



# EIXO 3

QUALIFICAÇÃO URBANA E  
AMBIENTAL

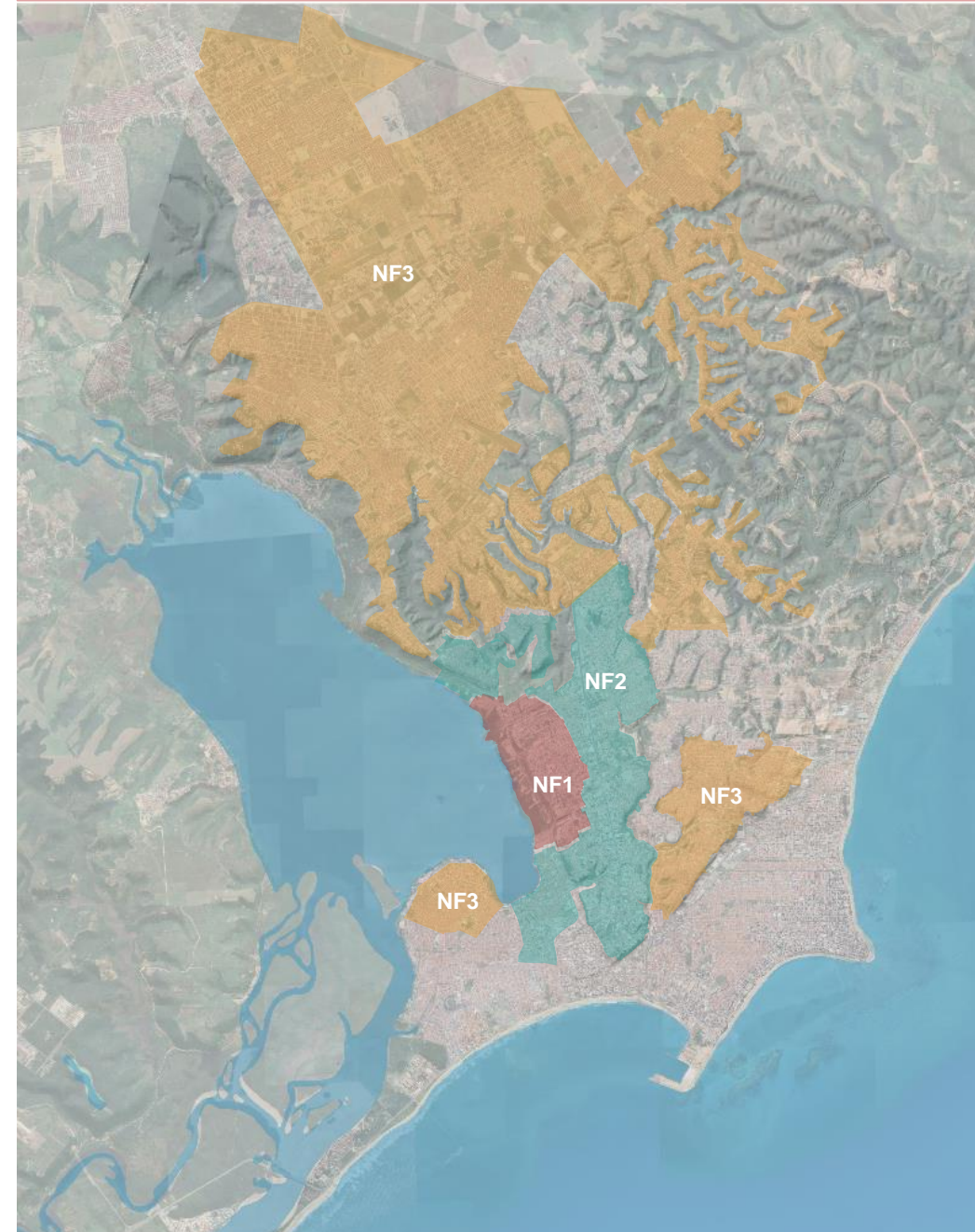


## EIXO 3

### Qualificação Urbana e Ambiental

- As **condições urbanas e ambientais** e os impactos na dinâmica dos lugares devido à:
  - *desocupação* dos bairros;
  - *desativação* de comércio e serviços urbanos;
  - *realocação* de famílias e negócios.
- **Diretrizes e linhas de ação** para *compensação*

#### Núcleos Focais (NF)







## EIXO 3

### Qualificação Urbana e Ambiental

#### Temas abordados:

- Planejamento, habitação e dinâmica imobiliária;
- Meio ambiente urbano;
- Drenagem e resíduos sólidos;
- Espaços públicos;
- Centros de bairros e mobilidade urbana.



Comércio de bairro



Conjunto habitacional



Terminal de ônibus



Escadaria e gruta



Praça com quadra



Bairro da orla



# Abordagem metodológica

Sistemas ambientais, padrões urbanos e sua dinâmica

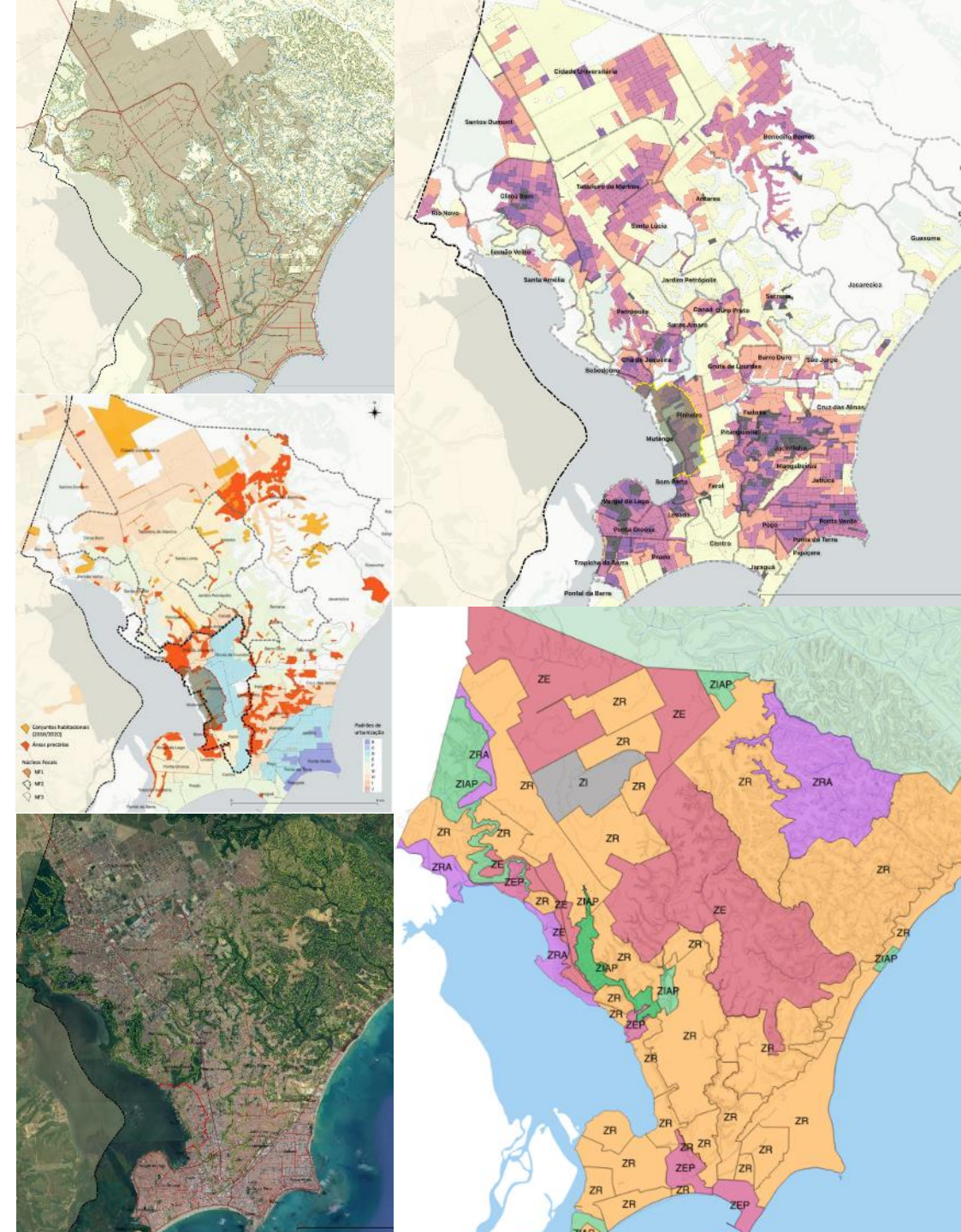
Instrumentos do planejamento territorial de Maceió

Visão da população, entidades e órgãos públicos

Efeitos do processo de desocupação do NF1 e realocação da população

FONTES

REFERÊNCIAS



Plano Diretor e Código de Urbanismo e Edificações;

Plano de Mobilidade; Plano de Saneamento; PLHIS;

Plano de Redução de Risco, Plano de ações e gestão do CELMM;

Entrevistas;

Densidade populacional; Renda; IDH; IVS;

Preço de imóveis, pesquisa OD, oferta MCMV, Aglomerados Subnormais, Tipologia intraurbana;

Levantamentos sobre a população realocada.

# MACEIÓ

## Sítio natural e padrões urbanos

### Diferentes *faces*:

- Os tabuleiros
- A planície e a orla – mar e lagoa
- As grotas e nascentes

### Relevo e urbanização





# MACEIÓ

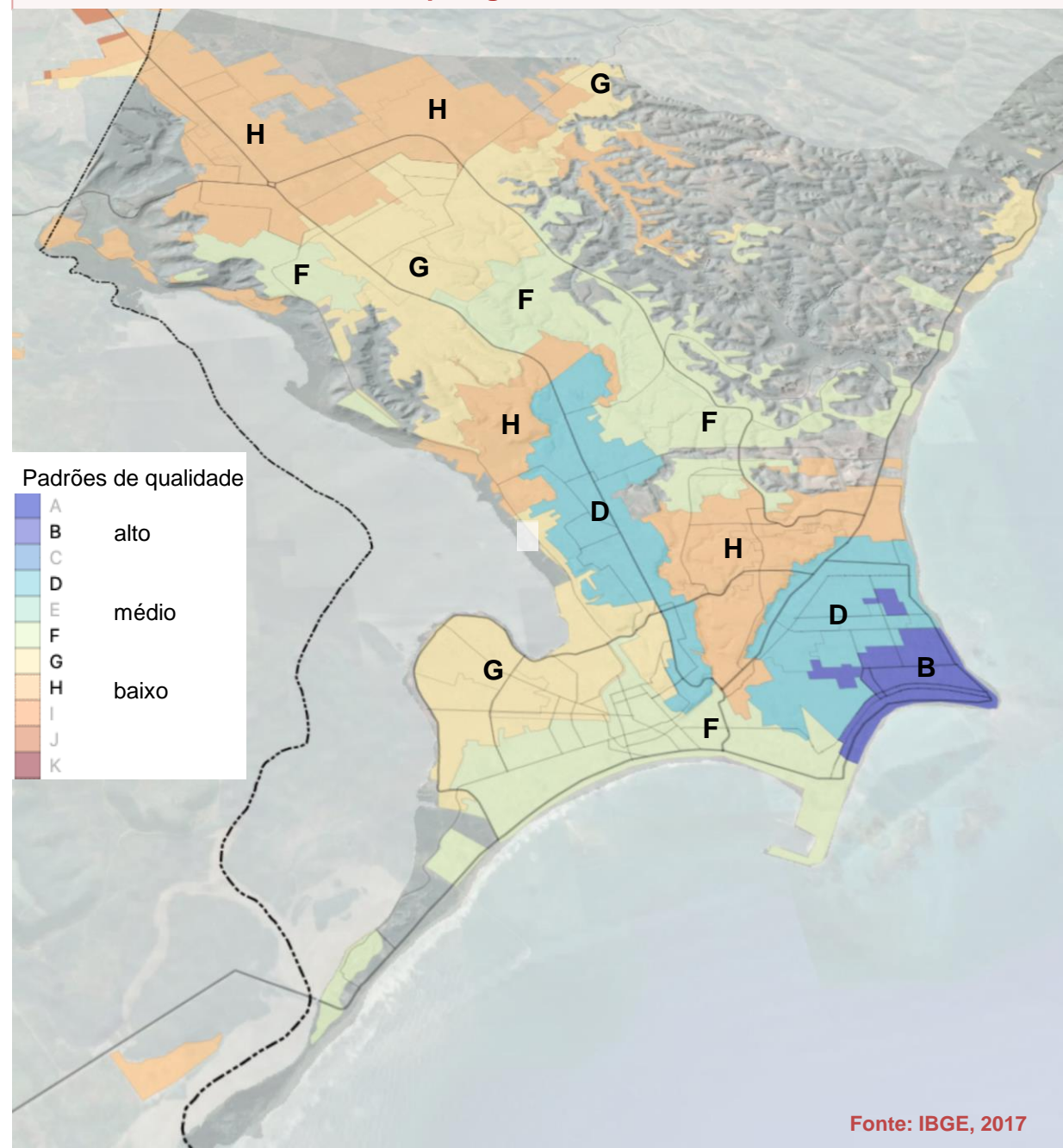
## Sítio natural e padrões urbanos

### Diferentes *faces*:

- Os padrões urbanos
  - Infraestrutura e serviços
  - Perfil socioeconômico



### Tipologia intraurbana





# NÚCLEO FOCAL 1





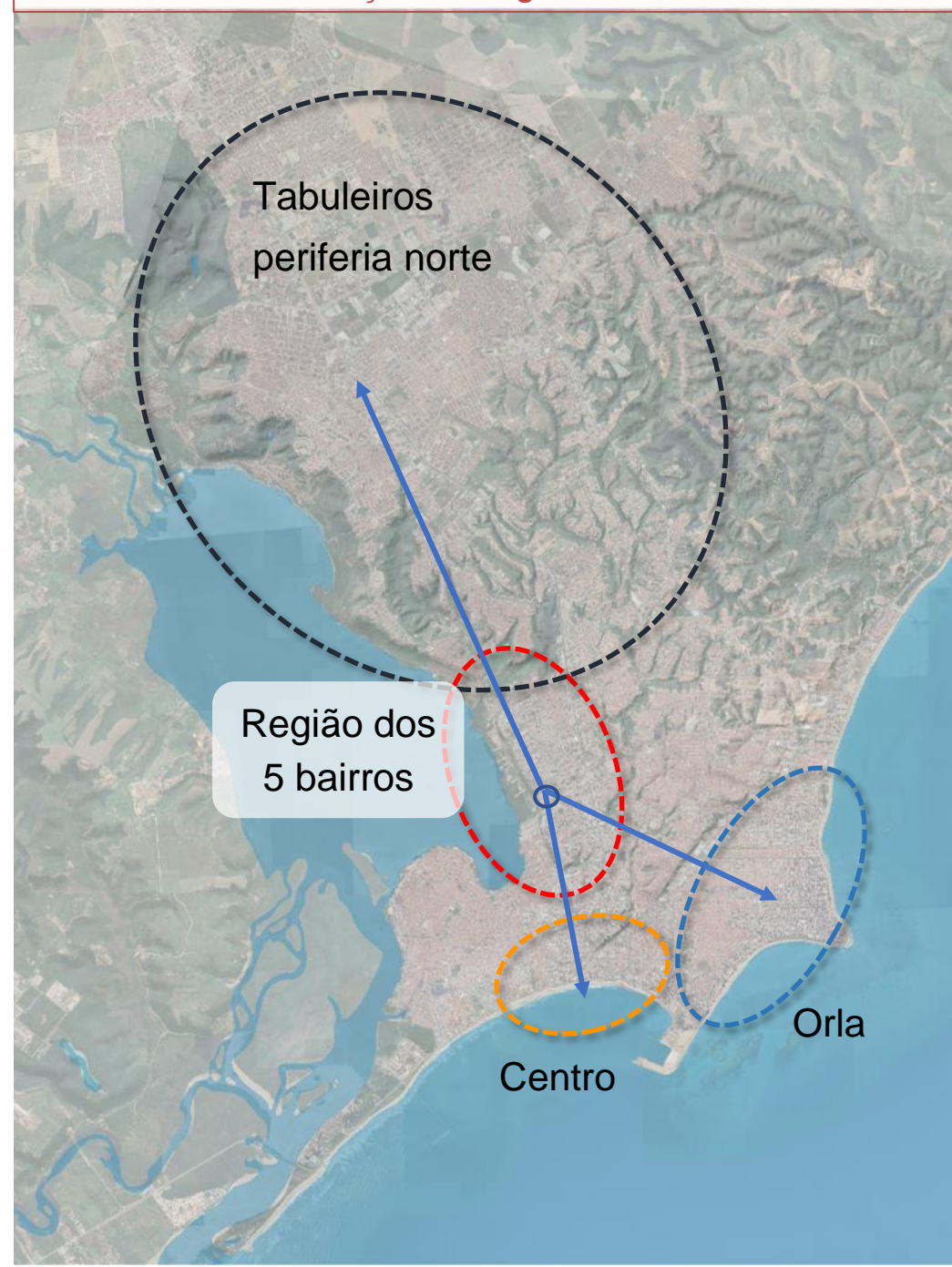
# NF1

## Localização

- O **NF1** ocupava posição estratégica como **conexão** entre a área central, a orla e os tabuleiros – expansão da cidade.
- Os bairros afetados tinham características parecidas com Maceió, em sua diversidade e contrastes sociais e ambientais.



## Posição estratégica do NF1







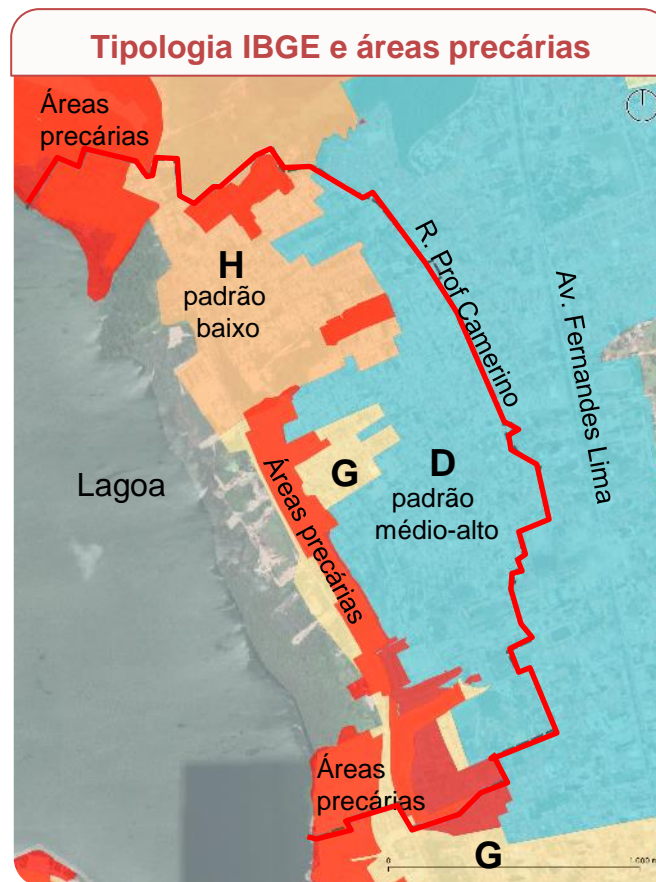
## NF1

### Diversidade e contrastes

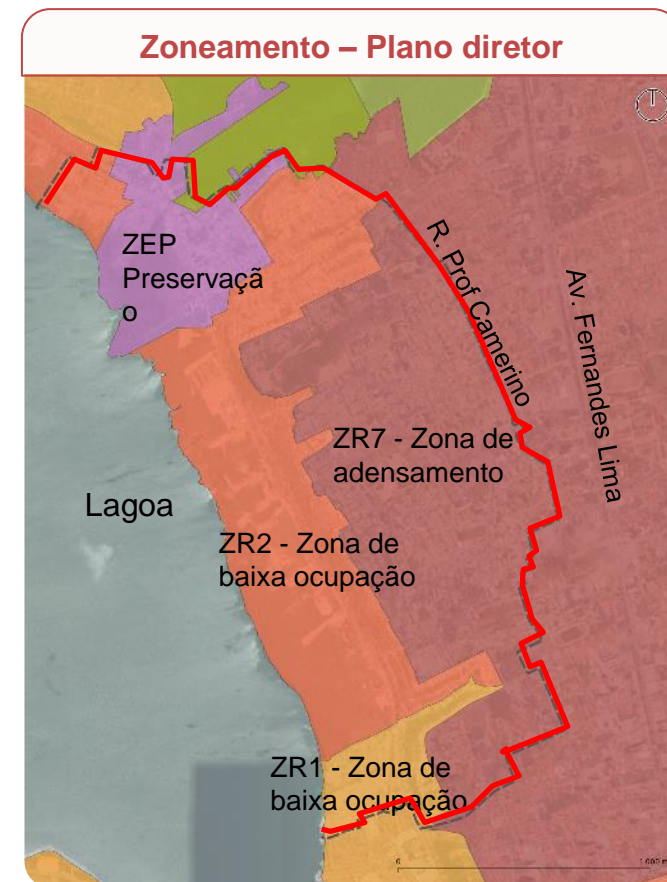
- 6 praças, somando 10 mil m2
- Pça Lucena Maranhão, patrimônio



- Áreas de médio-alto padrão
- Áreas de risco e grotas



- Plano Diretor: adensamento
- Preservação cultural (ZEP Bebedouro)







# NF1

## Desocupação

- A **desocupação** deixou um **vazio** na cidade, gerando impactos na paisagem e na dinâmica de sua vizinhança e da cidade



Imóveis desocupados no Farol. Diagonal, jul/ 2021

Imagem aérea do NF1 desocupado em outubro de 2021.



Fonte: Google Earth





**NF1**

## Síntese temática e recomendações



O vazio criado e os impactos –  
interdições viárias e paisagem dos  
limites do NF1

As perdas para a memória, a  
interdição dos lugares dos festejos e o  
futuro do acervo do patrimônio material

As mudanças repercutem na cidade e  
demandam adequações nas políticas  
urbanas e no planejamento

Melhorias nas fronteiras, com  
mais espaços verdes e ações de  
mobilidade (outras tratativas)

Investimento no registro do patrimônio  
cultural e na conservação do conjunto  
construído – desativado (ver Eixo 4)

Atualização dos instrumentos do  
planejamento territorial, em particular  
habitação, regularização fundiária e  
redução de riscos (este último, Eixo 1)





# NÚCLEO FOCAL 2



## NF2

### Dinâmica urbana

- *Posição estratégica e vantagens de localização* (como o NF1);
- Impactos mais diretos da **desocupação** e da **desativação** de atividades.
- Desafio de assumir um novo posicionamento na dinâmica da cidade.

#### Perspectiva do NF2





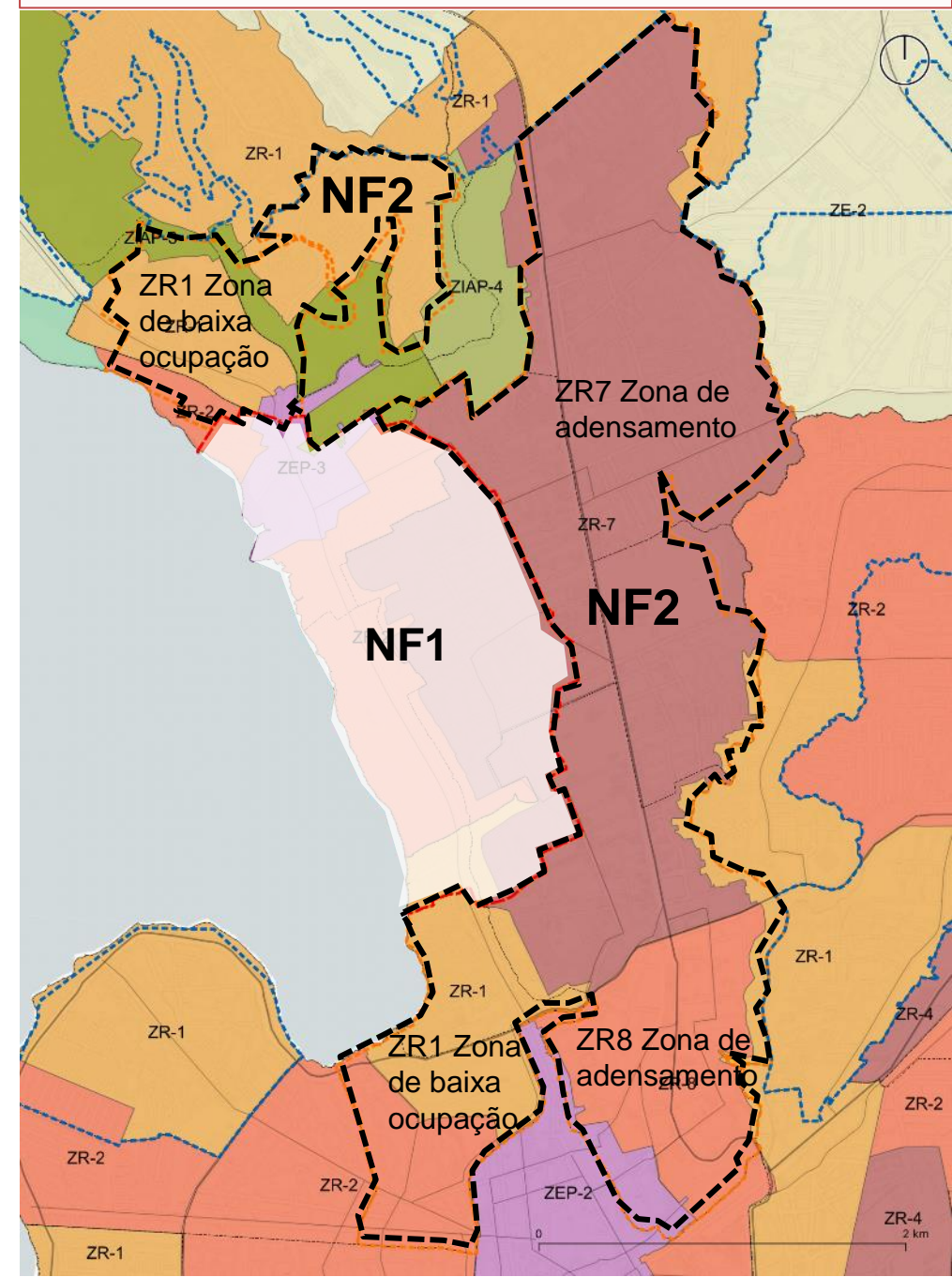


## NF2

### Dinâmica urbana

- Plano Diretor: a região possui grande **potencial imobiliário**;
- Entrevistados: sinais de **desvalorização imobiliária**, com retração nos empreendimentos, e sensação de *incerteza*;

#### Plano Diretor: Zoneamento do NF2





## NF2

### Dinâmica urbana

- Boa distribuição de equipamentos urbanos e praças;
- Apesar dos impactos, a concentração de CNPJ indica uma dinâmica:
  - Tem **polo dinâmico no Farol** e no eixo da **Av. Fernandes Lima**;
  - Pequenos centros de bairro em Chã de Bebedouro e Chã da Jaqueira.

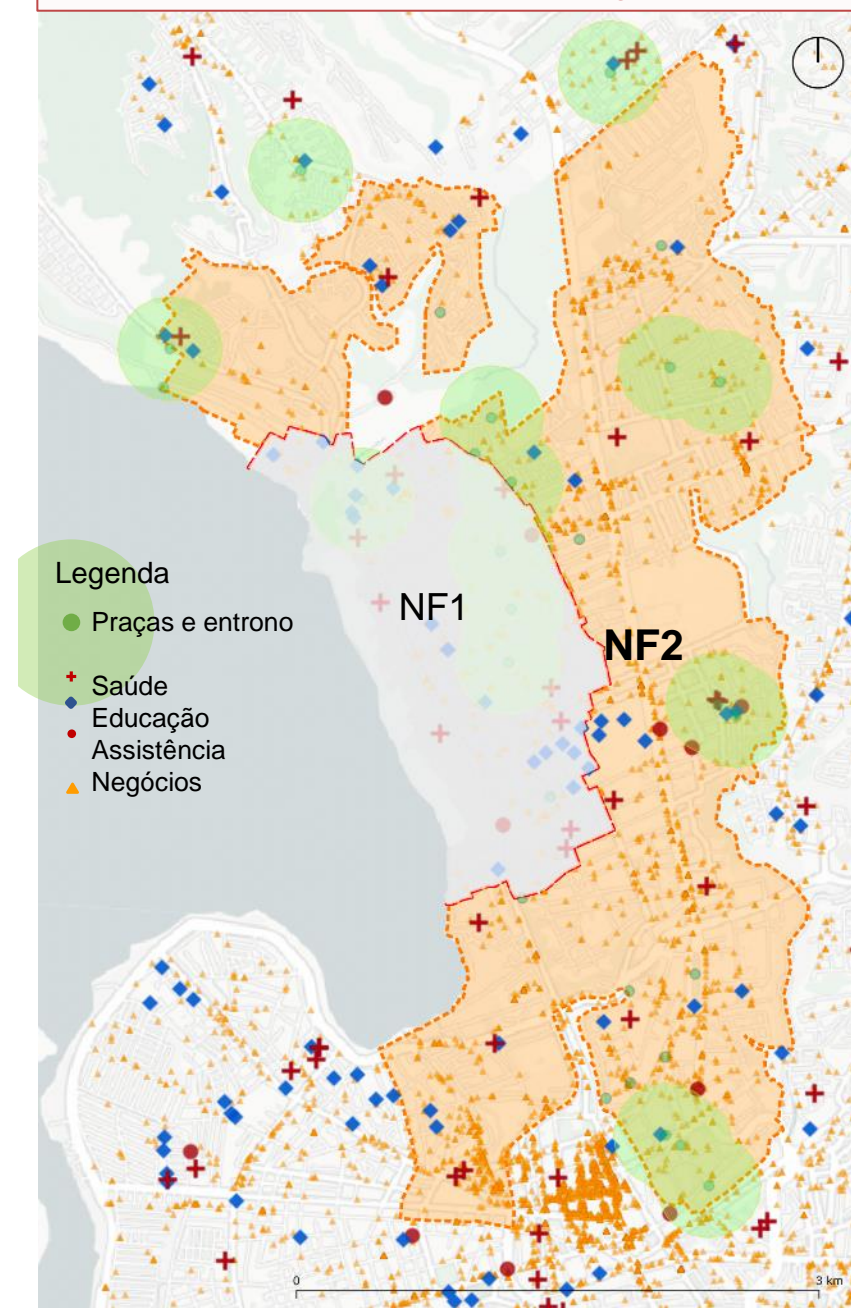


Av. Fernandes Lima - Pinheiro. Diagonal, mar/2023



Rua Oswaldo Cruz - Chã de Bebedouro. Diagonal, out/2022

### NF2: Localização dos equipamentos sociais, negócios e principais praças







## NF2

### Aspectos Ambientais

- Ausência de **arborização** nas ruas;
- Aumento da **impermeabilização**.

Exemplo: Chã da Jaqueira







# NF2

## Aspectos Ambientais

- Pontos críticos de **alagamentos** e **inundações**;
- **Resíduos** sólidos urbanos lançados nos **rios e córregos**.

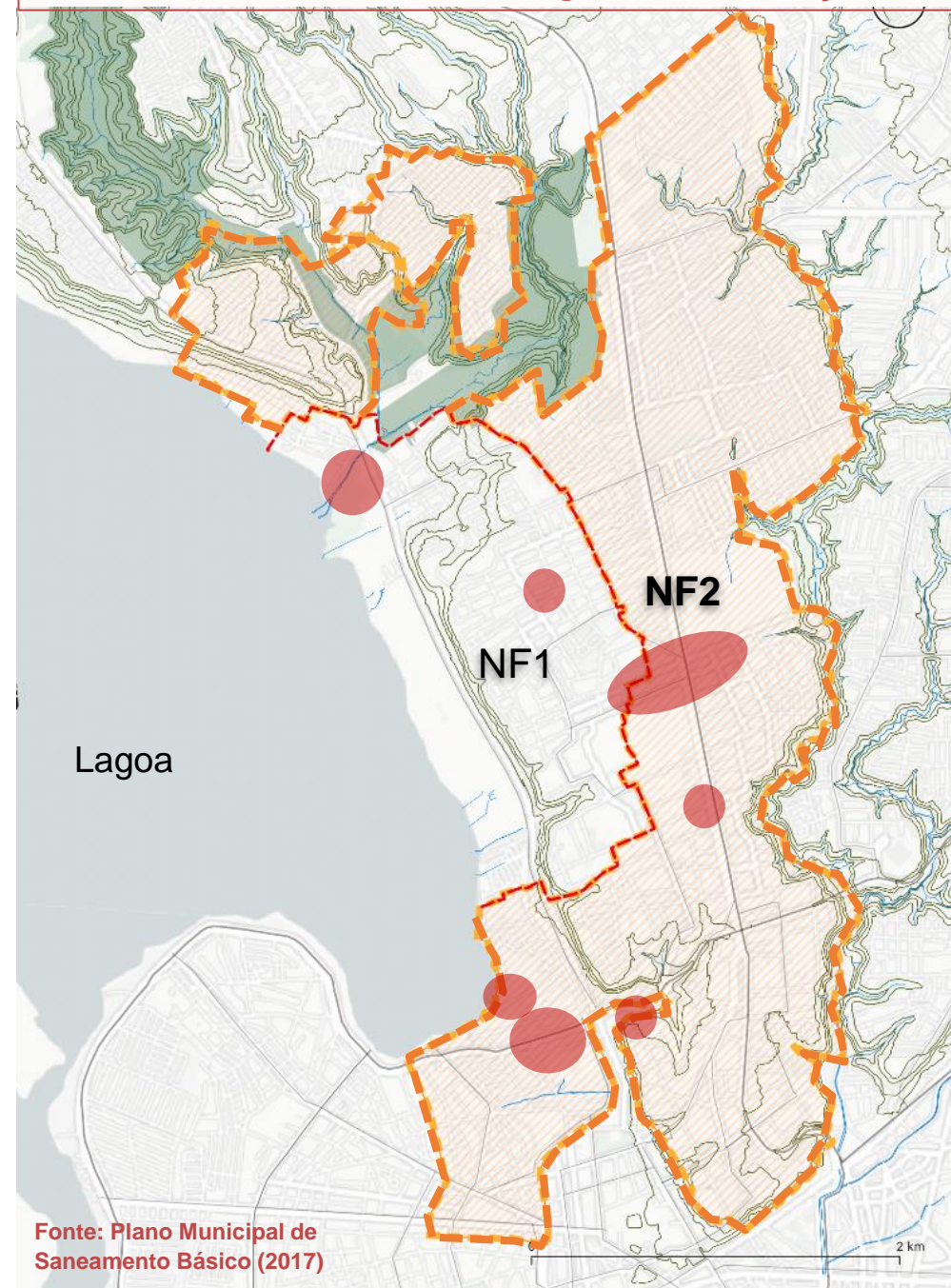


Ponto de alagamento - G1, maio/2022



Limpeza de córrego - PMM, fevereiro/2022

Pontos críticos de enchente, alagamento e inundação.







# NF2

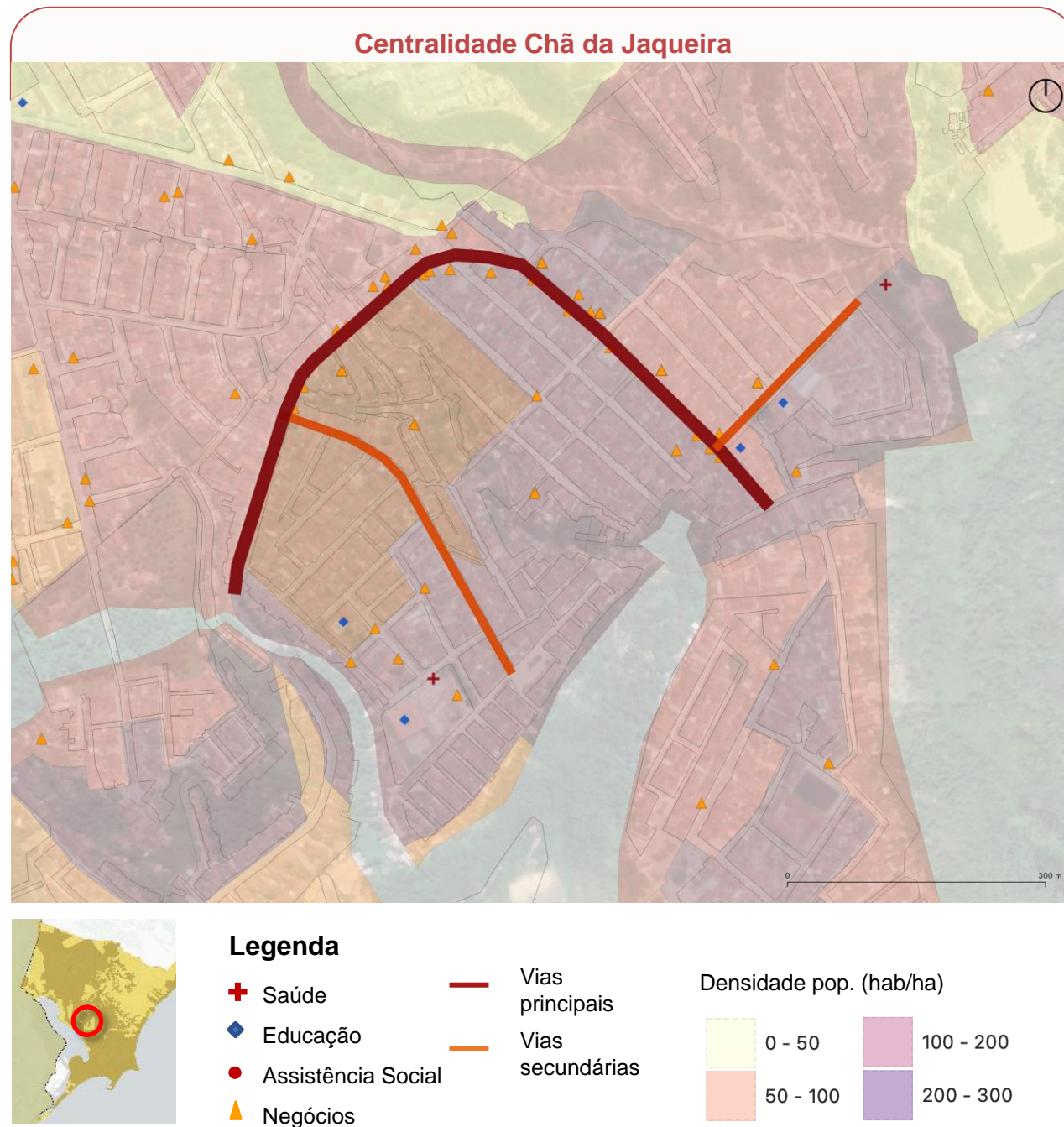
## Centralidades e Mobilidade

### Exemplo de análise | Chã da Jaqueira

- Centro de bairro que serve à população da região, com muitas grotas ocupadas;
- Ocupações de baixa renda;
- Difícil conexão com o entorno.



Ladeira Vereador Jorge Omena - Chã da Jaqueira. Diagonal, julho/2022.





**NF2**

## Síntese temática e recomendações



As áreas vizinhas de maior vulnerabilidade, acolheram muitos realocados, mas têm baixos padrões de urbanidade

Bairros do entorno do NF1 tiveram perdas no acesso a polos de comércio e serviços

Repercussões da desocupação com impactos na mobilidade e na dinâmica imobiliária

Melhorias urbanas e ambientais nos espaços públicos das comunidades vizinhas mais vulneráveis.

Qualificação e dinamização de centralidades existentes para fortalecimento e diversificação do comércio local.

Investimento em melhorias na qualificação ambiental urbana do entorno imediato, nas vias e circulação (outras tratativas).







# NÚCLEO FOCAL 3



## NF3

### Dinâmica urbana

- Planejamento urbano induziu o **espraçamento da cidade** – expansão dispersa na periferia, com baixa densidade;
- **MCMV**: mais de 12 mil famílias para os tabuleiros entre 2010 e 2015;
- Ainda é área mais carente de **infraestrutura**;
- E impõe mais **tempo de deslocamento**.



Conjunto habitacional – Cidade Universitária. Diagonal, julho/2021

### Perspectiva do NF3







## NF3

### Dinâmica urbana

- No **NF3** a chegada de novas famílias, gera maior demanda por infraestrutura e serviços
- Para entrevistados o **preço** foi principal fator de escolha, mas também a proximidade com **familiares**

#### Legenda

##### Realocados (mudança definitiva)

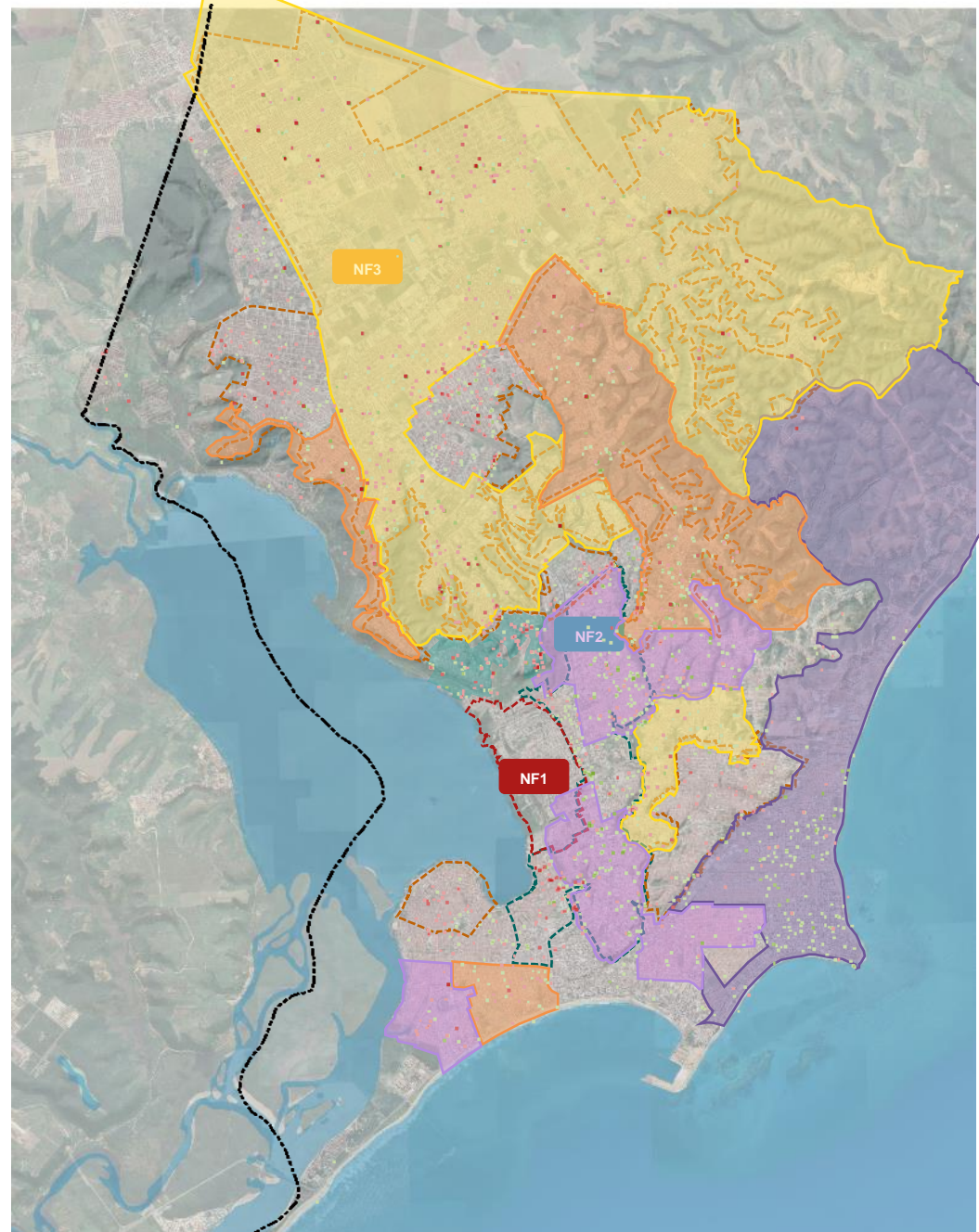
- Valor por avaliação
- Valor único

##### Venda de imóveis Valor m<sup>2</sup> (R\$)

1900 - 2500
2500 - 3500
3500 - 5000
5000 - 6238

Fonte: FIPEZAP, 2021

### Maceió, bairros por valores praticados nas ofertas imobiliárias



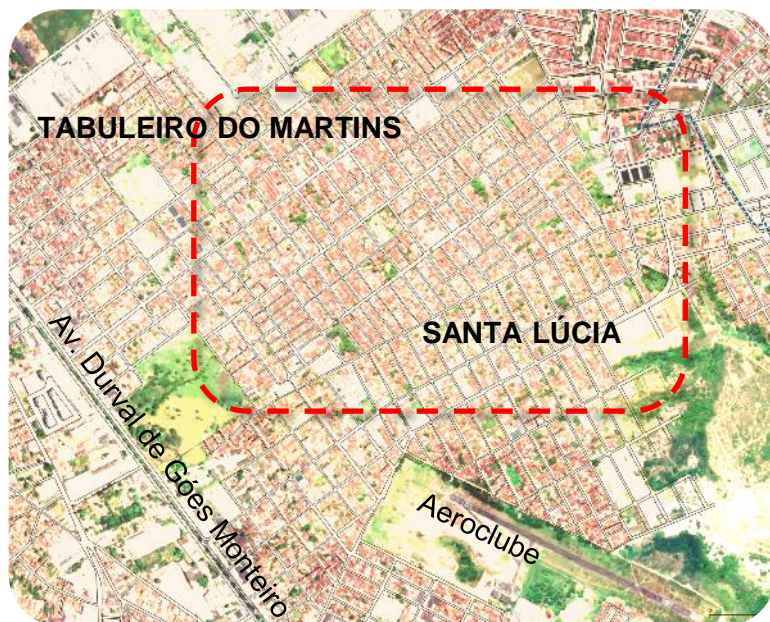




# NF3

## Aspectos ambientais

- Arborização pontual e dispersa;
- Impermeabilização do solo;



Exemplo: Tabuleiro do Martins e Santa Lúcia







## NF3

### Aspectos ambientais

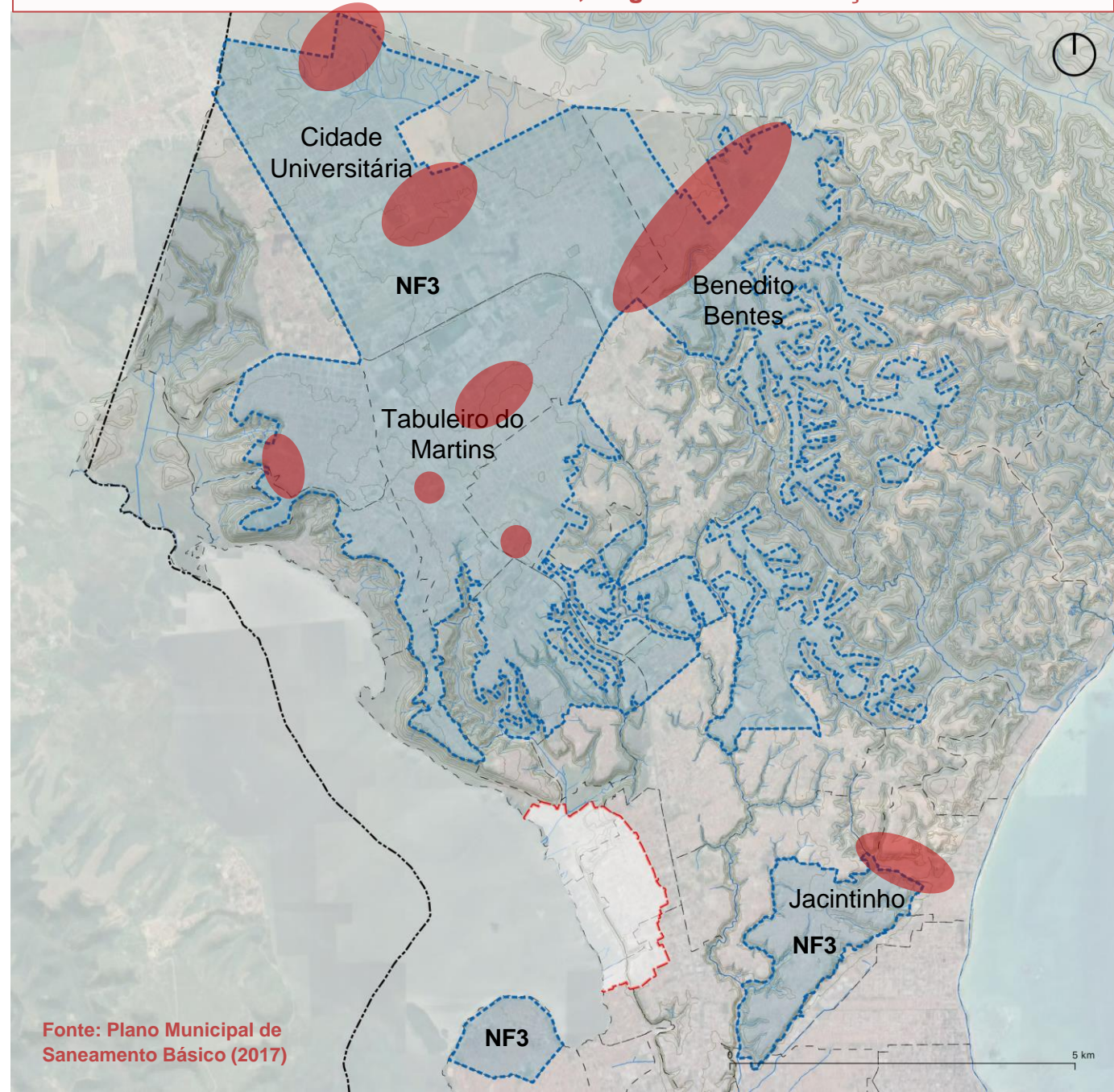
Maior ocupação urbana acentua:

- Fragilidades na drenagem (mais sensíveis que no NF2);
- Pontos críticos de alagamento;
- Particularidades da *bacia endorreica*;
- Vulnerabilidade das nascentes.



Baixio da bacia endorreica – Tabuleiro do Martins. Diagonal, julho/2021.

### Pontos críticos de enchente, alagamento e inundação



Fonte: Plano Municipal de Saneamento Básico (2017)





## NF3

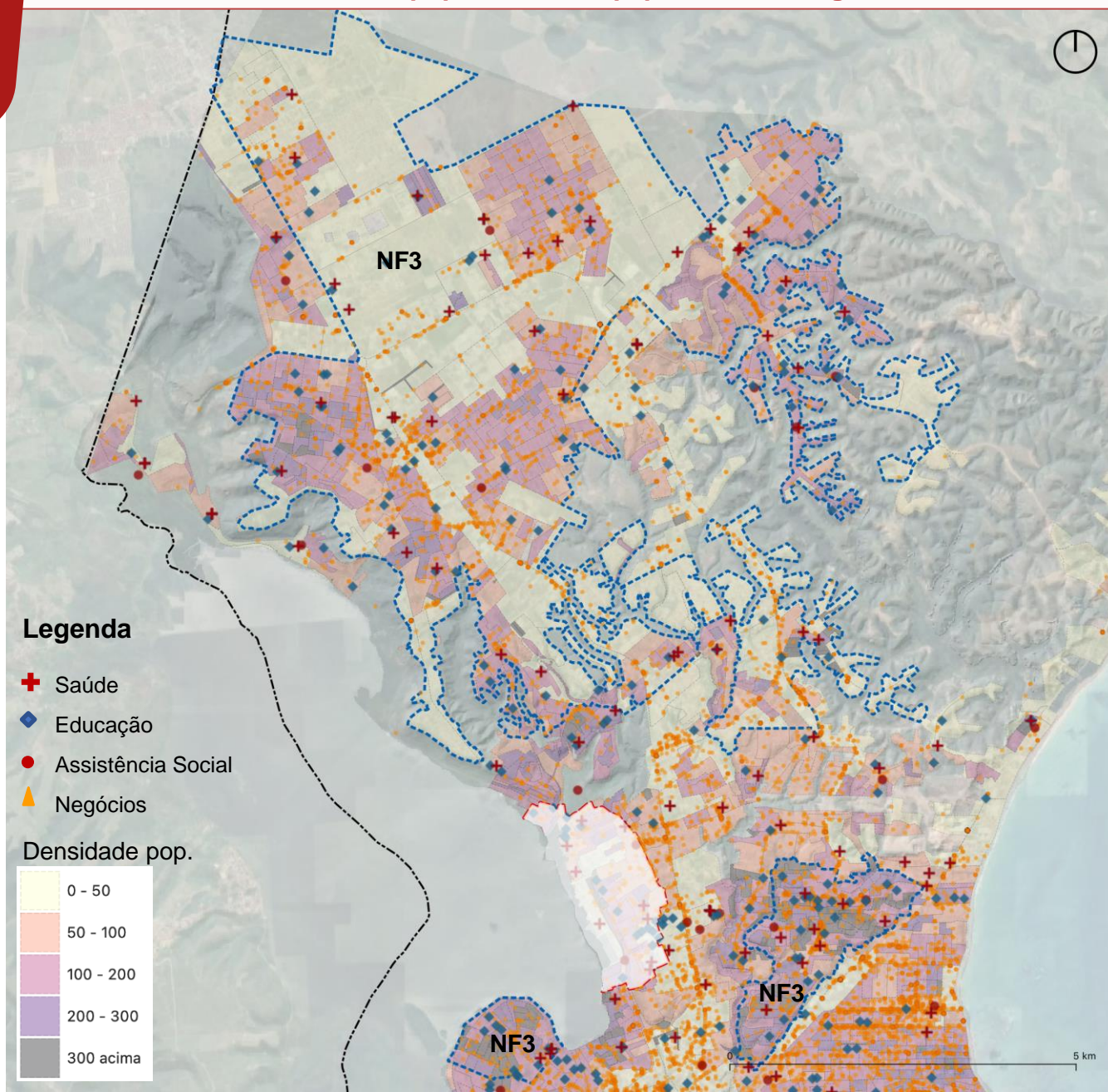
### Espaços públicos e ambiência urbana

- A rede de equipamentos urbanos é mais dispersa;
- Muitos pequenos negócios que se agrupam em centros de bairros.



Exemplo de centro de bairro – Benedito Bentes. Diagonal, nov/21

### NF3, densidade populacional, equipamentos e negócios







## NF3

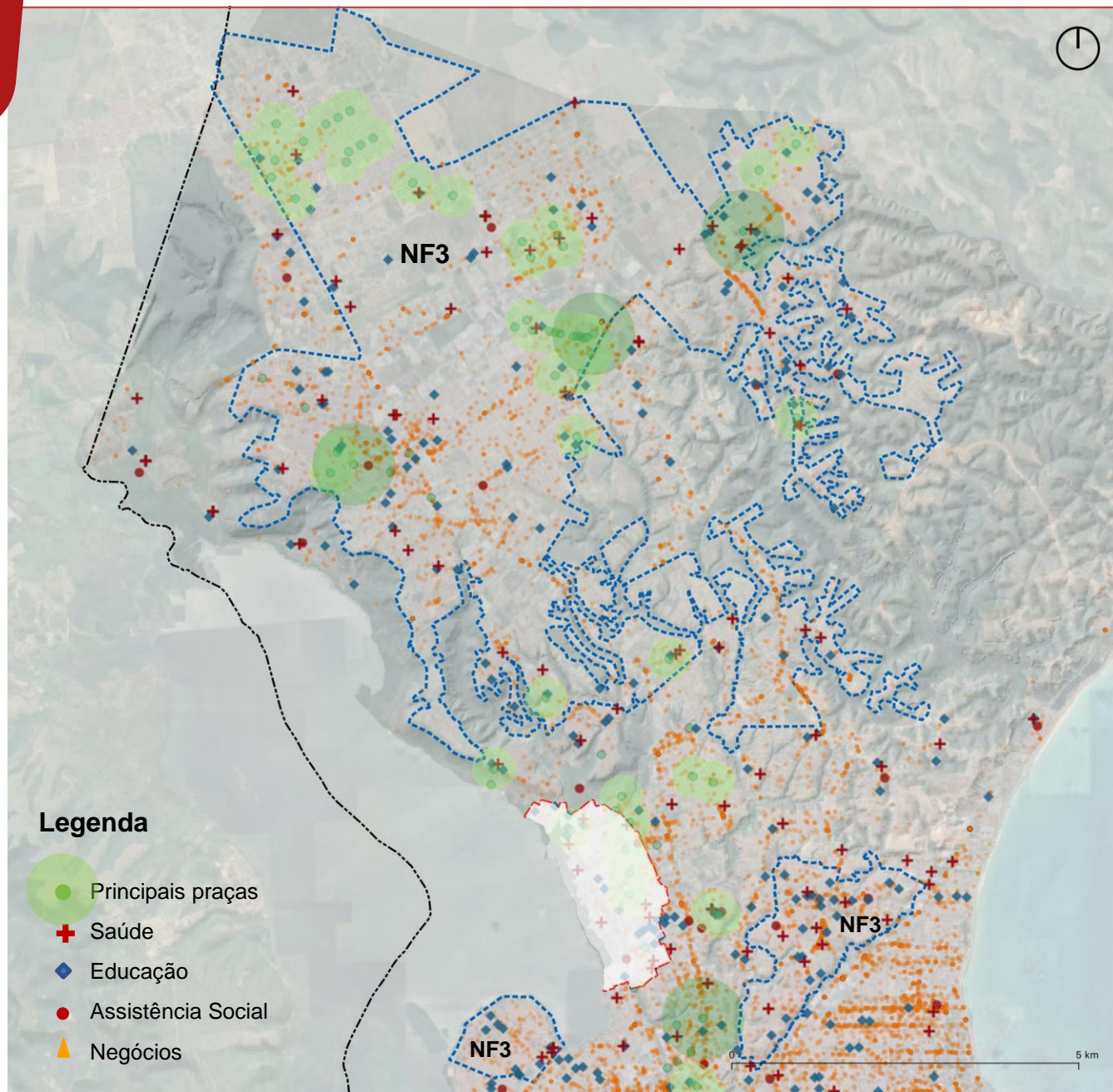
### Espaços públicos e ambiência urbana

- A distribuição de praças é desequilibrada, são distantes;
- Poucos espaços verdes qualificados;
- A oferta de condições de acessibilidade e de apoio à mobilidade ativa é limitada.



Espaço verde para qualificar – Tabuleiro do Martins. Diagonal, nov/ 2021.

### NF3, principais praças, equipamentos e negócios







# NF3

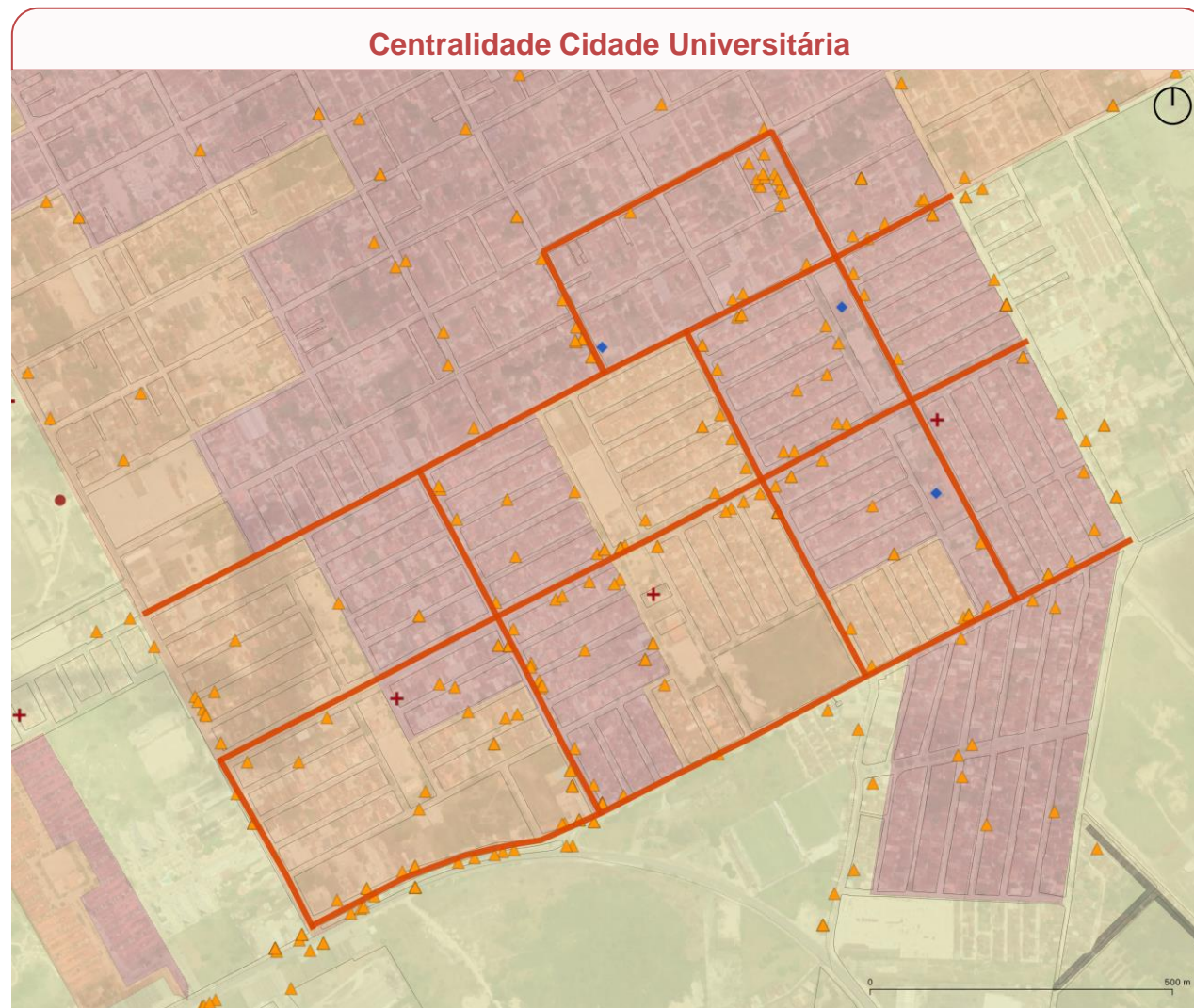
## Centralidades e Mobilidade

### Exemplo de análise | Cidade Universitária



Trecho da Avenida Tancredo Neves. Diagonal, julho/2022

- No NF3 estão os bairros que atraíram mais famílias;
- Distantes do centro, são conectados pelos principais corredores (Av. Fernandes Lima e Av. Menino Marcelo).

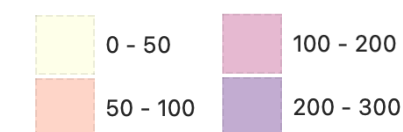


#### Legenda

- + Saúde
- ◆ Educação
- Assistência Social
- ▲ Negócios

— Vias secundárias

Densidade pop. (hab/ha)







## NF3

### Centralidades e Mobilidade

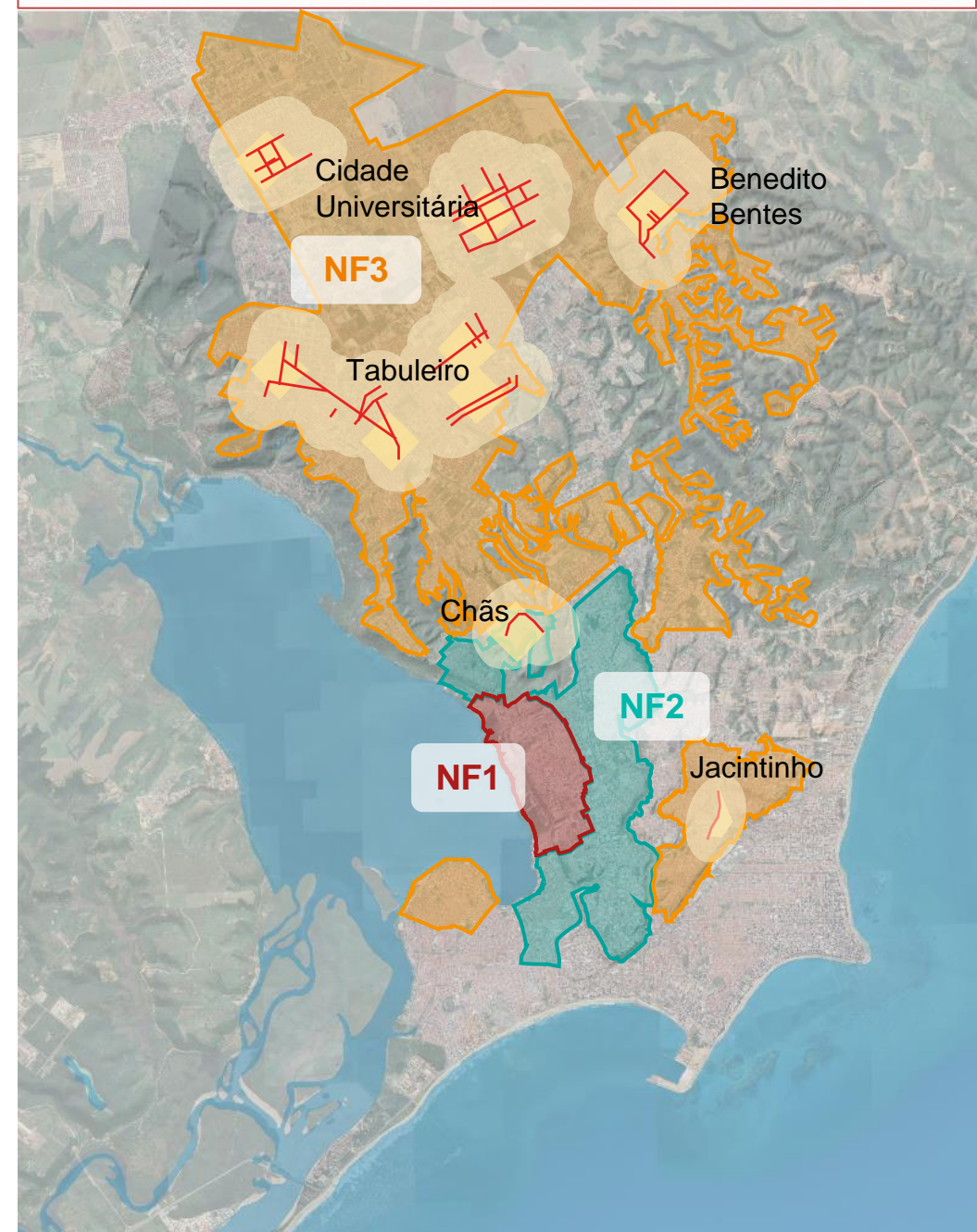
#### Centros de bairros: espaços de *convergência*

- Atraem pessoas em busca de comércio, serviços, lazer e áreas verdes;
- São lugares de referência para a execução de medidas de compensação social.

#### Dinâmica do NF3

- Centros de bairros são bem distribuídos no território;
- Presença do Distrito Industrial;
- Tem linhas de transportes de integração temporal;
- Já conta com ciclofaixas, mas carece de melhoramentos em acessibilidade, mobilidade ativa.

#### Centralidades







## Síntese temática e recomendações



Realocados ocupam bairros mais distantes com baixa oferta de espaços de lazer e pouca arborização.

Existência de centros de bairro dinâmicos, mas carentes de ordenamento urbano, nos destinos de famílias realocadas.

Condição periférica da moradia de grande parcela de realocados impõe maior tempo de deslocamento.

Investimento na qualificação ambiental urbana e em espaços verdes públicos – praças, arborização viária e conservação de nascentes

Investimento na dinamização dos centros de bairros para ampliar oportunidades de trabalho e renda e elevar os padrões de urbanidade

Melhorias nos sistemas de circulação foram propostos (outra tratativa) e a qualificação dos bairros reduz a necessidade de deslocamentos





# **EIXO 3**

**QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL**

**DIRETRIZES E  
LINHAS DE AÇÃO**



## Diretrizes e Linhas de Ação para Compensação

**1**

Promover a reabilitação urbana e a valorização do entorno do NF1

**2**

Investir na qualificação de espaços de convívio e lazer em territórios estratégicos do NF2 e NF3

**3**

Fortalecer as centralidades nos bairros do NF2 e NF3

**4**

Requalificar áreas ambientalmente frágeis

**5**

Fortalecer a capacidade institucional para políticas urbanas e de habitação

# Diretrizes e Linhas de Ação para Compensação

## Diretriz 1

Promover a reabilitação urbana e a valorização do entorno do NF1

- Qualificação de ***espaços de convivência*** em comunidades do **entorno** da área afetada.





# Diretrizes e Linhas de Ação para Compensação

## Diretriz 2

Investir na qualificação de espaços de convívio e lazer em territórios estratégicos do NF2 e NF3

- Criação e qualificação de **praças** para ampliação da oferta de áreas verdes de **convívio social**;
- Qualificação de **equipamentos públicos** - a exemplo da reforma da Vila Olímpica Lauthenay Perdigão (Cidade Universitária)



# Diretrizes e Linhas de Ação para Compensação

## Diretriz 3 Fortalecer as centralidades nos bairros do NF2 e NF3

- **Requalificação** urbana e dinamização de **centros** de bairros.

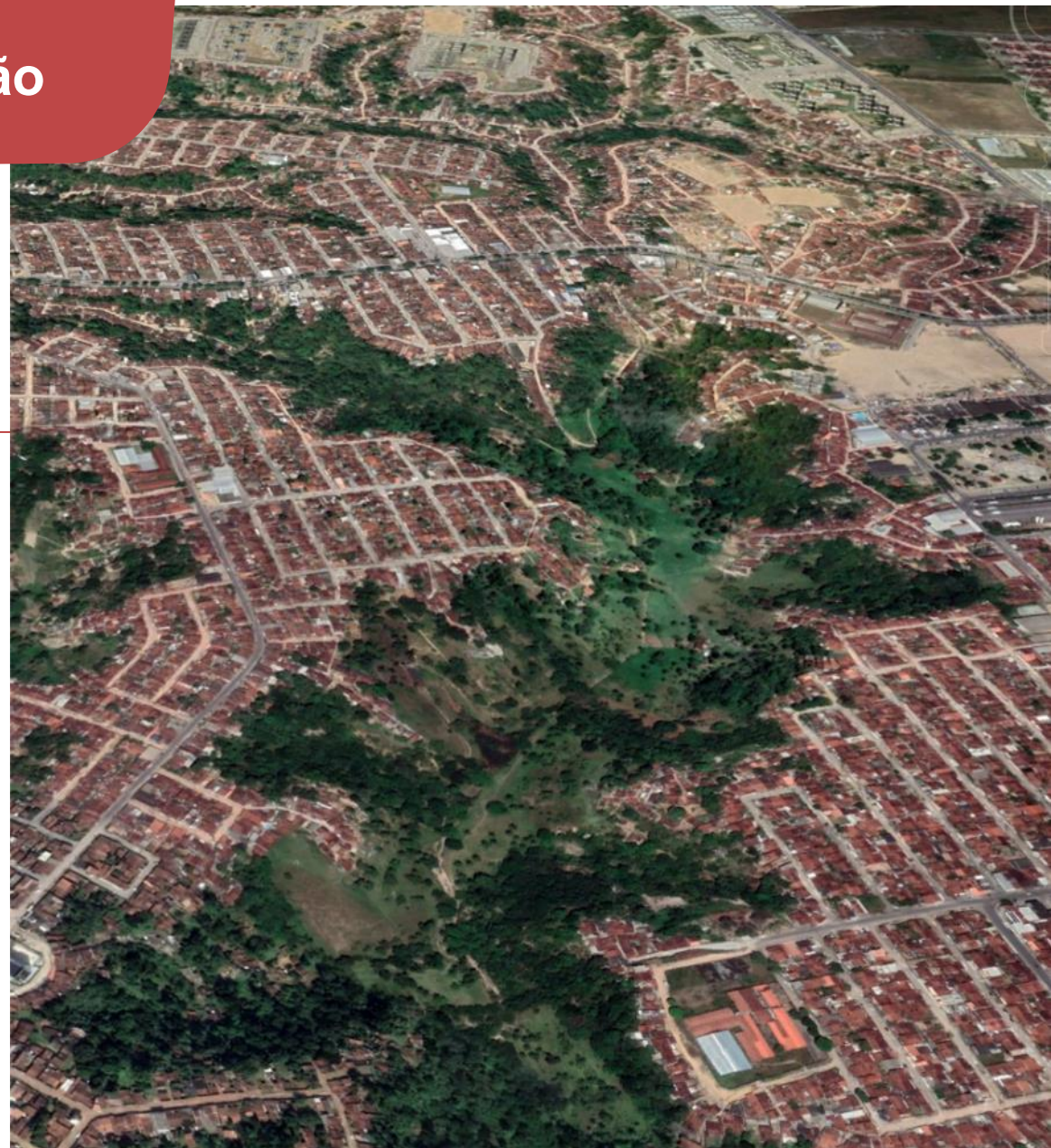




# Diretrizes e Linhas de Ação para Compensação

## Diretriz 4 Requalificar áreas ambientalmente frágeis

- Apoio à **preservação de nascentes** e implantação de *trilhas ambientais*.
- Ampliação do verde urbano, com **arborização** de vias públicas;
- Implantação de **Ecopontos** para evitar entulho nas ruas e estimular a **reciclagem**;





# Diretrizes e Linhas de Ação para Compensação

## Diretriz 5 Fortalecer a capacidade institucional para políticas urbanas e de habitação

- Atualização do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
- Elaboração do Programa de Regularização Fundiária de Maceió

(\* Plano de Redução de Riscos – objeto do Eixo 1)







# Diagonal

Pessoas são o nosso território