

## DESCOMPASSO NO PLANEJAMENTO URBANO: A Expansão do bairro da Cruz das Almas

### CONTEXTUALIZAÇÃO

O bairro de Cruz das Almas, localizado no litoral da cidade de Maceió, é foco nas discussões urbanísticas atuais devido ao processo de expansão que vem ocorrendo nos últimos anos. Historicamente caracterizado como um bairro residencial e de passagem, na década de 1970 era isolado, o que propiciou a construção do primeiro conjunto habitacional da COHAB (Figura 1) e a instalação do depósito da COBEL (Com-

panhia Beneficiadora de Lixo), desativado em abril de 2010. A implantação de alguns equipamentos de serviços, como a Universidade Integrada Tiradentes e o Parque Shopping, ampliou a diversidade do uso do solo e acarretou alterações no sistema viário que, até certo ponto, foram favoráveis para o crescimento do bairro. Entretanto, esse processo

de expansão está em desacordo com os diferentes instrumentos de legislação (Plano Diretor, Estatuto da Cidade e Código de Urbanismo e Edificações), repercutindo em graves impactos sociais e ambientais para o bairro.

### DISCUSSÕES E RESULTADOS

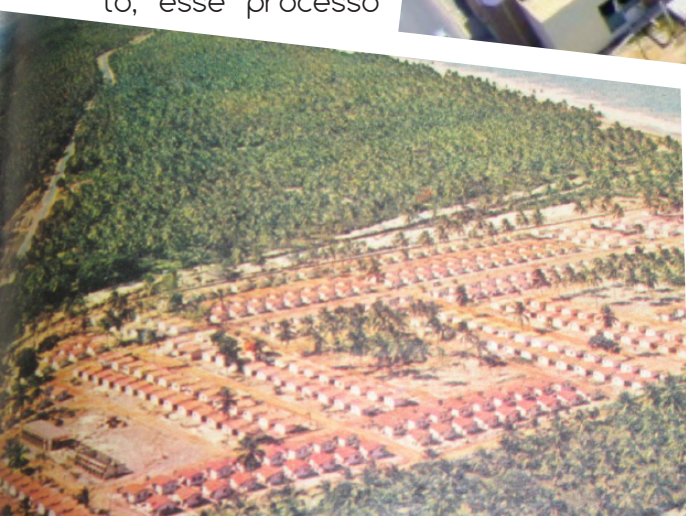
A implantação do Parque Shopping (2013) e da Avenida Josepha de Mello (2014) são os maiores exemplos do impacto ambiental causado no bairro (Figura 2).

**Figura 1:** Conj. habitacional da COHAB nos anos 70. Ao fundo, a atual Av. Gustavo Paiva. **Fonte:** Maceió Antiga, página facebook, 2016.



Esses empreendimentos ocasionaram a supressão da vegetação da Mata Atlântica. Além disso, a área onde estão localizados corresponde a 300 metros do antigo depósito da Cobel, enquanto que a legislação federal determina uma distância mínima de 500 metros para ocupações próximas a aterros sanitários. Isso significa que

**Figura 2:** É notável o impacto causado pelo desmatamento durante o processo de expansão do bairro de Cruz das Almas. **Fonte:** Prefeitura de Maceió, 2016.



essa região está sujeita a alta concentração de chorume, comprometendo a qualidade do lençol freático.

O Plano Diretor de 2005<sup>1</sup> estabelece que o município deve assegurar o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento sustentável através de ações de planejamento, licenciamento, fiscalização, monitoramento e educação ambiental, além de determinar que qualquer projeto público ou privado deve obedecer aos parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos na legislação municipal vigente. Na ocasião da construção inadequada dos projetos supracitados e na tentativa de compensar os danos ambientais causados, o Ministério Público do Estado de Alagoas entrou com uma ação judicial para o firmamento de um Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta - TAC<sup>2</sup>, no qual se determinou que, ao longo de 30 anos, as empresas envolvidas deverão desenvolver ações de melhorias para a cidade, estimadas em R\$ 3,2 milhões. Um desses compromissos consistiu na elaboração do projeto de planejamento urbano através da técnica Charrete<sup>3</sup>. A ação, ocorrida em 2015, resultou no Plano Estruturante de Cruz das Almas, que tem o objetivo de compactar e conectar a área, incentivando o adensamento compatibilizado com a infraestrutura e a qualidade geral do espaço e da paisagem.

Em 2016, a Prefeitura de Maceió iniciou o processo participativo de Revisão do Plano Diretor da cidade. No que se refere à legislação ambiental e de uso e ocupação do solo, o novo Plano Diretor determina a criação de Unidades de Conservação Estadual e Federal no zoneamento e a definição de um zoneamento distribuindo densidades construtivas e populacionais. Além disso, o Plano Diretor em revisão caracteriza o bairro de Cruz das Almas como área de adensamento controlado e, segundo o

documento, as atividades devem estar distribuídas no território de modo a evitar incompatibilidade para a vizinhança, garantindo a qualidade da paisagem urbana. A questão é que o quadro atual do bairro indica que as diretrizes de uso do solo propostas tanto pelo Plano Estruturante de Cruz das Almas, quanto pelo novo Plano Diretor não estão em coerência entre si; e a expansão, apesar de todo o enfoque no planejamento estratégico da área, segue e concentrada na orla marítima. Como exemplo disso destaca-se a nova dinâmica verticalização do bairro, que vai contra ao padrão da cidade de Maceió de edifícios de oito pavimentos (Figura 3).

O Código de Edificações de Maceió<sup>4</sup> regulamenta a verticalização de maneira a evitar que ocorra interferência lesiva a paisagem e, ainda, que impeça o sombreamento de praias e lagoas. No momento, há apenas alguns edifícios em fase de construção, mas a quantidade de terrenos demarcados por construtoras é grande e anuncia que, em breve, a paisagem da orla estará comprometida.



**Figura 3:** A escala dos novos empreendimentos é desproporcional e causa grande impacto na paisagem do bairro de Cruz das Almas.  
Fonte: Google Maps, 2016.

<sup>1</sup> Capítulo II – Artigos 18, 23 e 29.

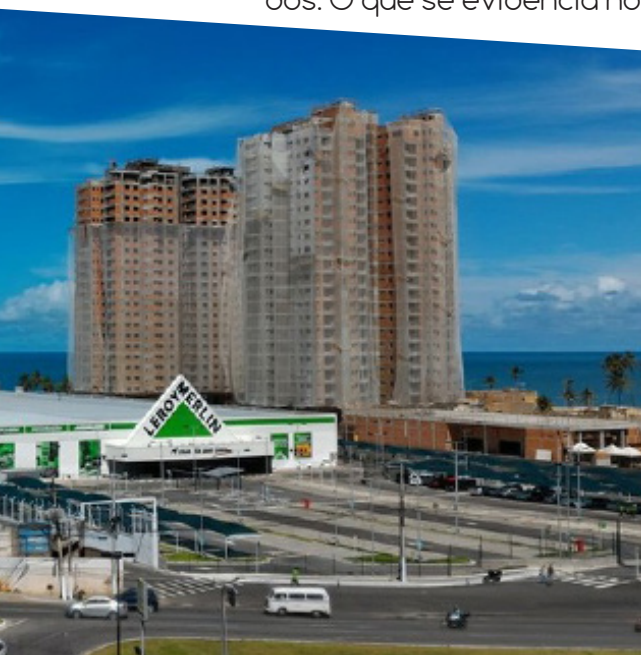
<sup>2</sup> Publicado no Diário Oficial do Estado de Alagoas em 16 de dezembro de 2014. Proc. Nº PGJ/AL-880/2013.

<sup>3</sup> Metodologia que consiste em reunir todos os envolvidos no desenvolvimento de um projeto urbano para debater, ao longo de um período predeterminado, as soluções que serão adotadas para o município.

<sup>4</sup> Lei Municipal Nº 5.593, de 08 de Fevereiro de 2007.

Processo semelhante ocorreu na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Em 1969, Lúcio Costa elaborou um Plano Piloto baseado nos princípios modernistas, no qual estava previsto o controle da expansão urbana e a preservação do meio ambiente a fim de evitar que edifícios altos bloqueassem a vista e a circulação da brisa marítima. Com o passar dos anos, a legislação abriu espaço para o setor imobiliário, o que acarretou mudanças nas condições de uso e parcelamento do solo. Atualmente, a paisagem do bairro é marcada por prédios de classe média alta, cercados por muros, enquanto a população de baixa renda aglomera-se em áreas impróprias.

A Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, objetiva o desenvolvimento da função social da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes. Desse modo, todos os instrumentos de legislação e fiscalização devem atuar em favor de políticas públicas democráticas, que evitem a exclusão socioespacial e garantam a qualidade de vida das cidades. Além disso, devem incentivar a participação popular e priorizar as necessidades, em vez de interesses privados. O que se evidencia no



bairro de Cruz das Almas, atualmente, é um desacordo entre essas políticas urbanas e o favorecimento do mercado imobiliário.

.....

## REFERÊNCIAS

Aterramento de Grotas Muda a Topografia de Maceió. *Jornal Extra De Alagoas*. 28 Mai. 2015. Disponível em: <<http://www.extralagoas.com.br/noticia/17402/esta-semana-nas-bancas/2015/05/28/aterramento-de-grotas-muda-a-topografia-de-maceio.html>>. Acesso em: Abril de 2016.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.html](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.html)>. Acesso Em: Abril de 2016.

BRASIL. Estatuto da Cidade Comentado: Lei 10.257 de 19 de julho de 2001. Comenta o novo conceito jurídico constitucional do significado de cidade e ordem urbanística. Organizadores Celso Santos Carvalho, Ana Cláudia Rossbach. São Paulo, Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. Disponível em: <[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/EstatutoComentado\\_Portugues.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/EstatutoComentado_Portugues.pdf)> Acesso em: Abril de 2016.

DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE ALAGOAS. Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta. Disponível em: <<http://www.doedl.com.br/portal/visualizacoes/jornal/#/p:78/e:23340>>. Acesso em: abril de 2016.

FERNANDES, Tatiana. Barra da Tijuca (RJ), Plano Piloto, Legislação e Realidade: o processo de urbanização, ocupação e suas consequências ambientais. Rio de Janeiro, 2013.

MACEIÓ. Lei n. 5.593 de 08 de fevereiro de 2007. Institui o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió. Disponível em: <[http://sempla.maceio.al.gov.br/sempla/dpu/c%3%93digo%20\\_2007\\_mapas\\_a3/codigo\\_maceio\\_junho%202007\\_formatado.pdf](http://sempla.maceio.al.gov.br/sempla/dpu/c%3%93digo%20_2007_mapas_a3/codigo_maceio_junho%202007_formatado.pdf)>. Acesso em: Abril. 2016.

PREFEITURA DE MACEIÓ. Revisão do Plano Diretor. Disponível em: <<http://www.maceio.al.gov.br/revisao-do-plano-diretor-participe/>>. Acessado em: Abril de 2016.