

**Avaliação e recomendações preliminares** do setor de Planejamento Urbano e Paisagismo do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas e do movimento BR Cidades Maceió sobre o Plano Diretor de Maceió divulgado no site da Prefeitura Municipal de Maceió

O Plano Diretor 2026 enviado para a Câmara de Vereadores, que no seu processo de revisão em 2024, contou com oficinas, consultas e audiência, numa primeira análise traz mudanças significativas para o ordenamento territorial da cidade, incorporando discussões inclusive iniciadas na primeira revisão de 2015, sobre a busca por uma cidade compacta. Observa-se que em seus princípios da política de Desenvolvimento Territorial e objetivos dialoga com questões cruciais e atuais do meio urbano, como justiça social e crise climática, e questões específicas do território de Maceió, como o esvaziamento forçado de cinco bairros decorrente da atividade de mineração da Braskem.

No entanto, como documento de alta complexidade, necessita de tempo para ser analisado e serem entendidas as consequências de suas novas diretrizes e sobretudo, parâmetros. É preocupante o caráter de urgência de votação do Plano Diretor na Câmara de Vereadores, apenas neste momento, após 10 anos de atraso, violando o processo legal de discussão e aprovação de qualquer lei, principalmente uma lei que afeta a vida de milhares de maceioenses e alagoanos. Destaca-se, no processo, o agravante da não apresentação do texto final do Plano Diretor ao Conselho de Revisão do Plano Diretor, instituído por segmentos da sociedade e do poder público. Passado mais de um ano do fim das discussões participativas, o documento final elaborado pela Prefeitura é enviado diretamente para a Câmara de Vereadores, sem ser discutido com os membros do Conselho.

Portanto, é imprescindível que a Câmara de Vereadores abra um processo transparente de discussão com a sociedade sobre o documento, com a participação da população e de especialistas no tema, para se chegar a um parecer técnico que assim, respeitoso de todo o processo participativo realizado, atenda as necessidades da população maceioense. Nesta etapa é MUITO importante a escuta, através de audiências públicas, pois toda e qualquer ação no campo do planejamento urbano, segundo o Estatuto da Cidade, exige a participação da sociedade em todos os seus segmentos. Depois dos debates e das audiências públicas, com todos esclarecidos e com respeito ao processo participativo, a Câmara de Vereadores terá as condições de realizar a votação e assim atender as necessidades da cidade, principalmente beneficiando os mais pobres da nossa cidade, a sua grande maioria.

Seguem alguns apontamentos preliminares sobre o texto.

***Com relação aos princípios fundamentais:***

O texto traz princípios atuais e adequados às premissas do Estatuto da Cidade, lei federal que regulamenta o desenvolvimento urbano brasileiro. É necessário portanto observar nas diretrizes, nas macroestratégias e nos índices urbanísticos se e como esses princípios foram aplicados.

Estranhamente, o PD 2026 apresenta o conceito, não discutido, de marketing territorial, que definitivamente não é o princípio que se busca para a cidade, a cidade não está à venda. Quem pode comprar a cidade? A cidade é de todos...e principalmente dos seus moradores. Se a cidade for boa para o morador, certamente será boa para o turista.

### ***Com relação à participação:***

Destacam-se as oficinas de leitura comunitária e de elaboração de diretrizes e propostas abertas à população e que contou com participação de diversos segmentos. No entanto, outros princípios fundamentais da participação apresentados no texto do PD não foram praticados na condução dos trabalhos de revisão: reuniões centralizadas, sem ida aos bairros para entender e discutir as questões urbanas com os moradores, não contribuindo para o fortalecimento da democracia urbana, da transparência e do controle social, que são princípios fundamentais do planejamento urbano no Brasil e citados no texto do Plano Diretor 2026.

### ***Com relação às macroestratégias e aos índices urbanísticos***

O Plano traz macroestratégias que foram discutidas com a população como: 1. adensamento orientado e reabilitação, a fim de conter o espraiamento da cidade, considerando as condições geomorfológicas favoráveis e coibir os vazios urbanos, 2. paisagem e meio ambiente, que trata da preservação e garantia de acessos, além das ações para adaptação às mudanças climáticas, e 3. das centralidades e mobilidade, que visa descentralizar a concentração das atividades e empregos, que impactam diretamente na mobilidade.

Outrossim, destaca-se também a incorporação no zoneamento das particularidades do nosso relevo, presença das grotas, e das bacias hidrográficas, sugerida em reuniões e que pode possibilitar uma ocupação mais consciente das possibilidades e limitações.

No entanto, aprofundar a análise dos parâmetros urbanísticos que materializam essas intenções é imprescindível, uma vez que já se identifica a possibilidade de adensamento por verticalização no Setor de Preservação de Entorno do Jaraguá e na Planície Litorânea Sul, que possui outras implicações, principalmente no âmbito da preservação do sítio e de edifícios históricos e de sua paisagem.

Por outro lado, conseguiu-se propor a retomada da verticalização baixa no Litoral Norte, interrompendo o ciclo de edifícios altos na faixa entre a AL-101 e o mar, que tanto impactam no meio ambiente e na vizinhança.

Há ainda, dentre outras alterações relevantes dos índices urbanísticos, a inovação do recuo progressivo, que passa a ser definido considerando a classificação da via (largura) e o gabarito a ser adotado (altura do edifício), de modo que quanto maior a altura pretendida, maior deve ser o recuo. A medida visa controlar o adensamento, garantir a ventilação e iluminação natural, pois se observa um sombreamento progressivo com o modelo de verticalização atual.

Desse modo, destaca-se a necessidade de aprofundamento da avaliação de cenários futuros e dos impactos cumulativos, para garantir a distribuição racional dos usos e das densidades construtivas e populacionais, conforme preconizado no Plano Diretor 2026.

### ***Com relação ao meio ambiente***

A proposta apresenta mudanças há muito pleiteadas, tanto pela sociedade, como por ambientalistas e técnicos, como a incorporação, nos parâmetros, da obrigatoriedade de Taxa de Solo Natural, o que facilita a drenagem natural das chuvas, assim como a ampliação da observância também para pavimento subsolo em edifícios, que antes permitia a ocupação total, fato que impermeabiliza todo o lote e inviabiliza a absorção e recarga de água no solo, provocando o rebaixamento do nível do lençol freático e, conseqüentemente, do nível do solo. Esse fato é preocupante, principalmente nas zonas costeiras, dado o aumento no nível do mar que tem previsão de aumento constante para os próximos anos. Essa problemática é exposta no documento do PAINEL BRASILEIRO DE MUDANÇAS CLIMÁTICAS (PBMC) com o Relatório Especial do Painel Brasileiro de Mudanças Climáticas que afirma que toda a população que vive a 60 km costa adentro para o continente (página 10), a depender da proximidade ao mar e a altura e vulnerabilidade do relevo de cada cidade, está exposta, tanto ao aumento do nível relativo do mar (NRM), como a tempestades e inundações associadas.

Considerando o impacto que o adensamento/verticalização cria no território, ainda é preciso mais tempo para poder cruzar as informações e parâmetros apresentados nesta revisão - inclusive para os grandes lotes que têm possibilidade de grandes verticalizações - para se ter uma ideia do impacto sobre infraestruturas como saneamento, mobilidade e até a arborização urbana e sua relação direta com a saúde pública, por exemplo. Já existem estudos e comprovações científicas de que a falta de arborização urbana está relacionada diretamente ao surgimento e/ou intensificação de doenças crônicas (tanto por fatores psicológicos como físicos/ambientais), portanto o fato de criar e preservar as áreas verdes, parques e arborização das vias não é apenas questão de infraestrutura urbana e mobilidade ativa, mas também questão de saúde pública. Neste ponto, frisa-se aqui a importância da preservação dos remanescentes de áreas verdes, para além das demarcadas ZIAPs e as grotas, por exemplo, mas considerar grandes áreas que ainda possuem arborização e solo permeável como a do Hospital Veredas, o espaço do Recanto Coração de Jesus na Serraria, o estacionamento do antigo supermercado Bom Preço na Rua Buarque de Macedo e a área verde que margeia a av. Josefa de Melo que são grandes “ilhas” de respiro diante da urbanização de asfalto e concreto. Todas essas áreas e outras que ainda possuem arborização e área livre são pontos estratégicos para atenuar os extremos do clima, como calor e excesso de chuva.

Outra questão que chamou atenção foi a sobreposição de zoneamento da Zona de Ocupação Controlada ZOC 3, situada dentro de uma Zona de interesse Ambiental e Paisagístico - ZIAP da orla lagunar, trecho entre Bebedouro e Fernão Velho. Me parece haver conflito porque ali é área já demarcada da APA Catolé, e no Plano parece permitir verticalização de 8 andares? Parece incoerente.

O mesmo problema sobre adensamento e verticalização e conflito ambiental e ecológico ocorre nos tabuleiros do litoral norte, e os efeitos e conseqüências da urbanização e possível contaminação de bacias hidrográficas da região. Os impactos sobre o meio ambiente com “espalhamento da cidade” como vem acontecendo é danoso por diversos aspectos. Como exemplo, pode-se considerar o processo de abertura da via litorânea norte que já causou desequilíbrio da fauna que, de acordo com relatório técnico apresentado pelo ICMBio gerou forte correlação entre as mortes de filhotes de peixes-boi, com as obras de duplicação, especialmente decorrente do uso de técnicas de engenharia e de estabilização de solo que geram intensa vibração e ruído na foz do rio Pratagy (<https://www.mpf.mp.br/o-mpf/unidades/pr-al/noticias/mpf-articula-medidas-preventivas-para-protetger-peixes-boi-durante-obras-na-al-101-norte> ). Avaliar as questões do adensamento e

urbanização em áreas que ainda possuem massa vegetal relevante e dinâmicas ecossistêmicas maduras entre fauna e flora é urgente e trabalhar ações que sejam efetivas para preservação da macro e micro biota no município. É fundamental e estratégico preservar as áreas verdes e conter o espalhamento da cidade dado a importância da manutenção do equilíbrio ecológico e geológico que interagem de forma sistêmica.

Finalmente é preciso entender, efetivar e encarar a proteção e manutenção das áreas remanescentes do território que estão livres, verdes, permeáveis, cobertas com vegetação pois são uma INFRAESTRUTURA que dá suporte, inclusive, à área urbanizada do município. Essas regiões viabilizam que o território urbanizado tenha algum equilíbrio, diante dos extremos do clima, pois atenuam os impactos que a atividade humana gera e que são degradantes ao equilíbrio ambiental - caso da impermeabilização do solo e contaminação decorrente das atividades urbanas. Portanto entende-se que essas áreas verdes devem ser preservadas e protegidas e não entendidas como áreas passíveis de ocupação e exploração pelo mercado.

### ***Com relação a Zona de Monitoramento e Reparação***

A definição da área afetada e desocupada pela mineração da Braskem como Zona de Monitoramento e Reparação, acompanhada da proibição de qualquer atividade de exploração econômica, residencial ou comercial, atende a uma demanda amplamente debatida durante as oficinas no processo de revisão do Plano Diretor. Para além da restrição da exploração econômica, é importante discutir a recuperação da titularidade e da posse da área, especialmente os espaços públicos, praças e vias, garantindo a autonomia das decisões futuras no âmbito da reparação.

### ***Recomendações para os próximos passos***

Aguardamos o chamamento da Câmara dos Vereadores para as audiências públicas e o debate acerca dessa Lei tão importante para o futuro da nossa cidade. É importante que a Prefeitura de Maceió apresente simulações de todas as propostas para se poder avaliar com segurança as proposições. Precisa-se de tempo e discussão coletiva.

Caroline Santos - FAU UFAL e BR Cidades Maceió

Débora Cavalcanti - FAU UFAL

Airton Omena Jr - BR Cidades Maceió