
- Permite um imóvel construído por 90 m² nas áreas de Adensamento Básico e Patrimônio Cultural
- Para chácaras e sítios, um imóvel construído a cada 180 m² em locais com ruas maiores de 13 metros ou 4 imóveis construídos por lote em ruas menores que 13 metros
- Para quitinetes, uma unidade de 30 m² nas áreas de Adensamento Básico
- Nas áreas de desaceleração de densidade as construções devem ter o máximo de 5 vezes o tamanho do terreno
- Nas áreas adensáveis as construções devem ter o máximo de 6 vezes o tamanho do terreno
- Altura máxima nas áreas de Ocupação Sustentável, Adensamento Básico e Restrição Ambiental Urbana passa a ser de 12 metros, com exceção dos setores Sul e Jaó, que será de 7,5 metros
- Todas as áreas no Park Lozandes de entidades podem usar parâmetros de áreas adensáveis
- Hospitais criados antes de 2007 podem fazer modificações com parâmetros de áreas adensáveis



ECONOMIA

- Cria sete polos econômicos:**
 - Tecnológico (UFG)
 - Tecnológico e Inovação (ETE Dr. Hélio de Britto)
 - Dois industriais, empresariais e de serviços (área de OQAU e no Aeródromo)
 - Aerotrópole (Aeroporto)
 - Logística de combustíveis (Novo Mundo)
 - Atacadista (área de OQAU)
- Cria três Arranjos**
- Produtivos Locais (APLs):**
 - Agronegócio (Avenida Castelo Branco)
 - Moda Goiânia (Rua 44)
 - Atacadista (Campinas)
- Cria áreas especiais de interesse econômico:**
 - Anel Viário e rodovias estaduais e federais
 - Aterro Sanitário
 - Câmpus Samambaia
 - ETE Dr. Hélio de Britto
 - Aeroporto Santa Geneveva
- Aeródromo
- Setores Campinas e Central
- Polo industrial da Região Norte
- Polo industrial da Região Leste
- Atividades ou instituições instaladas antes da lei serão toleradas se apresentar pelo menos um dos seguintes documentos: cadastro de atividade econômica, alvará de localização ou projeto aprovado



MEIO AMBIENTE

- Área de Proteção Permanente (APP) são aquelas com raio de 100 metros a nascentes ou olhos d'água
- Descaracteriza APP em imóveis lindeiros ao sistema viário
- Será admitido o uso de subsolo aflorado nas edificações com afloramento até 3 metros



MOBILIDADE

- Cria o Corredor Preferencial Norte, que se inicia no cruzamento da Perimetral Norte com a Rua Isa Costa e finaliza em via rural de acesso à Fazenda Baixa Verde



CULTURA

- Insera manifestações religiosas como patrimônio cultural da cidade