NOTA SOBRE APM-13

CONCURSO NACIONAL DE PROJETO DE ARQUITETURA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL N° 01/2023

O bairro denominado Setor Moinho dos Ventos, selecionado para implantação do objeto deste concurso público, é um bairro decretado no ano de 2003 – Decreto nº 2.250 de 14 de agosto de 2003 - e localiza-se na região Sudoeste da Capital, Goiânia.

Originalmente, no artigo 4º do Decreto do loteamento (2003), o bairro estaria inserido em Zona Especial de Interesse Social III – ZEIS III para todas as quadras, além de discriminar quadras para uso comercial e de serviços. Atualmente, conforme a Lei Complementar nº 349/2022 – Plano Diretor de Goiânia – o bairro se insere em Área de Adensamento Básico (AAB), definida no art. 139, inciso IV, como unidade territorial "para a qual serão estabelecidas limitações urbanísticas que visam ocupações de baixa densidade habitacional e sua relação harmoniosa com as atividades econômicas, resultantes da correlação das funções urbanas em menores distâncias e a otimização dos benefícios sociais instalados;".

A Informação de Uso do Solo emitida pela prefeitura de Goiânia (Anexo IV do Edital), informa que a APM 13 se trata de Área Pública Municipal destinada a Escola de 2º grau, localiza-se em via denominada Local 3 (Graus de Incomodidade 1 e 2), admite USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR e que a Área está inserida em Área de Programa de Interesse Social III[1]. Conforme decreto, a Quadra APM-13 possui 5.041,86 m² sendo seu perímetro total formado pelas seguintes dimensões:

- Pela Rua MDV-48 = 118,00 metros;
- Pela Rua MDV-47 = 111,42 metros;
- Pela Rua MDV-47-A = 30,00 metros;
- Pela Rua MDV-49 = 26,02 metros;
- Chanfro 1 – 14,98 m + 8,05 metros;
- Chanfro 2 – 7,07 m + 7,07 metros.

Para a realização do concurso, foi indicada pela Superintendência de Habitação da Secretaria de Planejamento e Habitação de Goiânia - SEPLANH, a utilização da APM 13 para a execução de obras dentro de Programa de Habitação de Interesse Social da prefeitura. Entretanto, a destinação primitiva da quadra, indicada no decreto do loteamento, é para uso educacional. Será necessário, portanto, que a Prefeitura elabore projeto de lei de desafetação da área pública. Para explicar do que se trata o procedimento, temos que:

---

[1] Art. 212. As Áreas de Programas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à promoção prioritária da política habitacional do Município à população de baixa renda, com ou sem o prévio parcelamento do solo, consistindo em operações de iniciativa pública, privada ou público-privadas, estando sujeitas a mecanismos especiais, abrangendo:
(...) III - Área Especial de Interesse Social III (AEIS III), correspondente aos imóveis sujeitos à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal que viabilize o acesso à moradia à camada da população de menor poder aquisitivo (Lei 349/2012).

> A desafetação de uma área pública tem o objetivo de alterar sua destinação (afetação) primeira, indicada no decreto do loteamento que a criou, e de flexibilizar seu uso, pelo Estado, via cessão de uso, doação e venda. As leis de parcelamento municipais apresentam, como regra para o desenho urbano, geralmente, a obrigatoriedade de garantir, no mínimo, 35% da área parcelável para o uso público, destinada aos sistemas de circulação, à recreação e aos equipamentos urbanos, assim divididas: 20% para circulação; 7,5% para área verde (permeável) e 7,5% para Áreas Públicas Municipais – APM. Tais valores percentuais decorrem de cálculos que articulam a quantidade mínima de espaços públicos nos bairros e a densidade populacional, ou seja, a relação entre residentes fixos e uma determinada área (FERRARI, 1991. Apud, SOUZA, 2019).

As áreas Públicas Municipais são, portanto, essenciais para o provimento de equipamentos comunitários e a desafetação só deve ocorrer quando a relação entre a população residente e esses equipamentos esteja adequada.

Em levantamento realizado pelo CAU/GO, pudemos observar a presença de escolas de ensino fundamental e de segundo grau existentes na região, em número adequado para a densidade observada (Figura 1).

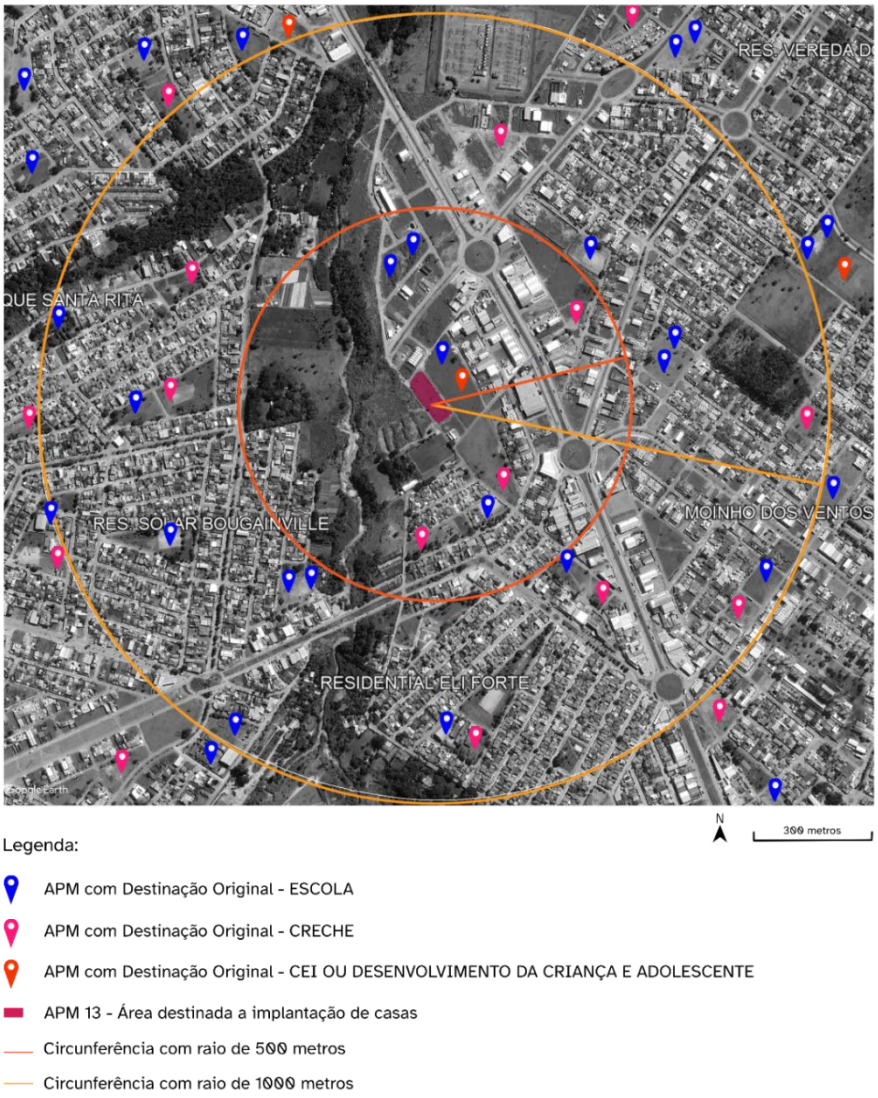

Figura 1 – quadras destinadas a equipamentos de educação em Goiânia

Fonte: Prefeitura de Goiânia.

Elaboração: Lucas Carilli, 2023.

É possível observar a presença de 16 quadras destinadas a escola de ensino médio, Centro de Educação Infantil, Centro de Desenvolvimento da Criança e do Adolescente e Creche municipal (Tabela 1). Com isso, entendemos que a proposta de desafetação da APM 13 para a realização de obra de habitação de interesse social não deverá prejudicar o provimento de equipamentos de educação, além de possibilitar o acesso de 22 famílias a casa própria digna e de qualidade.

Tabela 1 – quantidade de quadras destinadas a equipamento público

Áreas Públicas Municipais		
Distância da APM13	**Destinação primitiva**	**Quantidade**
500 m	Escola	04
	Creche	03
	CEI	01
1.000 m	Escola	17
	Creche	10
	CEI	01
	TOTAL de APM	**36**

Para efeito de realização do Concurso, a Superintendência de Habitação elaborou o parcelamento da Quadra, com a sugestão de desenho de 22 lotes contendo em meio de quadra 10,50 metros de testada frontal e 20,00 metros de profundidade. Os lotes das “cabeças” da quadra serão maiores, considerando os afastamentos a serem praticados e conforme viabilidade do programa habitacional vigente. O desenho do projeto de parcelamento da Quadra APM 13, que passará a ser denominada QUADRA 60-A, pode ser verificado no Anexo III deste Edital.

Goiânia, 19 de setembro de 2023.

MARIA ESTER DE SOUZA:42753210144

Assinado de forma digital por MARIA ESTER DE SOUZA:42753210144
Dados: 2023.09.19 12:59:25 -03'00'

Maria Ester de Souza
Arquiteta e Urbanista
Gerente Geral do CAU/GO