

# O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO SOLO DE MACEIÓ: DO PORTO DE JARAGUÁ AO PLANO DIRETOR

Francine Alves Tavares Nascimento<sup>1</sup>

Mariane Caroline de Araujo Braz<sup>2</sup>

Iuri Rafael Silva Barroso<sup>3</sup>

Erika Paiva Tenório de Holanda<sup>4</sup>

AjibolaIsau Badiru<sup>5</sup>

Engenharia Civil



ISSN IMPRESSO 1980-1777

ISSN ELETRÔNICO 2316-3135

## RESUMO

O objetivo do presente estudo é examinar o processo evolutivo das leis do uso e ocupação do solo no município de Maceió, para tanto, como meio de investigação, foram realizadas pesquisas bibliográficas, análise de documentos, bem como a observação e posicionamento dos autores, quanto aos aspectos sociais do estudo. Levou-se em conta o comportamento da cidade e os processos de modificação fundiária que ocorreram desde a sua instalação, quando ainda era uma vila pertencente à capitania de Pernambuco. As mudanças foram situadas cronologicamente, evidenciando a forma como ocorreram. As consequências da implantação de uma legislação específica para o uso e ocupação do solo além da eficácia das recomendações do Plano Diretor e Código de Urbanismo e Edificações na configuração urbana atual do Município foram ressaltadas. A vila de Maceió, desmembrada de Pernambuco em 1815, tornou-se cidade em 1817, quando apresentou um enorme crescimento, sendo, em 1839, contemplada capital do estado de Alagoas, como permanece até a atualidade. Dado pela necessidade da população em busca de oportunidades de trabalho e renda nota-se que o crescimento da cidade sucedeu a partir de três planos, sendo eles: o centro, originado pelo engenho no plano médio acima dos manguezais e pântanos formados pelos riachos; em seguida Jaraguá, na parte mais baixa; e na parte mais alta, o tabuleiro, no planalto da Jacutinga. Dessa forma a cidade acabou crescendo sem ritmo e com organização urbana deficiente, pois por muito tempo o foco de estruturação ou reestruturação se concentrava nas áreas centrais.

## PALAVRAS-CHAVE

Ocupação. Planejamento. Problemas sociais.

## ABSTRACT

The objective of the present study is to examine the evolutionary process of soil use and occupation in the city of Maceió, for as much as a means of investigation, were conducted bibliographic research, analysis of documents, as well as observation and positioning of the authors, about the social aspects of the study. Took into account the behavior of the city and land modification processes that have occurred since its installation, when it was still a village belonging to the captaincy of Pernambuco. The changes were situated chronologically, showing the way. The consequences of the deployment of a specific legislation for the use and occupation of the soil as well as the effectiveness of the recommendations of the master plan and code of Urbanism and Building on current urban setting Municipality were highlighted. The village of Maceió, dismembered of Pernambuco in 1815, became city in 1817, when he presented a huge growth, and in 1839 contemplated capital of the State of Alagoas, as remains until nowadays. Given the need of the population in search of job opportunities and income, noticed that the growth of the city succeeded from three planes: the Center, originated by machine in the median above the mangroves and marshes formed by streams; then Jaraguá, in the lower part; and in the upper part, the Board, in the plateau of the Jacutinga. In this way the city ended up growing up without rhythm and urban poor organization, because for too long the focus of structuring or restructuring concentrated in the central areas.

## KEYWORDS

Occupation. Planning. Social Problems.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objetivo apresentar como ocorreu a ocupação do solo do município de Maceió, ou seja, se foi regida por legislações ou ordenamentos, por parte do Estado ou Igreja, a depender da época que organizassem a cidade ou planejassem seu desenvolvimento; ao expor o processo será possível verificar e identificar a forma como esse se desencadeou e se gerou algum efeito aos dias atuais, sejam eles positivos ou negativos.

A cidade de Maceió que compreende seu espaço territorial, incluindo neste os seus habitantes, desde janeiro de 2000, teve oficialmente definido 50 bairros (Lei municipal 4952/2000), com 932.748 habitantes e área de 509,876 km<sup>2</sup> de acordo com o IBGE (2010).

Tratam-se o uso e ocupação do solo por mecanismos de planejamento urbano, podendo-se construir o conceito de que o uso do solo é o rebatimento da reprodução social no plano do espaço urbano e a ocupação do solo, por sua vez, é a maneira

pela qual a edificação pode ocupar terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo. [...] O uso e ocupação do solo tem por principais finalidades: a) Organizar o território potencializando as aptidões, as compatibilidades, as contiguidades, as complementariedades, de atividades urbanas e rurais; b) Controlar a densidade populacional e a ocupação do solo pelas construções; c) Otimizar os deslocamentos e melhorar a mobilidade urbana e rural; d) Evitar as incompatibilidades entre funções urbanas e rurais; e) Eliminar possibilidades de desastres ambientais; f) Preservar o meio-ambiente e a qualidade de vida rural e urbana. (TAKEDA, 2013, p. 1).

O responsável por garantir e regular esse processo no município, atualmente, é o Código de Edificações e Urbanismo, seguindo os parâmetros de macrozoneamento do Plano Diretor e as disposições previstas nas demais legislações aplicáveis. Esses instrumentos têm por finalidade promover o apropriado ordenamento territorial, bem como o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes, de acordo com o planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo, em observância às diretrizes do Estatuto da Cidade (artigo 2º). Desta forma, afirma-se que a deficiência ou falta desse planejamento pode acarretar danos enormes ao local, como é o caso do município em questão, a capital não tem sido projetada para suportar o crescimento, fato demonstrado pelos grandes congestionamentos e pelo crescimento desenfreado de um conjunto de habitações precárias.

Conforme Souza (2004) planejar significa buscar estruturar o futuro das cidades, na busca de precauções para evitar problemas e buscar benefícios. Isso mostra como é importante um bom planejamento, afirmando que planejamento urbano segundo Villaça (1999) é a organização dos espaços urbanos de forma específica, ou seja, desde os planejamentos urbanos até que se cheguem aos atuais Planos Diretores.

Para entender os problemas que cercam a cidade de Maceió, é necessário analisar o seu processo de formação e verificar como se deu o planejamento urbano, visto que estes podem ser consequência da sua carência e para constatar tais informações desenvolveu-se esse trabalho baseando-se em uma pesquisa bibliográfica aprofundada, consultando-se obras de referências, periódicos, dissertações e teses que tratam desta temática como meio de investigação, análise de documentos, bem como a observação e posicionamento dos autores quanto aos aspectos sociais do estudo.

## **2 A EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ**

De modo geral, de acordo com os registros existentes, Maceió teve parte de sua identidade histórica perdida, devido ao fato de que o território que corresponde

atualmente ao Estado de Alagoas pertencia à capitania de Pernambuco e existe uma grande dificuldade de obter informações no estado vizinho.

A teoria mais aceita sobre o surgimento da capital de Alagoas é a de Craveiro Costa. O mesmo afirma que o povoado que deu origem ao município surgiu no final do século XVIII às margens do riacho Maçayó, atual riacho salgadinho, onde se instalou o primeiro engenho de açúcar da região (COSTA, 1939, p. 12). O Engenho Maçayó foi o norteador do processo de ocupação (ILUSTRAÇÃO 1), já que muitas famílias que nele trabalhava passaram a ocupar aquela redondeza, visto que o local de trabalho é o principal condicionante para a escolha da moradia.

Esse processo de ocupação preliminar se deu de acordo com o que era mais pertinente, não havia nenhuma legislação que organizasse o uso e ocupação do solo e a povoado foi se formando sem padrões. Em paralelo, a este povoado, alguns historiadores apontam a formação de pequenas vilas de pescadores, também implantada de forma desorganizada, nas planícies litorâneas, já que a pesca até hoje é uma fonte de renda de muitas famílias da região (COSTA, 1939, p. 22).

Ilustração 1 – Mapa sem escala (Início do processo de ocupação)

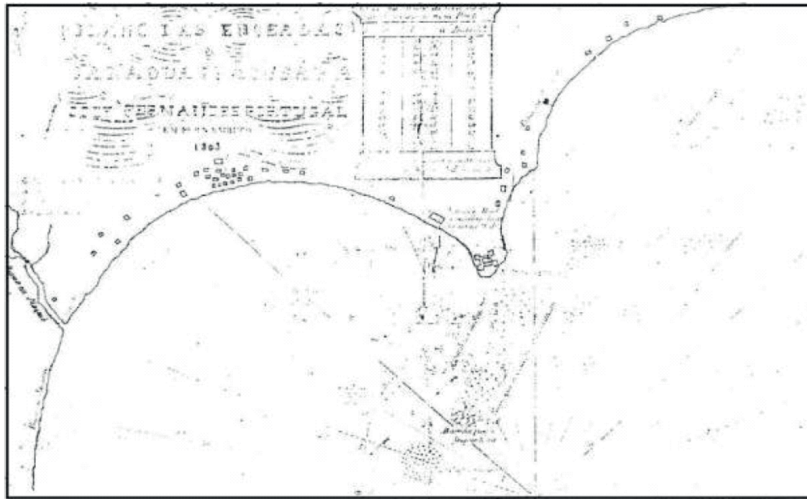


Fonte: Desenvolvido pela autora, com base em mapas fornecidos pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de Alagoas – SEMPLA/Geoprocessamento.

Esse desenvolvimento na extensão litorânea foi impulsionado pela implantação do Porto situado no atual bairro de Jaraguá, o qual virou a principal atividade econômica da região, após o encerramento das atividades no engenho. Como esta era a principal fonte de emprego o bairro foi progressivamente povoado.

Segundo a Enciclopédia de Alagoas (2012, p. 436) o porto natural sempre foi o seu diferencial, os nativos já utilizavam a enseada de Jaraguá, antes da chegada dos portugueses, para comerciar com os franceses, que trocavam suas mercadorias pelo valioso pau-brasil, extraído de sua Mata Atlântica. Essa importância como núcleo portuário pode ser observada a partir da primeira planta da povoação. Chamada de Plano das Enseadas de Jaraguá e Pajuçara apresenta a distribuição das primeiras habitações, representadas na Ilustração 2 pelos (pequenos retângulos), o uso do solo e a posição estratégica do futuro município como centro comercial marítimo.

Ilustração 2 – Carta Marinha de Maceió, 1803



Fonte: Cavalcanti (1998).

Na ilustração acima é possível perceber as primeiras organizações habitacionais, a forma como estão dispersas, sem arruamento aparente e concentradas no litoral, principalmente entre o centro e o porto. Há uma fortificação, na área do porto de Jaraguá, criada pela Coroa Portuguesa, após a expulsão dos holandeses para prevenir-se de novas investidas estrangeiras e coibir pela força o contrabando do pau-brasil. Contudo os recursos não vieram e a obra foi adiada (ENCICOPLÉDIA, 2012, p. 438).

O povoado logo é reconhecido pelas boas condições econômicas e elevado à categoria de vila no ano de 1815. Posteriormente, Alagoas se emancipa de Pernambuco em 1817 e como Maceió estava fortalecida pela comercialização de açúcar e dos demais produtos torna-se a capital da província, substituindo Marechal Deodoro, o que causou diversos confrontos com a oposição. A Enciclopédia (2012, p. 440) afirma que este pleno desenvolvimento urbano era percebido pelo movimento dos carros de boi rangendo em seus arruados.

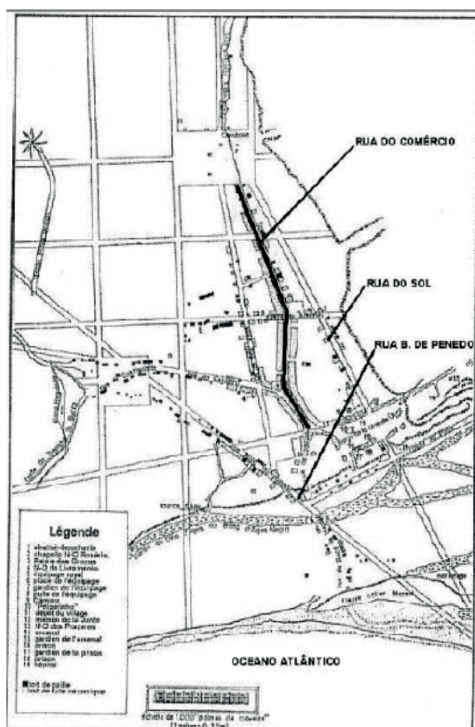
Esse crescimento atraiu muitos estrangeiros e pessoas de outros estados, fazendo com que a população se expandisse de maneira proporcional, chegando a 5.000 habitantes em meados de 1817. Apesar de estar progredindo, ainda não havia nenhum planejamento urbano, sendo assim, os novos habitantes foram se instalando desordenadamente. Assim, a cidade desenvolve-se em três planos: o primeiro deles foi o centro, originado pelo engenho no plano médio acima dos manguezais e pântanos formados pelos riachos; em seguida Jaraguá, na parte mais baixa, diante dos ancoradouros; e na parte mais alta, o tabuleiro, no planalto da Jacutinga (SOUZA, 2004, p. 8).

A primeira tentativa de organização do município para substituir o traçado tortuoso veio com o Governador Francisco de Mello e Póvoas, em 1820, que criou o

Plano de Urbanização. Ele mandou levantar a primeira planta cadastral do local, com a indicação do tipo das construções, conforme Ilustração 3, contudo o plano não foi cumprido e a cidade continuou sem diretrizes que organizasse essa ocupação acelerada. Posteriormente, em 1841, o mesmo já possuía mais de 11.000 habitantes e pelas mãos do engenheiro Carlos Mornay surgiu a segunda tentativa de trabalhar o urbanismo da região. Carlos copiou a planta de Póvoas e acrescentou o bairro de Jaraguá numa área reservada, juntamente com algumas alterações do traçado e de novas edificações existentes na vila detalhando o material utilizado no telhado, como apresentando na Ilustração 4 (CAVALCANTI, 1998, p. 67).

A ideia do primeiro projeto, conforme afirmou Carvalho (2007, p. 46-47), foi trabalhada por José da Silva Pinto, onde o mesmo traçou os alinhamentos da expansão urbana, por ruas e avenidas, retificando os defeitos originários do povoamento, com a intenção de que a cidade crescesse bem ordenada. Percebe-se que o plano resultante, também, pretendia realizar prolongamentos a partir de dois eixos diagonais já existentes até o ponto principal da vila: o Porto. Estes eixos correspondem à Rua do Sol e à Rua Barão de Penedo, de acordo com Ilustração 3. De forma semelhante, segundo levantamento, pretendia consertar as deformidades urbanas que surgiram devido às condições topográficas da localidade, entretanto este plano também foi posto à margem e a cidade continuou crescendo desordenadamente.

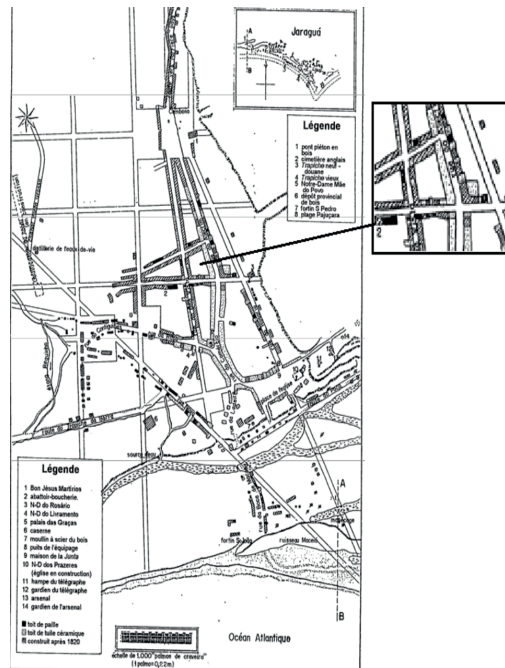
Ilustração 3 – Maceió, 1820. Adaptação da Planta de Mello e Povoas



Fonte: Cavalcanti (1998).



Ilustração 4 – Maceió, Adaptação da Plantade Mello e Povoas – de Mornay, 1820-1841



Fonte: Cavalcanti (1998).

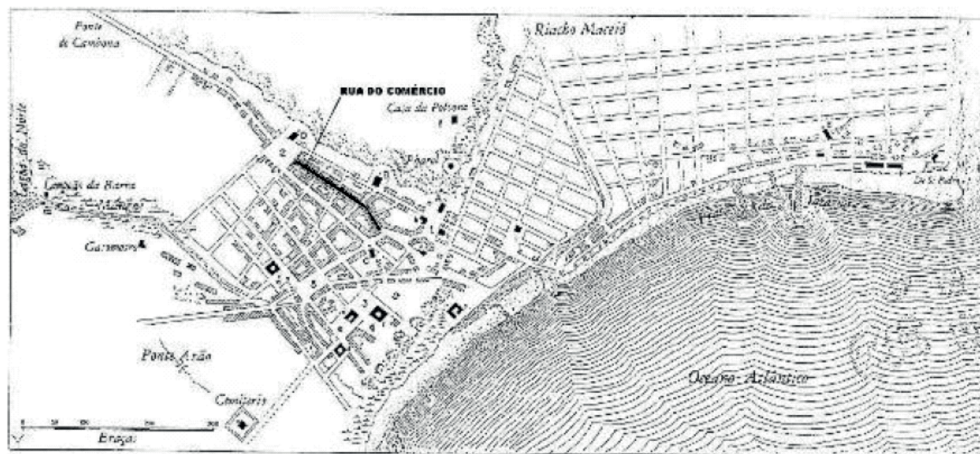
Comparando os dois planos (1820-1841) constata-se que nesse segundo período, conforme Ilustração 4, ocorreu um aumento significativo na quantidade de construções, devido especialmente ao grande aumento da população, principalmente no bairro de Jaraguá, onde as malhas de ocupações na planície, decorrente do desenvolvimento desta área como centro portuário e de negócios da cidade, pelo fato de abrigar as primeiras zona bancária e casas destinadas ao comércio exportador, como armazéns de depósito das mercadorias de importação ou exportação (CARVALHO, 2007, p. 49).

Atenta-se também a redução no número de construções coberta por palha (representada pelo retângulo completamente pintado), o que indica melhoria das condições financeiras das edificações da vila. Apesar do aumento crescimento populacional, as habitações, nesse momento, ainda estão concentradas na parte baixa da cidade.

Entretanto como o aumento populacional continuou, em 1868 estava por volta de 25.000 habitantes, passou a exigir uma maior demanda de áreas a serem ocupadas no espaço urbano de Maceió. Para tanto, acessos como a Ladeira da Catedral foram muito importantes do ponto de vista da expansão urbana (PLANO..., 1981, p. 44). Foi nesse momento que se iniciou o primeiro plano de organização do local, que realmente foi cumprido, denominado de Plano de Remodelação para Maceió.

Segundo Costa (1939, p. 181) o engenheiro responsável pelo trabalho informou ao presidente Bento Junior que não sabia como remediar os absurdos cometidos em tempos passados no alinhamento das ruas. O mesmo afirmou que havia a necessidade de cuidar da regularidade do arruamento e nivelamento dos principais trechos da cidade como a Rua do Comércio e do embelezamento de um ou outro ponto, pois a cidade ainda estava com aspectos muito primitivos e as construções urbanas haviam surgido ausentes de qualquer plano e agora estava comprometendo planejamento urbano.

Ilustração 5 – Plano de Maceió em 1868



Fonte: Cavalcanti (1998).

A Ilustração 5 demonstra o projeto entregue pelo engenheiro Carlos Bolterster ao então presidente da província José Bento da Cunha, este ficou conhecido por essas benfeitorias e teve seu mandato marcado, visto que fez mais pelo município do que todos os outros comandantes anteriores. As principais diretrizes desse novo plano de remodelação eram principalmente fazer o nivelamento da cidade, dando os declives necessários para o escoamento pluvial, concluir o esgoto dessas águas em todas as ruas e finalizar o serviço de canalização de água potável para domicílios. Nesse documento percebe-se ainda a intenção em promover uma ordenação geométrica para o futuro crescimento da cidade, sobretudo em direção ao bairro de Jaraguá, norte da planície litorânea. Apesar das previsões de crescimento presentes na planta da época da região a mesma continuou crescendo sem obedecer a nenhum traçado previamente estudado (SOARES, 2005, p. 15).

Esse crescimento acelerado do município foi devido à ótima posição geográfica, que possibilitou uma expansão na economia. Com isso, na metade do século XIX, o município recebe o título de cidade, todavia nesse momento apresenta um baixo crescimento populacional em comparação com os anos anteriores. Segundo Carvalho (2007, p. 54) esse baixo crescimento demográfico foi consequência da cólera que assolou todo o estado de Alagoas.



O século XX foi marcado pelo período republicano, o qual apresentou o retorno do crescimento demográfico em virtude do desenvolvimento econômico (DIEGUES, 1939, p. 10). Foi quando o bairro do tabuleiro e adjacências excitou o seu crescimento a partir da construção da Avenida Fernandes Lima, em 1917. Criada com intuito de interligar a capital a alguns centros produtores próximos, como Fernão Velho e Rio Largo.

Foi entre 1900 (ILUSTRAÇÃO 6) e 1940 que ocorreu a intensificação do processo de ocupação do espaço urbano decorrente, entre outros motivos, das imigrações. A população cresceu 154% entre os anos de 1890 e 1940 (PLANO..., 1981, p. 45). Diante desse grande crescimento, de forma geral, sem diretrizes de organização, que começou a surgir as maiores preocupações com o planejamento urbano, principalmente no que se refere à higiene e salubridade dos espaços urbanos e privados.

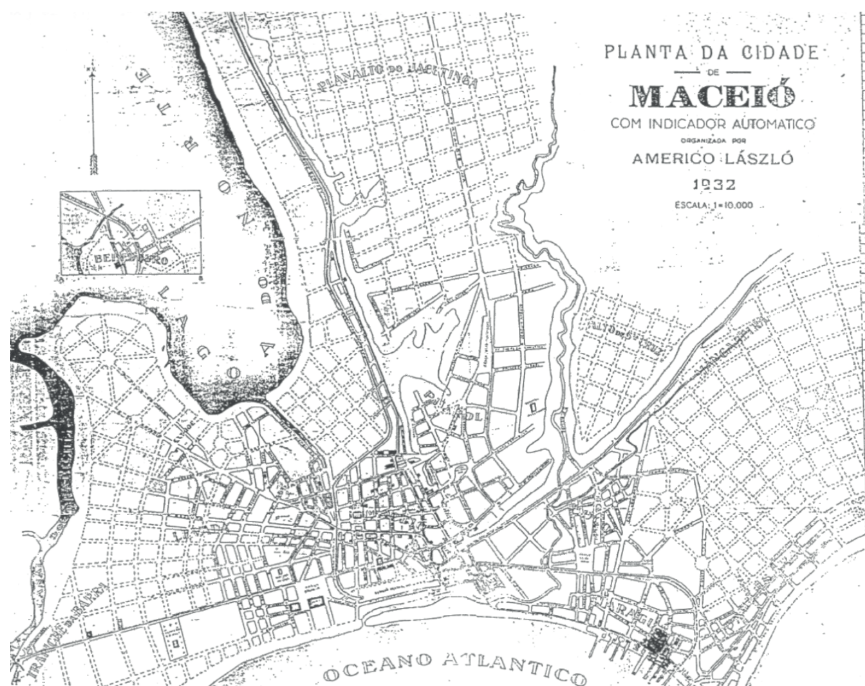
Ilustração 6 – Planta da Cidade de Maceió, 1902



Fonte: Campello (2009).

Por volta de 1932, Maceió já estava visivelmente ampliada, sobretudo pela ocupação das áreas próximas às lagoas e ao bairro de Jaraguá, em relação à expansão do Planalto da Jacutinga, mais tarde bairro do Farol, torna-se cada vez mais expressiva.

Ilustração 7 – Planta da Cidade de Maceió, 1932



Fonte: Campello (2009).

Até meados do século XX, o parcelamento do solo de Maceió realizou-se baseado em ordenações que não acompanhavam os novos paradigmas modernizantes, e no controle de uma Prefeitura que, pela falta de preparo, acabava permitindo certas irregularidades, ou seja, até o momento o município estava se expandindo cada vez mais e não possuía nenhuma lei de organização do uso e ocupação do solo, tampouco um órgão preparado para fiscalizar e planejar esse desenvolvimento (CARVALHO, 2007, p. 62). Segundo Walcacer (1981, p. 150) durante o início do século XX era comum que as Prefeituras não exercessem adequadamente sua função em relação à aprovação e fiscalização dos parcelamentos.

A questão foi tornando-se cada vez mais crítica. Na década de 1940, Maceió apresentou grande aumento populacional e a procura por habitação agravou ainda mais a situação do parcelamento que passou a ocupar, também, áreas de preservação. Os bairros não tinham nem seus limites definidos oficialmente.

### **3 ORIGEM DA LEGISLAÇÃO QUE REGEM O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MACEIÓ**

Até este período, Maceió assim como outras capitais brasileiras, cresceu desordenadamente, sem ritmo e sem estilo (COSTA, 1939, p. 172). As mudanças começaram com a Lei Municipal 4.952, a qual definiu os limites de cada bairro. Posteriormente,

em 1957, o Município elaborou e aprovou o seu primeiro Código de Edificações, vieram assim os primeiros parâmetros que realmente eram lei para o uso e ocupação do solo, visto que os planos do século XIX não foram transformados em lei.

O mesmo recebeu revisões ao longo das décadas e percebeu-se que o modo de ocupação foi mudando, bem como a forma de crescimento do território, que já não era mais radiocêntrica, o foco central era o bairro do Centro e Jaraguá, e os traçados irregulares das ruas deram lugar a um desenho mais ortogonal e estritamente relacionado com a Avenida Fernandes Lima. Contudo, as mudanças não foram significativas, visto que não havia uma fiscalização efetiva para controlar e organizar a ocupação do solo.

O Plano Diretor do Desenvolvimento Econômico de Alagoas, publicado em 1960, foi o primeiro plano de desenvolvimento do estado e foi criado pela Comissão de desenvolvimento Econômico de Alagoas (CODEAL), que era o órgão centralizador de planejamento. O plano previa ações que visavam o desenvolvimento econômico e social de todo estado. Mas no que se trata de planejamento urbano ainda havia muita dificuldade, mesmo após a publicação do 1º CUE.

Maceió era um grande município, com cerca de 170.234 habitantes, e que até aquele momento não tinha um instrumento básico da política de desenvolvimento e que orientasse a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população. Essa seria a função do Plano diretor, o qual foi elaborado em 1980, mas só foi aprovado devido à exigência do estatuto da cidade após muitas revisões em 2005, apesar da Constituição Federal, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), definir que, obrigatoriamente, as cidades que possuem mais de 20 mil habitantes e aquelas o com integrantes de áreas de especial interesse turístico deverão instituir um Plano Diretor.

Historicamente e mesmo após a promulgação da Constituição Federal de 1988, em grande parte dos municípios no Brasil, os Planos Diretores, na prática, eram utilizados como meros documentos "administrativos", restritos basicamente as suas normas legais, tais como: códigos de edificações, de posturas e de urbanismo. Esses planos, vias de regras, desconsideravam completamente a realidade físico-territorial e as práticas sociais históricas das cidades brasileiras propondo modelos ideais de cidades. Como exemplo dessa interpretação, o município de Maceió, capital de Alagoas, insere-se nesse contexto [...] Há que se entender, porém que esses novos Planos Diretores são instrumentos capazes de intervir pelo processo de desenvolvimento local e seu uso principal deve ser a tradução do conceito de função social da propriedade (OLIVEIRA, 2006, p. 1-2).

Antes desse plano diretor, o Código de edificações e Urbanismo passou por algumas revisões, principalmente nos anos de 1989 e 1998, período este da elaboração e revisão da Norma brasileira que garante os espaços adequados para deficientes físicos, NBR 9050/85.

Apesar de reformular o código, a preocupação com a acessibilidade na cidade de Maceió surge nove anos após a instituição da NBR 9050/85 e somente a partir de 2000 que se iniciaram alguns estudos para contemplar a acessibilidade.

A partir de 2005 foram aprovados dois importantes documentos: Plano Diretor e o Plano de Requalificação Urbana do Centro. Tais planos incorporam algumas recomendações e diretrizes que se unem a NBR 9050/04 (LANVERLY, 2010).

Segundo Lanverly (2010) o Plano de Requalificação de 2005 propunha a recuperação do espaço público aliado ao estabelecimento de normas específicas sobre o uso e ocupação do solo, abordando as atividades econômicas, formais e informais, e atividades institucionais a fim de compatibilizá-las à preservação do patrimônio arquitetônico, histórico e cultural, e a programas de capacitação e geração de renda. E, como já foi dito, prevê também a universalização da acessibilidade, para atender a todos da mesma maneira, contando ainda com a reformulação dos sistemas de drenagem, abastecimento de água, rede de telecomunicações, rede elétrica, combate e prevenção a incêndio, esgotamento sanitário, mobilidade urbana, paisagismo e segurança.

O Plano Diretor de Desenvolvimento (PD) – Lei Municipal nº 5.486 de 30/12/2005, como informado foi o primeiro plano diretor a ser aprovado em Maceió. Ele estabelece diretrizes para melhorias de educação, transporte, infraestrutura em geral, saneamento básico, serviços públicos, renda, cultura e lazer para a população, em todos os momentos, visando o interesse coletivo e a preservação do meio ambiente, acima do individual por meio de uma gestão integrada e compartilhada do desenvolvimento da cidade.

O capítulo V do PD trata do Uso e Ocupação do Solo e segundo o Art. 117 as especificações sugerem a integração de toda a população às vantagens consequentes da urbanização, o desenvolvimento sustentável no uso e ocupação do solo, distribuição das atividades no território, de modo a evitar incompatibilidades ou inconveniências para a vizinhança, qualidade da paisagem urbana e reduzir a proporções mínimas os conflitos viários.

Com base no PD surgiu a Lei Municipal Nº 5.593, de 8 de fevereiro de 2007 que é o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió. Este estabelece cerca de 20 zonas – porções territoriais do Município com características semelhantes e limites definidos em Lei – e determina o zoneamento, ou seja, as diretrizes do parcelamento do solo e regimes especiais para o uso, gozo e usufruto das propriedades.



Estes instrumentos determinam as possibilidades do exercício de atividades comerciais, de serviços e industriais, se devem ou não ser compatibilizadas ao uso residencial, além das restrições quanto aos grupos. Trata ainda da Horizontalidade e Verticalização das edificações, e o número máximo de pavimentos permitidos, podendo ainda especificar as taxas de ocupação do terreno e se é conciliado o saneamento básico. Além disso, estabelece os recuos necessários, frontais e laterais, para a execução de obras, testada mínima e número de vagas de estacionamento também são citados, ou seja, definem parâmetros, padrões e regras para garantir o planejamento urbano, a ventilação, o conforto térmico e qualidade de vida dos habitantes.

Hoje, conforme Ilustração 8, o município apresenta uma melhor aparência urbana, mas ainda sofre com, principalmente, fatores sociais resultantes da falta de planejamento. Observa-se em comparação aos mapas anteriores que houve uma explosão no número de edificações que preenche quase todos os espaços, infelizmente mesmo com leis e códigos para regular e controlar o uso do solo muitas destas não obedecem à legislação, comprometendo o planejamento urbano. Desta forma, todos estes instrumentos ainda não conseguiram atingir o seu principal objetivo, a qualidade de vida da população.

Ilustração 8 – Mapa atual de Maceió



Fonte: Google maps (2015).

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como dito, a região, privilegiada pela sua localização geográfica e recurso natural, cresceu aceleradamente e ocupou o solo da mesma forma, porém de forma



desordenada, já que o mesmo implantou a primeira legislação referente ao uso e ocupação do solo mais de 140 anos após a sua formação e o seu plano diretor só foi aprovado há 10 anos.

Atualmente o município em questão, trata da revisão do seu PD e durante esse percurso consolidou alguns projetos que melhoraram o contexto de Maceió, contudo o mesmo ainda apresenta muitos problemas, consequências do seu planejamento deficiente e tardio no início da sua formação e principalmente em períodos de grande desenvolvimento como o início do século XX. Com o crescimento urbano, é necessário reconstruir o espaço do município, com o melhoramento na infraestrutura (transporte coletivo, abastecimento de esgoto, água e energia) e isso não foi feito com eficiência.

A falta de regulamentação do uso do solo, bem como a falta de planejamento culmina em diversos problemas sociais e políticos, faz com que a população mais carente se organize nas partes menos favorecidas, a falta de estrutura para que estas pessoas possam ser atendidas pelos serviços básicos faz com que aumentasse a criminalidade nessas áreas, falta de estrutura urbana como vias urbanas que suportassem o crescimento da cidade, a falta de criação de saneamento básico na cidade e diversos outros problemas que fazem com que a cidade “pare no tempo”.

No caso de Maceió, no momento que se percebeu as consequências desse crescimento desordenado, como no período republicado, as intervenções públicas privilegiavam os bairros ocupados pela população mais nobre, deixando em segundo plano os bairros populares e mais necessitados, o que iniciou um dos principais problemas sociais da atualidade. Ressalta-se também que a economia do município era a monocultura da cana de açúcar, responsável pela concentração de renda e agravamento da desigualdade social. Observando a cidade é possível constatar tais informações (ILUSTRAÇÕES 8 e 9).

Os bairros mais nobres apresentam uma geometria no limite das vias e quadras, saneamento básico e uma melhor estrutura urbanística, de forma distinta aos bairros populares onde há uma grande quantidade de edificações fora dos padrões e diretrizes da legislação, muitas ainda de forma desordenada, e sofrem com problemas de saneamento e abastecimento de água e esgoto.

Constata-se assim, que a forma como ocorreu o processo de evolução do uso e ocupação do solo de Maceió trouxe efeitos negativos aos dias atuais, pois à medida que a cidade desenvolve-se sem planejamento durante mais de um século, não será com uma década que todos os problemas resultantes serão eliminados, principalmente com instrumentos que trabalham com modelos de cidades ideais não ajustados à realidade local. O problema do trânsito atual, descontrolado, é uma das consequências dessa falta de preparo, assim como os esgotos a céu aberto e que são despejados no mar.

Ilustração 9 – Evolução da Cidade de Maceió



Fonte: Desenvolvido pela autora, com base em mapas fornecidos pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de Alagoas – SEMPLA/Geoprocessamento.

## REFERÊNCIAS

CAMPELLO, Maria de Fátima de Mello Barreto. **A construção coletiva da imagem de Maceió**: cartões-postais 1903/1934. 2009. 206f. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Recife, 2009.

CARVALHO, M. L. S. **A Evolução do parcelamento do solo na cidade de Maceió entre 1950 e 1970**: Uma análise dos bairros do Farol, Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes. 2007. 173f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco, Maceió, 2007.

CAVALCANTI, V. R. **La Production de L'Espaço à Maceió (1800-1930)**. 1998. Tese (Doutorado em Ciências Sociais e Sociologia) – Panthéon, Sorbonne, Paris, 1998.

COSTA, Craveiro. **Maceió**. Rio de Janeiro: Livraria José Olympio, 1939.

DIEGUES, M. Evolução urbana e social de Maceió no período Republicano. In: COSTA, Craveiro. **Maceió**. Rio de Janeiro: Livraria José Olympio, 1939.

ENCICLOPÉDIA. **Enciclopédia Municípios de Alagoas**. Instituto Arnon de Melo. Maceió-AL, 3.ed. 2012. 540p. Disponível em: <<http://www.youblisher.com/p/525211-Enciclopedia-dos-Municipios-de-Alagoas/>> Acessado em: setembro/2015>. Acesso em: ago. 2015.

LANVERLY, L. C. S.; ALVIM, A. A. T. B.; CYMROT, R. **Avaliação da acessibilidade da área central de Maceió frente aos usuários**: uma análise dos resultados. In: NUTAU 2010, São Paulo. 8º Seminário Internacional Arquitetura Urbanismo e Design: produtos e mensagens para ambientes sustentáveis. São Paulo: FAUUSP, 2010. p.1-12.

OLIVEIRA, T. R. B.; ALBUQUERQUE A. C. Maceió: De cidade ideal a cidade real. Análise da legislação de uso e ocupação do solo. In: **Congresso Brasileiro De Direito Urbanístico**, 2006, São Paulo. IbdU - IV Congresso Brasileiro De Direito Urbanístico, 2006.

PLANO DE DESENVOLVIMENTO DE MACEIÓ. **Diagnóstico e prognóstico**. VI. Prefeitura Municipal de Maceió, 1981.

SOUZA, M. A. **Análise da leitura morfológica do centro de Maceió**: o sentido da sua conservação. 2004. Monografia (Especialização) – Centro de Estudos Avançados em Conservação Integrada da Universidade Federal de Pernambuco, 2004.

SOARES, Daniel Moura. **Estudo analítico da Avenida Fernandes Lima**. 2005. Monografia (Graduação) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2005.

TAKETA, t. o. **Uso e ocupação do solo urbano**. Goiana, 2013. Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br/>>. Acesso em: ago. 2015.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: **O processo de urbanização no Brasil**: falas e façanhas. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1999. p.171.

WALCACER, F. A nova Lei de Loteamentos. In: PESSOA, Álvaro (Coord.). **Direito do urbanismo**: uma visão sócio-jurídica. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, IBAM, 1981. p.149 -165.

---

**Data do recebimento:** 17 de janeiro de 2016

**Data de avaliação:** 6 de fevereiro de 2016

**Data de aceite:** 26 de fevereiro de 2016

---

- 
1. Acadêmica do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário Tiradentes – UNIT. E-mail: francinealves\_@hotmail.com
  2. Acadêmica do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário Tiradentes – UNIT. E-mail: mariane.carol@hotmail.com
  3. Acadêmico do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário Tiradentes – UNIT. E-mail: iurirafael2007@hotmail.com
  4. Docente do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário Tiradentes – UNIT. E-mail: eptholanda@hotmail.com
  5. Docente do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário Tiradentes – UNIT. E-mail: ajibolacanada@hotmail.com