

## O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM MACAPÁ/AP.

Andréia Jayme BATISTA<sup>1</sup>  
Daginete Maria Chaves BRITO<sup>2</sup>  
Giselly Marília Thalez PANTOJA<sup>3</sup>

### Resumo:

O estudo sobre a aplicabilidade da verticalização é de grande importância para a política urbana, que mais recentemente vem ganhando força no que tange o ordenamento urbano e o cumprimento das diretrizes do plano diretor. Entretanto, na cidade de Macapá o plano diretor no decorrer dos anos vem sofrendo mudanças nas medidas relacionadas à altura e número de pavimentos das edificações e a preocupação é se as construtoras tem procurado seguir essas diretrizes no momento de planejar os empreendimentos, pois, sabe-se que a construção de grandes edifícios gera consequências socioambientais, tais como a má circulação do ar, devido a diminuição do espaço físico plano para construção. O objetivo principal deste estudo foi conhecer os efeitos da aplicabilidade da verticalização em Macapá a partir da aplicação do plano diretor enquanto instrumento da política urbana. Para tanto foram realizados estudos bibliográficos e pesquisas na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (SEMDUH), no primeiro semestre do ano de 2016, bem como visitas realizadas nos prédios da cidade. O trabalho está dividido em três tópicos, no primeiro são apresentadas, as teorias sobre o planejamento urbano e os planos diretores de Macapá; no segundo são discutidos os efeitos da aplicabilidade da verticalização; e no terceiro, o uso e ocupação do solo e os impactos da verticalização. Como resultados têm-se uma intensa mudança no padrão de altura dos prédios, assim como o avanço no número de prédios e avanços dos impactos socioambientais.

**Palavras-chave:** Planejamento. Verticalização. Macapá.

## THE URBAN VERTICALIZATION PROCESS IN MACAPÁ/AP

### Abstract:

The study on the applicability of verticalization is of great importance for urban policy, which has been recently gaining strength regarding urban planning, and compliance with the guidelines of the master plan. However, in the city of Macapá, the master plan over the years has undergone changes related to height and floor, and the concern is whether the construction has sought to follow these guidelines when planning any project, since it is known that the construction of large buildings, generates social and environmental consequences, such as poor air circulation due to decreased physical plan for building space. The aim of this study is to know the effects of the applicability of verticalization in Macapá, from the implementation of the master plan as an instrument of urban policy. Therefore, we conducted bibliographic studies and research in Municipal Secretary of Urban Development and Housing (SEMDUH) in the first half of 2016, as well as visits in buildings built recently.

<sup>1</sup> Docente da Universidade Federal do Amapá, Mestrenda do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional-UNIFAP, E-mail: [andreiajbatista@hotmail.com](mailto:andreiajbatista@hotmail.com)

<sup>2</sup> Docente da Universidade Federal do Amapá, Doutora em Ciências Sociais-UFPA, E-mail: [dagnete@uol.com.br](mailto:dagnete@uol.com.br)

<sup>3</sup> Docente da Faculdade Meta, Mestre em Direito Ambiental e Políticas Públicas-UNIFAP, E-mail: [gise\\_thalez@hotmail.com](mailto:gise_thalez@hotmail.com)

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

The work is divided into three parts, the first point, we present the authors and theories of urban planning in Macapá and master plans; the second point discussed the use and occupation of land and the impacts of vertical integration; the third point out the effects of the application of verticalization. As preliminary results has an intense change in the height of the buildings pattern, as well as the increase of the number of buildings and advances of the environmental impacts.

**Keywords:** Planning. Verticalization. Macapá.

## EL PROCESO DE VERTICALIZACIÓN URBAN EN MACAPÁ/AP

**Resumen:**

El estudio sobre la aplicabilidad de la verticalización es de gran importancia para la política urbana, pues recientemente viene ganando fuerza a lo que se refiere al ordenamiento urbano y el cumplimiento de las directrices del plan maestro. Sin embargo, en la ciudad de Macapá el plan maestro durante el transcurso de los años viene sufriendo cambios en las medidas a lo que se refiere a la altura y número de pisos de las edificaciones, y la preocupación es si las constructoras tiene buscado seguir esas directrices en el instante de planear los proyectos inmobiliarios, pues se sabe que la construcción de grandes edificios genera consecuencias ecosociales, tales como la mala circulación del aire, debido a la disminución del espacio físico nivelado para la construcción. El objetivo principal de este estudio fue conocer los efectos de la aplicabilidad de la verticalización en Macapá a partir de la aplicación del plan maestro como herramienta de la política urbana. Para el estudio fueron realizados estudios bibliográficos y encuestas en la Secretaria Municipal de Desarrollo Urbano e Habitacional (SEMDUH) en el primer semestre del año de 2016, fueron también hechas visitas en los edificios de la ciudad. El trabajo está dividido en tres temas, en el primer tema es presentado las teorías sobre el planeamiento urbano y los planes maestros de Macapá; en el segundo tema son discutidos los efectos de la aplicabilidad de la verticalización ; en el tercero, el uso y la ocupación del solo y los impactos de la verticalización. Como resultados se tiene un gran cambio en el criterio de altura de los edificios, bien como el avance en el numero de edificios y avances de los impactos ecosociales.

**Palabras clave:** Planeamiento. Verticalización. Macapá.

## INTRODUÇÃO

O planejamento urbano no Brasil até meados do ano 2000 foi considerado por alguns autores como tecnicista, visto que todo o planejamento realizado para as cidades se fazia de modo objetivo e sem a participação da sociedade, que se via a margem desse processo. A partir de 2001 com a execução do Estatuto da Cidade, regido pela lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o papel do planejamento urbano vai além do que propõem técnicos de prefeituras e dos planos diretores. A participação da sociedade passou a ser considerada como uma meta

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

primária e se verificando qual a real necessidade de determinada cidade na construção deste instrumento de ordenamento urbano.

O Estatuto da Cidade regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB) de 1988 e estabelece diretrizes e normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana pensando no bem estar da sociedade. Tal Lei subdivide-se em cinco capítulos, que são: I - Diretrizes gerais; II - Dos Instrumentos da Política Urbana; III - Do Plano Diretor; IV - Da Gestão Democrática da Cidade e V- Disposições gerais. Destes, se faz necessário, para este trabalho, a análise do capítulo III que trata do plano diretor.

O plano diretor é um instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana do município. O Estatuto da cidade incumbe ao Plano Diretor à função de definir as condições a que a propriedade deve conformar-se, para que se cumpra sua função social (BRASIL, Lei nº 10.257, de 2001, art. 39).

O Espaço amapaense já experimentou vários planos diretores, desde o plano Grumbilf (1959), o Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), da Fundação João Pinheiro (1973), o Plano de desenvolvimento da H.J COLE & Associados S.A (1976 – 1979) e mais recentemente o Plano Diretor Participativo de Macapá (PDPM) aprovado em 2004 (Tostes, 2006).

O Plano diretor de desenvolvimento urbano e ambiental de Macapá entrou em vigor no dia 04 de fevereiro de 2004, a elaboração do plano contou com a participação da sociedade civil, de acordo com o que prediz o Estatuto das Cidades, visto que a mesma é que deveria possuir grande interesse em discutir sobre a realidade municipal e contribuir com o bem estar e a qualidade de vida da sociedade.

Trata-se, pois de um planejamento permanente de gestão urbana e ambiental, que visa organizar e ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade. Com auxílio do Plano Diretor. Assim, ter acesso ao que normatiza o processo de verticalização, ou seja, saber como a cidade deve atuar na construção de edifícios e que diretrizes as construtoras devem seguir no momento de planejar tal empreendimento.

No que se refere à cidade de Macapá, pode-se perceber que com o passar dos anos ampliam-se os números de edifícios, principalmente nos bairros centrais da área urbana do município, tal aumento deste processo sem o acompanhamento nas demais estruturas urbanas

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

gera consequências negativas para a cidade e para a sociedade, principalmente se tais modificações neste centro urbano não atendem as condições mínimas de habitabilidade. Nesse contexto o objetivo principal deste trabalho se pauta em analisar a aplicabilidade do PDPM diante da expansão da verticalização na cidade. Para a construção deste artigo fez-se necessário à realização de estudos bibliográficos e pesquisas de campo, em especial, na SEMDUH, assim como visitas realizadas aos prédios construídos e os que ainda estão em construção em toda a cidade, realizadas no ano de 2016.

O artigo está dividido em três tópicos, no primeiro são apresentadas teorias sobre o planejamento urbano e os planos diretores de Macapá; no segundo, os efeitos da aplicabilidade da verticalização, trazendo informações quanto às normas para a verticalização da cidade e no terceiro são discutidos o uso e ocupação do solo e os impactos da verticalização na sociedade macapaense.

## **PLANEJAMENTO URBANO E OS PLANOS DIRETORES DE MACAPÁ**

O planejamento urbano é um processo amplo que não pode ser restringido à simples ordenação do espaço, pois envolve aspectos econômicos, administrativos, socioculturais, territoriais e ambientais. É um processo dinâmico, contínuo, retroalimentável e com base multidisciplinar, que necessita da integração das áreas envolvidas buscando melhorar a qualidade de vida da população urbana.

Para se pensar em um planejamento urbano eficiente, as prefeituras devem formular um plano diretor, que é um instrumento de planejamento que foi criado por um grupo de planejadores urbanos que tem impacto para toda a população urbana, por certo período de tempo. Ele deve mostrar como o espaço da cidade deve ser utilizado e se sua infraestrutura pública, tais como: vias públicas, policiamento, saneamento básico (água tratada e esgoto) e transporte público, devem ser expandidos, melhorados ou criados. Além disso, o plano diretor deve definir as áreas que podem ser adensadas com edifícios de maior altura, as áreas que devem permanecer com média ou baixa densidade e aquelas áreas que não devem ser urbanizadas, tais como as áreas de preservação permanente, por exemplo.

O plano diretor tem, como objetivo principal, fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social, entendida como o atendimento do interesse coletivo em primeiro lugar, em detrimento do interesse individual ou de grupos específicos da sociedade. Tal plano

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

é obrigatório para os municípios com as seguintes características: mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; com áreas de especial interesse turístico e municípios situados em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país.

A CRFB/1988 atribui aos municípios a competência de estabelecer o Plano Diretor (PD) que é um instrumento obrigatório que visa à execução de uma política urbana para fazer com que a propriedade urbana exerça sua função social. Ainda, segundo esta Constituição, determina que: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, CRFB/1988, art. 182, § 2).

Com relação ao espaço amapaense, ao longo de sua história existiram quatro Planos de Desenvolvimento Urbano (PDU): Plano GRUMBILF do Brasil (1959), PDU da Fundação João Pinheiro (1973), PDU da empresa HJ COLE & Associados (1976) e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de 2004. Planos estes com baixos graus de execução, que não tiveram a participação popular e conseqüentemente não atenderam aos anseios da sociedade amapaense (TOSTES, 2006).

Entre 1959 e 1976, o então Território Federal do Amapá (TFA) experimentou três planos de desenvolvimento. O primeiro, o plano da GRUMBILF de 1959, apesar de ter sido aplicado em todo o Território, teve em seu contexto como principais ações a construção da usina hidrelétrica Coaracy Nunes e foi solicitado pela Companhia de Eletricidade do Amapá (CEA) devido a necessidade de projeção do crescimento da cidade de Macapá em relação a distribuição da rede elétrica e posteriormente o abastecimento de água e rede de esgotos tornaram-se necessários (TOSTES, 2006).

Em 1973, o Governo do TFA contratou a Fundação João Pinheiro para a elaboração do segundo PDU para o Amapá, plano no qual grande parte das tendências básicas determinadas eram semelhantes aos das proposições do plano urbanístico de GRUMBILF. Entre os planos elaborados, o PDU da Fundação João Pinheiro foi o que obteve o maior êxito em sua execução, entretanto, restringiu-se aos municípios de Macapá e Santana e foi gerido pelo Governo do TFA juntamente com o Ministério do Interior. Para os demais municípios, sua aplicação foi praticamente inexistente, culminando com a quebra da perspectiva de integração regional (TOSTES, 2007).

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

Outro planejamento importante neste contexto foi o elaborado, em 1976, pela empresa H.J. COLE & Associados, que elaborou um plano de desenvolvimento para o espaço amapaense. A esse respeito Tostes (2006) afirma que

A proposta da H.J. COLE & Associados é um trabalho amplo a respeito das potencialidades do Território Federal do Amapá e muito do trabalho dessa empresa a respeito da estrutura urbana do Território, onde há uma definição muito evidente do propósito sugerido para o Amapá na época (TOSTES, 2006, p. 104).

Assim como os planejamentos anteriores, no plano da H.J. COLE & Associados se delineava o urbano em um viés unicamente político e econômico, não se pensando no social, cultural ou ambiental. O plano também fez previsão de que a população da cidade de Macapá não passaria de 500.000 habitantes em 2000, não levando em consideração os fatores que poderiam influenciar em um aumento significativo do processo migratório, como o ocorrido entre os anos de 1984 e 1986 com a febre do ouro ocorrida no TFA (TOSTES, 2006).

Em 2004 entra em vigor o PDPM, este específico para o município de Macapá, o qual foi arquitetado a partir da participação da sociedade civil organizada devido às novas exigências do Estatuto da Cidade/2001. Tal plano foi construído apenas para cumprir com as exigências imposta pelo Governo Federal, do que pela necessidade da sociedade macapaense, pois possui diretrizes interessantes, mas não são executadas pelo poder público municipal.

Segundo Tostes (2007), alguns anos após sua aprovação, este PDU tem proporcionado resultados ineficazes e foi considerado pelo Ministério das Cidades como não participativo, devido o desconhecimento da sociedade. Com o decorrer do tempo, em função da aplicação deste Plano um novo processo urbano tem sido visualizado na capital amapaense, a verticalização, como resultado do desenvolvimento e modernização da cidade. Entretanto, esse processo vem sendo levado adiante sem se considerar à precariedade e mesmo inexistência de infraestrutura de saneamento básico da cidade e alterando os PDU conforme as necessidades do capitalismo, e não da sociedade amapaense. A seguir serão expostos esses aspectos.

## **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E OS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO**

Uma problemática constante observada nas grandes cidades brasileiras é a demanda social por habitação, e em resposta a essa questão, diretrizes de planejamento urbano indicam o adensamento por verticalização como uma maneira de amenizar tal problema. Assim, as

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

áreas que disponibilizassem melhores infraestruturas ou infraestruturas subutilizadas seriam direcionadas para a edificação. Para a cidade continuar crescendo é imprescindível à disponibilidade de terras, mas o que ocorre nas grandes cidades é uma diminuição de espaços livres para a construção de novas habitações. Estes estão quase que totalmente edificados, impulsionando a tendência de verticalização das residências.

A intensificação da verticalização não é decorrente apenas da demanda por habitações, mas de uma rede de relações socioeconômicas que atreladas criam novas paisagens na cidade. Como o próprio termo sugere, verticalização é a construção destinada à residência ou concentração de escritórios, composta de vários pavimentos, capaz de potencializar e revolucionar a paisagem urbana (SAHR, 2000).

Segundo Töws (2011) verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando o abrigo de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento do uso do solo.

O Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) são as principais ferramentas de planejamento urbano que orientam o desenvolvimento da cidade e organizam as atividades urbanas (comércio, serviços, indústria, moradia, lazer e transporte) no território, visando sua melhor distribuição, funcionamento, eficácia e a qualidade de vida do cidadão (LIMA, 2001).

A cidade consiste em um núcleo populacional caracterizado por um espaço amplo onde ocorrem relações e fenômenos sociais, culturais e econômicos. Ela é constituída em um conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Segundo Corrêa (2003) este complexo conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade, espaços fragmentados e articulados. Assim a sua verticalização representa uma forma de utilizar o espaço urbano por intermédio da multiplicação de parcelas do solo e alcança a revalorização do espaço com o aumento do potencial de aproveitamento.

Monteiro e Oliveira (2013) destacam como os impactos negativos da verticalização: a sobrecarga a infraestrutura, a impermeabilização dos solos e a formação de ilhas de calor. Pode-se ainda citar o efeito de sombreamento das edificações que provoca a diminuição da insolação, o que ocasiona a proliferação de fungos e aumento de doenças respiratórias.

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

A verticalização influencia os ventos de superfície alterando a rugosidade natural e provocando mudanças nas condições climáticas do espaço, pois reduz a velocidade média dos ventos, o que corrobora com a alteração das condições de ventilação. As edificações na cidade potencializam o ganho de calor alterando a rugosidade, a forma do relevo e a impermeabilização do solo (MONTEIRO e OLIVEIRA, 2013).

Nunes (2011) destaca que a altura máxima dos prédios deve nortear o critério de parcelamento do solo e o dimensionamento mínimo para lotes, praças, vias e logradouros públicos. O autor explica que somente com o auxílio do planejamento urbano é possível controlar e orientar o desenvolvimento sustentável e destaca que

Os prédios, mesmo com bons projetos de arquitetura e atendendo aos conceitos ecológicos, funcionam como quebra-vento do processo de ventilação natural. As áreas posteriores às barreiras ficam sujeitas às zonas de baixa pressão e de insuficiente ventilação natural, baixa velocidade de evaporação e, conseqüentemente, sofrem aumento significativo da temperatura. As áreas ficam mais tempo úmidas, aumentando a probabilidade de proliferação dos mosquitos, em especial, o *Aedes aegypti* (transmissor da dengue) (NUNES, 2011, p. 59).

Ainda, segundo Nunes (2011) a verticalização gera a projeção de sombras sobre as residências lindeiras e contíguas da vizinhança, com perda parcial da insolação natural. Esse modelo aumenta a umidade nas partes internas dessas residências, proliferação de fungos e cupim nas madeiras e armários, doenças asmáticas e bronco-pulmonares, entre outros.

A construção de prédios aumenta o adensamento não só de residências e/ou escritórios, mas também, da população, da quantidade de veículos e da circulação de forma geral. Conseqüentemente, maiores conflitos com os pedestres nas áreas de lazer, jardins e calçadas da cidade, aumento da concentração de CO<sub>2</sub> (gás carbônico), da poeira e do material particulado em suspensão (TÖWS, 2011).

Nessa perspectiva, a verticalização e a forma de uso do solo aumenta concentração de resíduos, que demandará um maior empenho por parte do poder público na coleta, transporte e na disposição final dos resíduos urbanos. Outro fator decorrente desse processo é o aumento da carga de esgotos (e até mesmo criação) que precisa receber tratamento adequado antes de ser liberada no ambiente por meio dos copos hídricos. Para Giménez (2007) o processo de verticalização, ao mesmo tempo em que é de suma importância para o processo de organização das cidades e desenvolvimento, traz consigo uma progressiva perda do sentimento de ver e sentir a cidade, da emoção e da própria consciência do espaço urbano.

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

Portanto, percebe-se que o processo de verticalização das cidades engloba uma série de impactos de ordem social, econômica, política e, sobretudo, ambiental. Os problemas ambientais decorrentes da verticalização afetam toda a dinâmica de uma sociedade, pois vão desde a supressão da vegetação, compactação e impermeabilização do solo e aumento de temperatura local.

### **EFEITOS DA APLICABILIDADE DA VERTICALIZAÇÃO EM MACAPÁ**

A verticalização é um processo urbanístico que ocorre em cidades ou em metrópoles e que consiste na construção de edifícios e tem como benefício básico ampliar o aproveitamento do solo urbano em virtude do aumento da densidade demográfica, propicia, ainda, ganhos de escala no uso do espaço e da infraestrutura construída e em geral é a adoção de uma nova cultura e de um novo estilo de vida em relação ao modo de habitação. Um dos estudiosos mais importantes da temática verticalização no Brasil, Ramirez (1997) define o processo de verticalização urbana afirmando que a

Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando o abrigo, em um local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valoriza e revaloriza estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento (RAMIREZ, 1997, p. 5).

O processo de verticalização não se dá de forma homogênea, no Brasil esse processo é detentor de grande extensão territorial e grandes disparidades, sejam elas no que se referem tanto a forma como a função das cidades. O processo de verticalização na Amazônia ocorreu de forma tardia, assim como a urbanização da região, que ainda ocorre até os dias atuais, um processo de urbanização diferenciado das outras regiões do país, visto que o mesmo não está ligado à industrialização, como no caso da região Sudeste, por exemplo.

O processo de Verticalização se inicia em meados da década de 1949, com a construção na cidade de Manaus do edifício IAPETEC, construído pelo Estado para abrigar um de seus órgãos e apresentava dez andares. Concomitante a este prédio é construído em Belém em 1950 o edifício Manoel Pinto da Silva, com 26 andares, foi o primeiro arranha-céu da Amazônia. Estas foram às construções iniciais na região. Após o ano 2000 o processo de verticalização na Amazônia se intensifica, assim como as problemáticas resultantes deste processo.

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daguinete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---



**Figura 1:** Edifício Turmalina Residence, cidade de Macapá.

**Fonte:** Pesquisa de Campo, 2016.

No caso amapaense, na capital Macapá, o processo foi mais tardio, o primeiro edifício com mais de dez andares foi construído em 1999, chamado Turmalina Residence, localizado na Rua Paraná, no Bairro Santa Rita (Figura 1). Essa construção acabou despertando interesse de outras construtoras que até então tinham construído prédios com até quatro andares e esse crescimento só foi possível por conta da alteração das medidas no plano diretor ocorrida em 2011, facilitando assim o crescimento vertical.

No que se refere à verticalização proposta no Plano Diretor de Macapá, muitas modificações ocorreram desde 2004 até os dias atuais, tais alterações vão desde ao padrão de altura dos prédios até o tipo de verticalização em determinadas áreas da cidade. Na construção do Plano Diretor definiram-se três tipos de verticalização para a capital amapaense: verticalização alta, média e baixa, que com passar dos anos e modificações na Legislação tais padrões foram modificados conforme demonstra Tabela 1.

**DOI:**

Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA

**Tabela 1:** Modificações no padrão da verticalização do PDPM.

Ano	Verticalização Alta	Verticalização Média	Verticalização Baixa
2004	22 até 33m Entre 8 e 12 pavimentos	14 a 22m Entre 5 e 7 pavimentos	8 e 14m Entre 3 e 4 pavimentos
2011	Alta 1 57,20 até 62,90m 20 pavimentos  Alta 2 34,64 até 37,94 12 pavimentos	Entre 29,00 e 31,70 10 pavimentos	Entre 14,35 e 16,10 05 pavimentos
2014	Altura Máxima 76m 22 pavimentos	Altura máxima 45 metros 12 pavimentos	Altura máxima 23 metros 5 pavimentos

Fonte: Adaptado dos Planos Diretores de Macapá/AP - 2004; 2011; 2014.

Na gestão do prefeito João Henrique Rodrigues Pimentel (2001-2008) foi o período de construção/elaboração do PPDPM, onde se encontram as diretrizes iniciais sobre verticalização da cidade de Macapá. Na Lei Complementar nº 029/2004 a verticalização alta era considerada entre 22 e 33 metros de altura atingindo entre 8 e 12 pavimentos; para a verticalização média o padrão definido era entre 14 e 22 metros de altura tendo entre 5 e 7 pavimentos; a baixa verticalização ficou definida entre 8 e 14 metros com variação entre 3 e 4 pavimentos.

Após sete anos com este padrão de verticalização sendo cobradas as empresas de construção civil, houve a necessidade de modificar tais padrões, na gestão do Prefeito Roberto Góes (2008-2011) algumas modificações foram realizadas no que se refere à verticalização. A Lei Complementar nº 077/2011 alterou o padrão de verticalização, nesta mudança a verticalização alta será subdividida em alta 1, onde de 57,20 até 62,90 metros, com 20 pavimentos e a alta 2, com altura entre 34,64 até 37,94 metros e alcançando 12 pavimentos; enquanto que a média verticalização a altura variava entre 29,0 e 31,7 metros, com 10 pavimentos; para a baixa verticalização a altura variava entre 14,35 e 16,10 metros, tendo no máximo cinco pavimentos.

Na gestão do atual prefeito de Macapá Clécio Luís (2012-2016) também foram modificados os padrões de altura na verticalização na cidade. Pela Lei Complementar nº 109/2014 fica definido verticalização alta com altura máxima de 76 metros com 22

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

pavimentos; a verticalização média atinge a altura máxima de 45 metros com 12 pavimentos e a verticalização baixa será toda aquela com altura máxima de 23 metros atingindo 5 pavimentos.

Assim como mostra a tabela 01, muitas modificações ocorreram nos padrões de verticalização em Macapá, tal fato pode ser analisado por dois fatores. O primeiro se deve a inexperiência das gestões, que no momento da construção do Plano não atentaram para o avanço do processo de verticalização da cidade, assim como a agilidade no processo de construção, visto o cumprimento da legislação do Ministério das Cidades. Outro fator que pode explicar as inúmeras mudanças no padrão de altura dos prédios seria atender a determinados interesses, visto as demandas econômicas da atualidade (Figura 2).



**Figura 2:** Edifícios residenciais em Macapá, processo de verticalização.  
**Fonte:** Pesquisa de Campo, 2016.

Todo crescimento traz consigo pontos positivos e negativos: positivos em relação ao atendimento à população, negativos pela falta de serviços urbanos adequados ao aumento populacional causado pelo adensamento e exclusão da população de baixa renda em virtude dos valores exorbitantes dos imóveis construídos. De acordo com as pesquisas até o ano de

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daguinete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

2008, tinha-se um total de sete unidades de imóveis com alto adensamento e no ano de 2010 por conta do ajuste o crescimento populacional, aumentou para dezesseis unidades de imóveis, conforme demonstra figura 2.

Percebe-se pela figura e pelos dados obtidos em campo que o aumento do número de prédios em Macapá se elevou, principalmente nos bairros do Centro e nos bairros do sub-centros como Buritizal, Laguinho e Santa Rita. Tal mudança se fez necessária não somente pela especulação imobiliária que é crescente na cidade, mas pela busca de moradias de melhor padrão pela classe média.



**Figura 3:** Localização dos Edifícios na cidade de Macapá  
**Fonte:** Adaptado Google Earth, 2016.

Entretanto, deve-se salientar que o crescente número de prédios na cidade não foi acompanhado de um crescimento nas estruturas básicas da cidade, como esgoto, saneamento, melhorias do atendimento e equipamento do Corpo de Bombeiros do Estado, asfaltamento, e sistema de ventilação da cidade, problemas estes que vão atingir diretamente a população do entorno, percebe-se um enfraquecimento da participação popular, embora o Plano Diretor sustente a ideia de participativo.

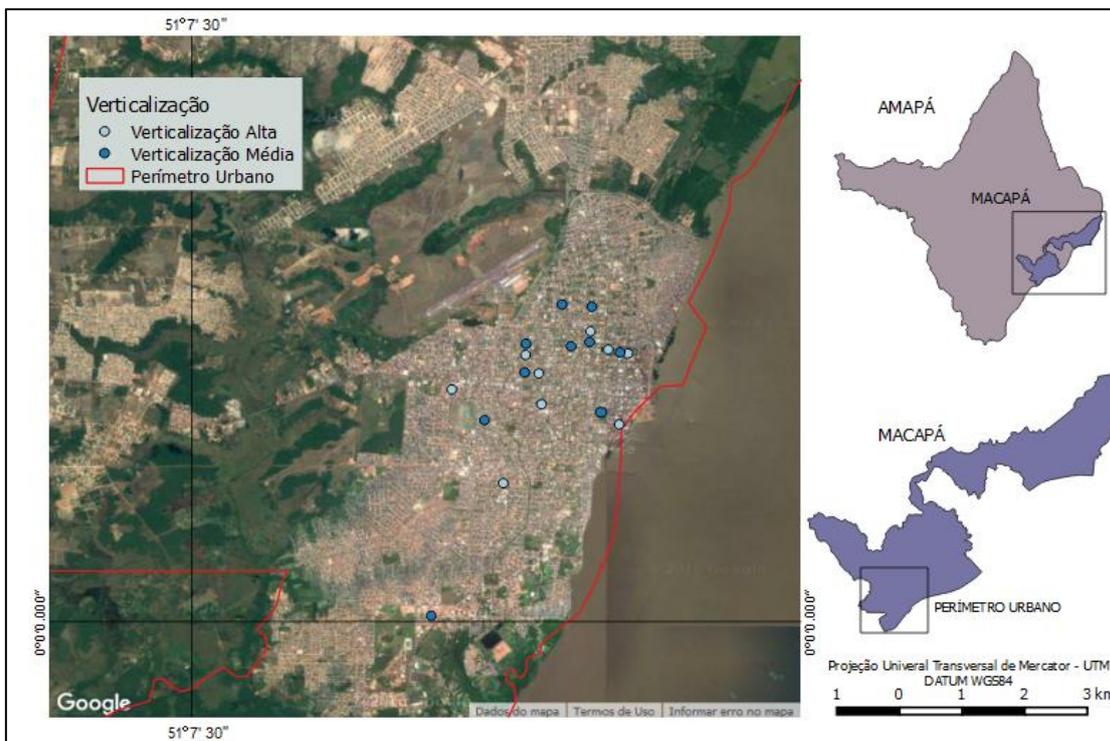
Assim, pergunta-se, onde está a participação popular no processo de construção do planejamento urbano? Os planos diretores estão aí justamente para assegurar a implantação de instrumentos que garantam benefícios para uma vida melhor, direitos assegurados no art.02, § XI, da Lei nº 10.257/2001. As alterações da lei complementar de nº 029/2004-PMM, que

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

instituiu as diretrizes de ocupação do solo, ajustada duas vezes no ano de 2007, por meio da lei complementar de nº 077/2011-PMM, a verticalização e a densidade de setores residenciais e comerciais do Município, o que favoreceu um avanço, principalmente no centro como já foi exposto e como demonstra a figura 4. Vale destacar que esse crescimento foi executado com a baixa participação popular, com raros debates públicos e sem atentar para os estudos de impacto de vizinhança.

É visível que a verticalização na cidade de Macapá vêm aumentando, principalmente a verticalização alta (figura 4). Mas é preciso deixar evidente que este aumento não significa melhoria na qualidade de vida da população ou em desenvolvimento para o estado, pelo contrário, construir prédios de forma aleatória, sem levar em consideração os pontos negativos deste processo é retroceder do ponto de vista do desenvolvimento urbano, visto que um dos principais critérios do Ministério das Cidades não está sendo levado em consideração, a participação popular. Com isso a cidade continua a ter uma gestão urbana tecnicista, como aquelas vistas no passado, outro ponto é atentar para o crescimento não somente do número dos Edifícios, mas também, da infraestrutura urbana.



**Figura 4:** Verticalização em Macapá.  
**Fonte:** Adaptado Software QGis, 2016.

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

A pesquisa de campo constatou que não há infraestrutura urbana que suporte esses novos empreendimentos que vem sendo construídos, mas a maquiagem que se tem feito é uma espécie de extensão com a rede de esgoto, beneficiando somente população residente nos condomínios, excluindo grande parcela da sociedade macapaense, que não terá acesso a este tipo de serviço, por conta da falta de políticas públicas por parte do poder público (Estado e Município). Um exemplo da falta de estrutura esta relacionado a alta probabilidade de acidentes com incêndios em prédios de alta verticalização, se esse problema ocorrer o corpo de bombeiros do estado ainda não possui estruturas que possam atuar nesses casos.

Quando se pensa em crescimento de uma cidade é inevitável não pensar em verticalização e para garantir o bom andamento desse crescimento é necessário atentar ao Estatuto da Cidade que determina que os imóveis que não cumprem com as regras devem ser penalizados, com a geração de um imposto progressivo.

É interessante ressaltar que atualmente se observa que as imobiliárias têm construído edifícios pensando exclusivamente em uma classe social com maior poder aquisitivo, sem considerar que é a classe que menos necessita deixado de lado às classes menos favorecidas e que tem maiores necessidades. Essa seleção é inferida quando se observa os altos preços dos imóveis considerado um dos metros quadrados mais caros do Brasil. Esse alto valor é ainda mais evidente quando se avalia as condições infraestruturais como: rede de esgoto e saneamento básico.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Planejamento Urbano no Brasil foi pautado em instrumentos urbanísticos, tendo nos Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo. Contudo, muitos desses planos só tiveram a pretensão de guiar a orientação ao ambiente construído não enfrentando as questões sociais, este é o caso dos PDU da cidade de Macapá, em que se observa um cunho político e econômico em suas formulações e a sociedade pouco participou dessas discussões, sendo a parcela social que mais sofre devido ao proposto por poucos. Essa visão tecnicista infelizmente ainda é a que predomina no estado do Amapá quando se trata da construção e da aplicação dos planos diretores, embora o discurso que se use seja o da participação popular como preconizada pelo Ministério das Cidades. O PDPM, de 2004 trouxe mudanças significativas para a gestão urbana do município, entretanto muito ainda precisa ser

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

modificado para que se alcance de fato uma participação da sociedade, embora só o fato de se falar em participação no Brasil já pode ser considerado um avanço em nossa sociedade que é calcada na exclusão social.

No que se refere à verticalização de Macapá, esse processo de participação popular ainda é tímido, visto que nas últimas modificações realizadas no Plano Diretor de Macapá sobre verticalização não houve participação popular. A mudança no padrão de altura dos prédios pode ter obedecido à situação econômica do Estado e da capital Macapá, mas pouco foi pensado em quais problemáticas a aprovação de construção destes prédios implicaria, visto que as mudanças na legislação urbana não foram acompanhadas de melhorias na infraestrutura urbana.

Pelas pesquisas realizadas em campo pode-se perceber que a maioria dos prédios construídos e em construção no bairro central possuem melhorias pequenas em seu entorno, como asfaltamento, retirada de poluição visual, fachada, cumprimento de algumas medidas do Plano Diretor no que refere as medidas de construção e de dimensionamento. Entretanto, essas melhorias são pequenas se comparadas com o que as construtoras realmente deveriam priorizar, como sistema de esgoto, ventilação, medidas de proteção contra acidentes, e propostas para solução dos impactos sociais causados no entorno, entre outros.

A verticalização em Macapá é vista por muitos autores como algo puramente econômico, devido ao grande negócio que tal fator se tornou na cidade de Macapá, questiona-se também por que tantas mudanças no padrão da altura dos prédios, visto que as mudanças de alturas são significativas de uma gestão municipal para a outra. É inegável que a mudança de altura retificada pelo Plano Diretor atraiu construtoras e fortaleceu a construção civil na cidade, fazendo a circulação do dinheiro não somente na venda dos espaços, como também no comércio de materiais de construção, que muito se ampliou nos últimos anos.

Sendo assim, é possível que o aumento do número de construções de prédios em Macapá obedece mais um apelo econômico do que social, no que se referem as habitações, visto que os valores cobrados pelas moradias verticais, principalmente no centro, são direcionados para a classe média alta da cidade. Valores elevadíssimos são cobrados por apartamentos no centro de Macapá. Portanto, sem a necessidade de encerrar este debate, é importante que se faça o seguinte questionamento: A verticalização em Macapá atende a quais interesses? Econômicos ou sociais?

DOI:

Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA

REFERÊNCIAS

- CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2003.
- ESTATUTO DA CIDADE: *guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Ministério das Cidades, 2006.
- FERRARI JÚNIOR, José Carlos. *Limites e potencialidades do planejamento urbano: Uma discussão sobre os pilares e aspectos recentes da organização espacial das cidades brasileiras*. Revista Estudos Geográficos - Rio Claro, 2004.
- GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. *A Verticalização de Maringá: O caso do novo centro, uma urbanização do possível*. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)- Universidade Estadual de Maringá, Maringá.
- LIMA, Paulo Henrique Gomes. *Uma análise do desenvolvimento da produção privada de habitações – 1984/1999*. 2001. 101f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001.
- MACAPÁ, Lei Complementar nº 029/2004 – *Dispõe do Uso e Ocupação do Solo do Município de Macapá*. Impresso.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Macapá. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Macapá*, de 20 de janeiro de 2004. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Macapá, Macapá-AP, 2004.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Macapá. *Lei Complementar nº. 026/2004-PMM*, de 20 de janeiro de 2004. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Macapá, Macapá-AP, 2004.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Macapá. *Lei Complementar nº. 029/2004-PMM*, de 20 de janeiro de 2004. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Macapá, Macapá-AP, 2004.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Macapá. *Lei Complementar nº. 077/2011-PMM*, de 21 de janeiro de 2011. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Macapá, Macapá-AP, 2004.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Macapá. *Lei Complementar nº. 109/2014-PMM*, de 31 de dezembro de 2014
- MONTEIRO, Karine; OLIVEIRA, Rosana. Reflexões sobre as consequências da verticalização para o clima urbano na cidade de Vitória da Conquista – BA- Brasil. In: *Encontro de Geógrafos da América Latina*, 14, Peru, 2013. Anais. Peru, 2013.
- NUNES, Nilo. Gestão Ambiental Urbana: Planejar Antes de Verticalizar. *Revista Complexus*. Instituto Superior de Engenharia Arquitetura e Design -CEUNSP, Santos- SP, Ano 2, n. 3, 2011.
- RAMIREZ, Julio Cesar de Lima. 1998. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de Geografia*. Maringá, DGE / UEM 16 (1): 97-105.
- SAHR, Cicilian Luiza Löwen. *Dimensões da Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR*. Disponível em: <<http://www.revistas.uepg.br/index.php?journal=rhr&page=article&op=view&path%5BD=14&path%5B%5D=81>>. Acesso em: 19 Jul 2016.
- TOSTES, José Alberto. *Planos diretores no Estado do Amapá*. Macapá: J.A. Tostes, 2006.
- TÖWS, Ricardo Luiz e MENDES, Cesar Miranda. O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas. In: *Simpósio De Estudos*

**DOI:**

*Andréia Jayme BATISTA; Daginete Maria Chaves BRITO; Giselly Marília Thalez PANTOJA*

---

*Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental*, 1, Maringá, PR, 2011. Anais. Maringá, PR, 2011.

*Recebido em 10 de janeiro de 2017*

*Aceito em 14 de fevereiro de 2017.*