

RELATÓRIO CONSOLIDADO – OFICINA DE CENÁRIOS, LEGISLAÇÃO E IMPACTOS ALPHAVILLE MARICÁ

O17030-AAS-03-0

Agosto/2017

APRESENTADO PARA

Alphaville Urbanismo S.A.

Av. Nações Unidas, 8.501, 3º andar, Pinheiros,
São Paulo/SP

APRESENTADO POR

Tetra Tech

São Paulo - SP

www.tetrattech.com

REVISÃO:

0

DATA:

04/09/17

FINALIDADE:

Para Aprovação

Preparado por:

Luiz Felipe Gomes de Almeida
Analista Socioterritorial

Verificado por:

Felipe Castelo Branco
Analista Socioterritorial

Autorizado por:

Valnei Pereira
Líder de Análises Socioterritoriais

SUMÁRIO

Página

1.0	INTRODUÇÃO.....	03
2.0	IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR E DA EMPRESA CONSULTORA.....	05
2.1	IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR.....	05
2.2	IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONSULTORA RESPONSÁVEL PELO ESTUDO .	05
3.0	O EMPREENDIMENTO.....	06
3.1	ÁREAS, LOTES E TIPOLOGIA DO PROJETO.....	07
4.0	ANÁLISE DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS	10
4.1	PLANO DIRETOR MUNICIPAL	10
4.2	ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E DE INTERFACE COM O EMPREENDIMENTO ...	11
4.3	LEI DE USO OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.....	17
4.4	ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E DE INTERFACE COM O EMPREENDIMENTO ...	18
4.5	RESUMO DOS PONTOS ANALISADOS.....	27
5.0	AVALIAÇÃO DE IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS E URBANÍSTICOS	29
5.1	IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOCIOTERRITORIAIS.....	29
6.0	AVALIAÇÃO DE IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS E URBANÍSTICOS – OFICINA PARTICIPATIVA DE CONSTRUÇÃO DE CENÁRIOS E IMPACTOS.....	39
6.1	QUESTÕES METODOLÓGICAS	39
6.2	RESULTADO DAS DISCUSSÕES	40
7.0	CONCLUSÕES.....	47
8.0	EQUIPE TÉCNICA.....	50
9.0	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51

1.0 INTRODUÇÃO

A presente Análise Socioterritorial, Ambiental e Urbanística constitui um estudo customizado direcionado ao entendimento das repercussões da nova proposta de ocupação urbanística para região dos Cajueiros em Maricá, Rio de Janeiro. Dessa forma contem metodologias afins a um Estudo de adensamento em termos de escalas e impactos, bem como de subsídio ao entendimento acerca das repercussões nas mudanças em padrões de zoneamento territorial e adensamento populacional pretendidos para área.

No presente relatório concentram-se, sobretudo as análises ligadas às alterações pretendidas para a realização de toda a proposta de ocupação da área bem como uma projeção preliminar dos impactos gerados. Para além das análises técnicas o relatório é formado também pelas contribuições advindas da Oficina participativa de Cenários e Impactos realizada no município no dia 29/08/2017.

Trata-se aqui de etapa posterior ao diagnóstico técnico e participativo que buscou, com base nos dados secundários existentes e no acúmulo de conhecimento existente na vivência popular da realidade local, compreender quais os principais problemas, conflitos e potencialidades atualmente existentes no município de Maricá.

As análises apoiam-se em dados conceituais do projeto, nos conteúdos ligados às análise das legislações urbanísticas locais e alterações legais necessárias, nas projeções de impactos relacionados e nos resultados obtidos por meio das contribuições da sociedade civil.

O documento apresenta uma descrição mais detalhada da proposta, considerando o estágio de desenvolvimento neste momento e o contexto socioeconômico, a análise prévia da legislação a ele correspondente, a perspectiva técnica de impactos a ele relacionados e a compreensão social dos cenários envolvidos e seus resultados:

- No Capítulo 2.0 são identificados o empreendedor e a empresa consultora;
- O Capítulo 3.0 apresenta toda proposta para área incluindo a implantação de um empreendimento;
- O capítulo 4.0 trata dos temas legais de cunho urbanístico, centrada na avaliação do Plano Diretor local e da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. São tratadas especificidades a organização territorial em interface com o empreendimento e as leis de uso e parcelamento do solo do Município de Maricá;

- No Capítulo 5.0 é apresentada a avaliação dos impactos socioeconômicos e urbanísticos, relacionados, definidos em: Alteração da Dinâmica Demográfica, Alteração da Dinâmica Imobiliária, Aumento da Arrecadação Tributária, Aumento da Demanda por Infraestrutura e Serviços Públicos Básicos e Alteração da Paisagem Natural e Urbana;
- O capítulo 6.0 apresenta a metodologia aplicada e os resultados da oficina participativa de construção dos cenários e impactos;
- O Capítulo 7.0, por fim, recupera as conclusões gerais;
- O Capítulo 8.0 lista a equipe técnica/apoio que participou da coordenação e elaboração do Estudo;
- O Capítulo 9.0, por fim, aponta as referências bibliográficas referenciadas na composição das análises.

2.0 **IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR E DA EMPRESA CONSULTORA**

2.1 **IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR**

- **Razão social:** Arriozza Patrimônio Investimentos e Participações Ltda.
- **CNPJ:** 12.554.466/0001-18
- **Endereço:** Rua Prefeito Sebastião Teixeira, n 20, Loja 126 – Varzea, Teresópolis - RJ
- **Representante legal:** Fernando Augusto Andrez

2.2 **IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONSULTORA RESPONSÁVEL PELO ESTUDO**

A empresa Tetra Tech Engenharia e Consultoria Ltda. possui registro de nº 094067 no Cadastro Federal de Atividades e Instrumentos de Defesa Ambiental do Ibama, e registro de nº 0314910 no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA/SP).

A Tetra Tech é um grupo de empresas que fornece serviços multidisciplinares em engenharia, meio ambiente e tecnologia da informação. Desde a sua fundação em 1966, a empresa tem crescido de forma excepcional, atualmente contando com mais de 16.000 funcionários, distribuídos em mais de 135 países. Através dos anos obteve uma ótima reputação em fornecer soluções nos melhores padrões técnicos que atendem ao orçamento e cronograma dos empreendimentos.

Sua reputação e capacidade são baseadas na experiência de seu pessoal técnico, representada por profissionais com mais de 50 anos de atuação específica nas áreas de engenharia, infraestrutura, recursos hídricos e engenharia ambiental. Na área de análises ambientais e socioterritoriais tem atuado na elaboração de estudos técnicos para apoio à implantação espacial e licenciamento de empreendimentos diversos como termelétricas, hidrelétricas, complexos portuários, indústrias, mineração e projetos de urbanização, dentre outros.

O estudo ora apresentado foi desenvolvido por equipe multidisciplinar formada por coordenadores e consultores da Tetra Tech. A equipe completa que participou do trabalho é listada no item 11.

- Razão Social: Tetra Tech Engenharia e Consultoria Ltda.
- CNPJ: 56.088.990/0001-16
- CTF Ibama: 094067
- Endereço: Rua Fidalga, 711 – Vila Madalena – São Paulo/SP - CEP: 05432-070
- Líder de Análises Ambientais e Socioterritoriais: Valnei Pereira
- Telefone: 11 3095-5050
- E-mail: valnei.pereira@tetratech.com

3.0 A PROPOSTA

A área de estudo está localizada entre os bairros Cajueiros e Jardim Atlântico Leste. O acesso à área se dá pela Rodovia Amaral Peixoto (RJ – 106), Km 15,5, na saída para a estrada dos Cajueiros.

A rodovia RJ-106, que condiz ao limite da área avaliada, interliga as sedes dos municípios de Maricá e Saquarema, distando uma da outra cerca de 48 quilômetros. A área de estudo se encontra a aproximadamente 35 quilômetros da cidade de Niterói, da qual se percorre 11 quilômetros através da Rodovia Niterói-Maricá, até o entroncamento desta com a RJ-106, onde é percorrido mais 24 quilômetros até sede da área avaliada.

A localização pretendida para o empreendimento Jardim Alpha Maricá é apresentada na **FIGURA 3-1**.

FIGURA 3-1
LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Tetra Tech, 2017 – Imagem: Google Earth ProTM, 2016

3.1 ÁREAS, LOTES E TIPOLOGIA DO PROJETO

A área avaliada está localizada na região litorânea do município de Maricá, Estado do Rio de Janeiro. A área do empreendimento Jardim Alpha Maricá é de 339.618,07 m² e a área de parceria com a Alphaville para desenvolvimento de outros produtos no futuro é de 2.364.962,93 m² compreendendo uma área de 2.704.581 m².

Por não haver projetos, definição de produtos ou ainda período de implantação por parte da empresa, para efeitos desse estudo considerou-se uma média de 7.837 lotes residências, com metragens entre 200m², 250 m², 360 e 450 m², sendo 27 lotes de uso multifamiliar, 66 comerciais e 73 multiuso

As demais áreas, incluindo sistema viário, áreas verdes, equipamentos comunitários, área de preservação permanente, brejos, lagoas e solos rochosos perfazem uma área de 6.394.787 m² abrangendo aproximadamente 69% da gleba total objeto de análise do presente estudo.

3.2 INTERLIÇAGÕES VIÁRIAS E CENTRO CIVICO

É parte da proposta de urbanização desse vazio urbano a implantação de vias que possam conectar os bairros do entorno da área, desafogando a Rodovia Amaral Peixoto, e criando outra dinâmica de mobilidade. Além da implantação de um centro cívico na área cujo projeto detalhado deverá ser definido pela Prefeitura de Maricá. Essa proposta é representada na Figura 3-2 .

FIGURA 3-1 PROPOSTA DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA



4.0 ANÁLISE DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS

A análise das legislações urbanísticas realizada no âmbito do presente Estudo busca uma abordagem direcionada e com foco nas questões nelas previstas que se relacionam direta e indiretamente com o projeto de ocupação pretendido para o município.

Propõe-se assim uma metodologia que busca nos textos legais pontos ligados intimamente ao uso e ocupação do solo e como eles aproximam-se ou distanciam-se da proposta na região objeto de estudo. Nesse sentido, foram aqui analisadas as duas principais legislações ligadas ao ordenamento territorial local, quais sejam: A) O Plano Diretor Municipal (PDM) – Lei Complementar 145 de 10 de outubro de 2006– e B) A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOP) – Lei 2.272 de 14 de novembro de 2006.

4.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL

4.1.1 Questões Gerais

O Plano Diretor do município de Maricá - Lei Complementar 145 - foi aprovado em 2006 e é fruto de trabalho realizado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ com apoio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal.

Mostra-se como uma legislação ampla sendo composta por 195 artigos divididos em 06 títulos, conforme especificado abaixo:

- a) Título I – Do Plano Diretor
- b) Título II – Da Função Social da Cidade e da Propriedade
- c) Título III – Da Política Urbana
- d) Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais
- e) Título V – Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor
- f) Título VI – Das Disposições Finais

A lei é composta ainda por 07 anexos complementares ao conteúdo descritivo. São eles:

- a) Anexo 1 – Delimitação da Macrozona Urbana – Perímetro Urbano
- b) Anexo 2 – Delimitação das Unidades de Planejamento
- c) Anexo 3 – Meio Ambiente e Relação dos Acidentes Geográficos a Proteger
- d) Anexo 4 – Sistema Viário
- e) Anexo 5 – Áreas de Especial Interesse Social
- f) Anexo 6 – Unidades de Conservação
- g) Anexo 7 – Monumentos Históricos, Culturais e Naturais

Percebe-se que os títulos I a III organizam a lei municipal em 3 grandes blocos de conteúdo que concentram a maior parte das normativas nela existentes.

Na seção sobre Política Urbana, detalhada no próximo tópico, encontram-se as questões relativas ao uso e ocupação do solo local, as quais foram mais bem detalhadas em 2008 com a aprovação da LUOP.

O título sobre Políticas Públicas Setoriais apresenta propostas de programas públicos e planos complementares a serem implementados no município em diferentes áreas, a saber: i) meio ambiente; ii) patrimônio cultural; iii) esportes e lazer; iv) saneamento ambiental; v) circulação e mobilidade; vi) habitação; vii) educação; viii) saúde; ix) infraestrutura; x) desenvolvimento econômico e xi) gestão municipal e desenvolvimento comunitário.

Tal seção apresenta diretrizes bastante específicas para Maricá bem como algumas medidas concretas com um nível de detalhamento territorial expressivo. Boa parte dessas políticas, porém, encontram-se condicionadas à disponibilidade orçamentária futura, como apontado no artigo 192 da lei:

Os recursos necessários para a implementação das diretrizes prioritárias, deverão ser previstos nos planos plurianuais, nas leis de diretrizes orçamentárias e nos orçamentos anuais.

Por fim, o bloco instrumental do Plano – Título V – apesar de mostrar-se o mais extenso da lei apresenta diretrizes e previsões muito gerais, sendo a maioria dos instrumentos apenas reproduções por vezes literais do conteúdo do Estatuto da Cidade – lei federal 10.257/2001. A execução do Plano, nesse sentido, mostra-se subordinada à regulamentação de leis específicas complementares.

Ressalta-se ainda que, conforme estabelecido pelo parágrafo único do artigo 2º, o PDM deveria ser revisto pelo poder público a cada dois anos – prazo bastante inferior ao máximo apontado na legislação federal – medida que não foi cumprida. Dessa forma, prevalece até os dias atuais a versão da legislação elaborada de 2006.

4.2 ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E DE INTERFACE COM A PROPOSTA

Os pontos ligados diretamente à organização territorial do município de Maricá encontram-se dispostos de maneira mais concentrada no Título II do PDM. Como apontado no artigo 9º da lei, o município possui um macrozoneamento como maior escala de organização territorial, o qual *“tem por objetivo definir grandes áreas estratégicas de uso do solo levando-se em consideração a preservação ambiental e o controle da ocupação do território municipal”* (Art. 9º, parágrafo único).

Tais grandes áreas, por sua vez, encontram-se divididas inicialmente em duas categorias -

macrozonas urbanas e macrozonas rurais – sendo a primeira subdividida em outras quatro tipologias, conforme nos informa o artigo 12:

Art. 12. As macrozonas urbanas terão por base a área de influência do centro da cidade e dos demais subcentros distritais de uso comercial e de prestação de serviços e o macrozoneamento urbano deverá ser subdividido em:

- I. macrozonas urbanas consolidadas;
- II. macrozonas de urbanização preferencial;
- III. macrozonas de reurbanização;
- IV. macrozonas de urbanização restrita.

No interior de tais macrozonas, constituindo-se um segundo nível escalar de organização territorial, o PDM estabelece as denominadas Unidades de Planejamento (UP's) *“correspondendo às áreas objeto das diretrizes e propostas de intervenção urbana, constituídas por um ou mais bairros em continuidade geográfica e formada em função de fatores sócio-econômicos (sic) e de relativa homogeneidade da ocupação, definida por analogias físicas ou urbanísticas segundo indicadores de integração e compartimentação”*. (art. 14).

Para o território como um todo, foram então definidas 13 UP's¹ para as quais uma série de diretrizes, ações prioritárias e práticas de urbanização encontram-se definidas de maneira bastante específicas e concretas no território. Pela sua natureza, infere-se que tais definições são fruto do processo participativo realizado quando da elaboração do PDM.

Interessam-nos aqui de maneira mais detida as questões apontadas para a Unidade de Planejamento 3 – Itaipuaçu, na qual a proposta ora analisada tem localização pretendida. A subseção III do capítulo terceiro do PDM apresenta tais apontamentos, conforme reprodução abaixo.

Art. 17. Na Unidade Urbana 03 deverão ser adotadas as seguintes diretrizes e propostas:

I. promover a reurbanização do centro de Itaipuaçu;

- II. implantar o terminal de integração de transportes;
- III. intensificar a fiscalização quanto ao surgimento e o crescimento de áreas habitacionais irregulares nas faixas marginais de proteção do Rio Inoã e Bambú;
- IV. dragagem do Rio Bambu liberando o livre curso das águas seja para o mar, seja para a Lagoa de Maricá;
- V. dragagem do Canal de São Bento e do Rio Brejo da Costa liberando o livre curso das águas seja para o mar, seja para a Lagoa de Maricá;
- VI. dragagem do Canal da Rua dos Narcisos e abertura de Canal iniciando na Rua

¹ I) Maricá-Centro; II) Inoã; III) Itaipuaçu; IV) Itaocaia Valey; V) Ponta Negra – Jaconé; VI) Barra de Maricá; VII) Restinga de Maricá; VIII) Jardim Interlagos – Bambú; IX) São José do Imbassaí – Pedra de Inoã; X) Retiro – Camburi; XI) Ubatiba – Caxito – Silvado; XII) Condado de Maricá e XIII) Espreado – Manoel Ribeiro (Anexo 02 – As Unidades de Planejamento).

- 17, passando pela Rua 32, indo até o Rio Bambu;
- VII. dragagem total do Canal da Costa liberando o escoamento das águas para o mar;
- VIII. abertura de Barra Permanente no Recanto de Itaipuaçu;
- IX. alargamento de 30 m (trinta metros) nas pontes das Ruas 1(um), 70 (setenta), 83 (oitenta e três) e Avenida 1(um);
- X. tombar o Morro da Peça, a Pedra de Itaocaia e a sede da Fazenda Itaocaia como áreas de interesse cultural;
- XI. considerar como vias arteriais os seguintes logradouros: Estrada de Itaipuaçu, Avenida Vitória Régia, Rua 02, Rua Capitão Mello, Rua Luiz Vieira, Rua Raimundo Monteiro, Estrada dos Cajueiros, Rua 66, Rua34, e o eixo da RJ102 composto pelos logradouros: Estrada do Recanto, Rua 1, Rua 2, Avenida da Praia e Rua 37;
- XII. considerar como vias coletoras os seguintes logradouros públicos: Rua 83, Rua 32, Rua 36, Avenida Itaocaia, Avenida das Esmeraldas, Avenida do Canal, Rua 90, Rua 93, Avenida Zumbi dos Palmares, Avenida 2 e Estrada da Barrinha;
- XIII. desenvolver o projeto urbanístico e paisagístico das praças, definindo e regularizando seus equipamentos e mobiliário urbano adequados;**
- XIV. implantar um conjunto poliesportivo na unidade;
- XV. empreender esforços para que a Agência dos Correios faça a distribuição de correspondência;
- XVI. buscar a implantação de escolas de 2º grau e cursos profissionalizantes;**
- XVII. coibir o lançamento de esgotos “in natura” nos cursos d’água desta unidade;**
- XVIII. promover a fiscalização da utilização de fossa rudimentar, obrigando a sua transformação em fossa séptica** conforme as normas técnicas vigentes;
- XIX. ampliar as funções das Superintendências Regionais visando à descentralização da administração municipal, sua gestão participativa e legalização e fiscalização do uso e da ocupação do solo desta unidade;**
- XX. promover a implantação de Postos de Saúde da Família na região do Costa Verde e do Recanto;
- XXI. implantar na área da Lagoa Costa Brava uma zona recreacional que deverá servir como pólo regulador de drenagem acoplada a uma estação de tratamento de esgoto** (grifos nossos).

Os incisos em destaque apresentam os pontos de maior interface entre a proposta e as diretrizes estabelecidas para a unidade de planejamento. Percebe-se que há alinhamento de conceitos entre eles, apesar das mudanças nos parâmetros urbanísticos demandadas pelo empreendedor.

A implantação da proposta com um empreendimento residencial, interligações viárias, além do centro cívico funcionará como eixo indutor e promotor de ocupação ordenada na Unidade de Planejamento desdobra-se de forma conseqüente em novas economias de aglomeração na região irradiando seus efeitos por toda área de Itaipuaçu, inclusive o centro (inciso I). Uma vez que o conceito de reurbanização no PDM de Maricá encontra-se intimamente relacionado à “**melhoria das condições de habitabilidade** e das condições urbanas [que] exigem um **projeto urbanístico para recuperação ou substituição da situação existente**” (art. 12, parágrafo 3º), a iniciativa empresarial somada às propostas do poder público ora analisada pode sinalizar para o cumprimento da primeira diretriz da UP em que se localiza.

Da mesma forma, as questões ligadas à infraestrutura urbana e coibição de comportamentos socialmente prejudiciais para a cidade – incisos XVII e XVIII – são respaldadas pelo empreendimento. Nesse ponto, contudo, cabe ressaltar que a implantação do projeto tem influência territorial restrita à sua área de projeção não se conectando a uma melhoria ampla dos sistemas de esgoto na UP.

Complementarmente, as questões ligadas à descentralização administrativa apontada no inciso XIX e à promoção da Lagoa Costa Brava como zona recreacional – inciso XXI - possuem também conexão às premissas que orientam o empreendimento imobiliário e toda a proposta de implantação urbanística consolidando uma nova centralidade. A primeira de maneira mais evidente uma vez que se estabelece como condicionante do projeto a cessão de área para o patrimônio público para constituição do Centro Cívico de Maricá e para a implantação das diretrizes viárias. A segunda ação – ainda que bastante alinhada às diretrizes do projeto de conservação natural - demanda ainda maior detalhamento por parte do poder público em parceria com o proprietário da área de modo a tornar efetiva a revitalização da Lagoa Brava como cumpridora de função social no município via atividades de lazer, conforme estabelecido pelo PDM.

Ressalta-se ainda que no que concerne às diretrizes gerais de composição da Política Habitacional do município, há também relação entre o projeto imobiliário em questão e os anseios expressos no PDM. Apontam os artigos 63 e 64, *in verbis*:

Art. 63. A Política Habitacional tem por objetivo reduzir o déficit e a **inadequação de moradias, melhorar as condições de vida e habitabilidade, inibir a ocupação desordenada do solo**, coibir a ocupação de áreas de risco ambiental e/ou social, oferecer **alternativas habitacionais** e garantir o atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (grifos nossos).

Como apontado na seção sobre inserção regional do município, o mercado especulativo de loteamentos marcou a conformação urbana de Maricá ao longo da segunda metade do século XX. A proposição de alternativas que, dentro de suas peculiaridades, consigam minimizar e frear formas descontínuas de ocupação do solo sem provisão de infraestrutura alinham-se a esse processo bem como no período atual às disposições do Plano Diretor

Municipal e aos diagnósticos até então realizados no âmbito do Plano Metropolitano da RMRJ.

A organização territorial do município manifesta-se ainda na definição de Zonas de Uso – detalhadas na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo – que contribuem na instituição de um caráter funcionalista para o uso do território (art. 141). Nessa escala são definidas oito zonas, a saber: I) Zonas Residenciais; II) Zonas Comerciais; III) Zonas de Industriais e Comerciais; IV) Zonas Turísticas de Praia; V) Zonas Turístico- recreacionais; VI) Zonas Especiais; VII) Zonas de Uso Agropecuário e VIII) Zonas de Proteção.

Para além dessas, a lei abre também a possibilidade de instituição das denominadas Áreas de Especial Interesse, as quais, atuando como um sobrezoneamento, permitem a adequação do zoneamento específico de determinada região. Aponta o PDM:

Art. 133. Lei municipal específica criará e delimitará as Áreas de Especial Interesse, cujas áreas, perfeitamente delimitadas poderão se sobrepor a uma ou mais Zonas referentes à legislação de uso e ocupação do solo, e que serão submetidas a regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os índices definidos para a Zona ou as Zonas que as contém.

Parágrafo único. Cada Área de Especial Interesse receberá apenas uma das seguintes denominações e conceitos:

I. Área de Especial Interesse Social, a que apresenta terrenos não utilizados ou subutilizados e considerados necessários à implantação de programas habitacionais de baixa renda ou, ainda, aquelas ocupadas por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais, destinadas a programas específicos de urbanização e regularização fundiária;

II. Área de Especial Interesse Histórico-Cultural;

III. Área de Especial Interesse Turístico, aquela com potencial turístico e para qual se façam necessários investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística;

IV. Área de Especial Interesse de Pesca, aquela destinada a manter e preservar as Colônias de Pescadores assim como os serviços complementares de preparo da pesca até esta chegar ao distribuidor ou consumidor;

V. **Área de Especial Interesse Urbanístico, destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana.** (grifos nossos)

A categoria determinada pelo inciso V – renomeada quando da instituição da LUOP, conforme apontado adiante – caracteriza-se como a objetivada para a flexibilização necessária à instalação do empreendimento imobiliário ora analisado. Ressalta-se assim que o instrumental existente na legislação torna legítima a possibilidade de formas alternativas de ocupação do solo às determinadas pelo zoneamento principal, desde que se mostrem alinhadas às diretrizes e processos de reestruturação urbana promovidos pelo poder público local.

Destaca ainda o PDM em relação à instituição das AEI's:

Art. 143. A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá também especificar e incorporar as Áreas de Especial Interesse, cujas áreas, perfeitamente delimitadas poderão se sobrepor a uma ou mais Zonas, e que serão submetidas a regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os índices definidos para o Zona ou as Zonas que as contém.

Parágrafo único. Será garantida a participação popular na delimitação das Áreas de Especial Interesse, através de audiências públicas com a população local.

Desse modo o Plano Diretor autoriza à LUOP a tomar medidas para o melhor detalhamento para aplicação do instrumento. A necessidade de participação popular via audiências públicas apresenta-se como condicionante que ainda não realizada.

No que concerne às diretrizes básicas de ocupação do solo (art. 144), percebem-se também alinhamentos entre o empreendimento imobiliário e as previsões da legislação, sobretudo no que concerne a: i) descentralização das atividades, através de uma política de policentralidade (art. 144, inciso I); ii) predominância de usos na definição das zonas, incentivando a mistura de usos complementares e diminuindo deslocamentos (inciso II); iii) densificação controlada levando-se em consideração o potencial e a existência da infraestrutura (sic) instalada; iv) restrição de atividades que poluem a água e v) valorização do patrimônio natural e cultural.

Por fim, restam-nos apontar aqui as questões presentes na legislação que dizem respeito de modo específico a condomínios fechados e a conformidade ou não do empreendimento às diretrizes nela apontadas. Inicialmente cabe destacar que o PDM transfere a responsabilidade a respeito do parcelamento do solo para a LUOP. No entanto, em seu interior a tipologia dos condomínios é reconhecida como regular na localidade e equivalente a outras modalidades de loteamento, conforme nos informam os artigos 148 e 149.

Art. 148. A Lei de Parcelamento do Solo será concebida como instrumento complementar à Lei de Uso e Ocupação do Solo, objetivando criar condições adequadas de habitabilidade nos loteamentos, remembramentos e desmembramentos em acordo com a legislação federal pertinente.

(...)

§ 2º Esta Lei deverá prever normas para criação de condomínios fechados e vilas compatíveis com as exigências feitas aos loteamentos, assim como **prever condições para a transformação de loteamentos em condomínios fechados.**

§ 3º Para efeito desta Lei, condomínio fechado se refere ao **conjunto de unidades residenciais, casas e apartamentos**, agrupados seja em edificações unifamiliares ou multifamiliares, localizados em terreno privado e regidos por convenção própria.

Art. 149 (...)

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, o **Condomínio Fechado será também considerado como uma modalidade de parcelamento do solo**, cujas características serão definidas pela Lei de Parcelamento do Solo. (grifos nossos).

A formatação do projeto em questão encontra fulcro assim nas determinações legais. Para além da regularidade de concepção, a exigência de cessão de áreas destinadas ao uso público encontra-se também regular em relação ao limite mínimo estabelecido pelo PDM, igual a 35% (Art. 150, parágrafo único). Outro ponto que merece destaque é o interesse da Prefeitura de Maricá em consolidar nesta área uma nova centralidade que integrará à proposta de urbanização novo centro cívico com funções administrativas e socioespaciais.

Nesses termos pode-se perceber maior proximidade do que afastamentos entre a proposta e o Plano Diretor Municipal, tanto no que concerne às suas diretrizes e princípios básicos de desenvolvimento e organização territorial como a questões específicas ligadas a políticas setoriais e especificações sobre sua natureza.

Na próxima seção são analisados os pontos presentes na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo municipal em interface com o empreendimento em estudo e as demandas por ele trazidas no projeto de lei de criação da Área de Especial Interesse Urbanístico Econômico de Itaipuaçu.

4.3 LEI DE USO OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

4.3.1 Questões Gerais

A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Maricá - Lei Complementar 145 - foi aprovada em 14 de novembro de 2008, dois anos após o Plano Diretor Municipal.

Semelhantemente ao PDM mostra-se como uma legislação ampla sendo composta por 191 artigos divididos em 06 títulos, conforme especificado abaixo:

- a) Título I – Do Uso do Solo
- b) Título II – Da Ocupação do Solo
- c) Título III – Do Uso e Ocupação do Solo por Unidade de Planejamento
- d) Título IV – Do Parcelamento do Solo
- e) Título V – Da Aprovação, Licenciamento, Construção e Infrações
- f) Título VI – Das Disposições Finais e Transitórias

A lei é composta ainda por 16 anexos complementares ao conteúdo descritivo. São eles:

- a) Anexo I – Cursos d'água e Morros
- b) Anexo II – Unidades de Conservação Ambiental
- c) Anexo III – Áreas de Especial Interesse Social
- d) Anexo IV – Áreas de Especial Interesse dos Pescadores
- e) Anexo V – Áreas de Especial Interesse Histórico Cultural
- f) Anexo VI – Áreas de Especial Interesse Turístico
- g) Anexo VII – Vias arteriais e coletoras – ZC2
- h) Anexo VIII – Perfis Viários
- i) Anexo IX - Quadro de parâmetros
- j) Anexo X – Quadro de Usos
- k) Anexo XI – Quadro de parâmetros
- l) Anexo XII – Quadro de Vagas de Garagem
- m) Anexo XIII – Quadro das Infrações
- n) Anexo XIV – Delimitação das Zonas
- o) Anexo XV – Glossário
- p) Anexo XVI – Certidão de Informações

Somam-se aos anexos os 13 mapas referentes ao zoneamento instituído nas Unidades de Planejamento locais.

4.4 ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E DE INTERFACE COM O EMPREENDIMENTO

Em termos de objetivos gerais para o uso, ocupação e parcelamento do solo no município de Maricá, a LUOP replica as questões já levantadas pelo PDM, destacando a necessidade de “ordenar e controlar o uso do solo urbano e direcionar o processo de expansão urbana nas unidades de planejamento” (art. 1º, inciso I), “estimular a coexistência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando-se a segregação dos espaços” (art. 1º, inciso II), “garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais, econômicas, culturais e turísticas do município” (art. 1º, inciso VIII), dentre outros aspectos. Questões essas que apresentam interface com a concepção do projeto pleiteado, conforme apontado na seção anterior.

No que concerne à organização territorial local, o zoneamento através da LUOP é complementado em relação ao PDM pela subdivisão das Zonas Residenciais, Comerciais e Especiais em diferentes categorias bem como pela instituição já no corpo da LUOP das Áreas de Especial Interesse como categorias formais de zoneamento e pela instituição de determinadas Faixas de domínio e proteção.

Ao fim tem-se a criação de 30 diferentes alternativas para mapeamento do uso do território local, conforme nos aponta o artigo 4º da legislação². Os parâmetros de ocupação de cada uma delas encontram-se dispostos nos Anexo XI da Lei, conforme reproduzido abaixo.

QUADRO 4.4-1
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO. MARICÁ-RJ

Zonas	TO (%)	TP (%)	TV (%)	IAA (Fator)	AF (metros)
ZR1U	55	25	12,5	0,55	3
ZR2U	40	40	20	0,80	3
ZR2M	40	30	15	1,20	3
ZR3U	30	40	20	0,60	3
ZR3M	50	25	12,5	1,5	3
ZR4U	30	50	25	0,60	3
ZR4M	50	30	15	1,5	3
ZR5U	20	70	30	0,2	3
ZC1	*	*	*	*	*
ZC2	60	20	5	1,5	3
ZC3	70	10	5	2	3
ZC4	80	5	2,5	2,5	3
ZC5	60	20	5	2,5	3
ZIC1	80	5	7	1,2	3
ZIC2	80	5	7	1,5	3
AEIT	40	30	15	1,5	3
AEIUE	50	25	12,5	1,5	3
ZOC**	25	50	30	0,5	5

Fonte: Lei 2.272/2008. Maricá-RJ. Anexo XI

TO = Taxa de Ocupação; TP = Taxa de Permeabilidade;

TV = Taxa de Vegetação; IAA = índice de aproveitamento máximo da área; AF = Afastamento Frontal.

² São elas: I) Zona Residencial 1 (ZR1); II) Zona Residencial 2 (ZR2); III) Zona Residencial III (ZR3); IV) Zona Residencial IV (ZR4); V) Zona Residencial V (ZR5); VI) Zona Central de Comércio (ZC1); VII) Zona de Comércio de Subcentro (ZC2); VIII) Zona de Comércio de Bairro (ZC3); IX) Zona de Comércio Local (ZC4); X) Zona de Comércio na Rodovia (ZC5); XI) Zona de Indústria e Comércio 1 (ZIC1); XII) Zona de Indústria e Comércio 2 (ZIC2); XIII) Zona Especial 1 – Aeroporto (ZE-1); XIV) Zona Especial 2 – Aterro Sanitário (ZE-2); XV) Zona Especial 3 – Área da Pedreira do SPAR (ZE-3); XVI) Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS); XVII) Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS); XVIII) Zona de Preservação das Nascentes (ZPN); XIX) Faixas Marginais de Proteção dos Rios (FMPP); XX) Faixas Marginais de Proteção das Lagoas (FMPL); XXI) Faixa Marginal de Proteção da Orla Marítima (FMPOM); XXII) Faixa de Proteção da Linha de Alta Tensão (FPLAT); XXIII) Áreas de Especial Interesse Social (AEIS); XXIV) Área de Especial Interesse dos Pescadores (AEIP); XXV) Área de Especial Interesse Turístico (AEIT); XXVI) Área de Especial Interesse Histórico e Cultural (AEIHC); XXVII) Área de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - AEIUE; XXVIII) Zona de Uso Agropecuário (ZUAP); XXIX) Unidades de Conservação Estaduais; XXX) Unidades de Conservação Municipais.

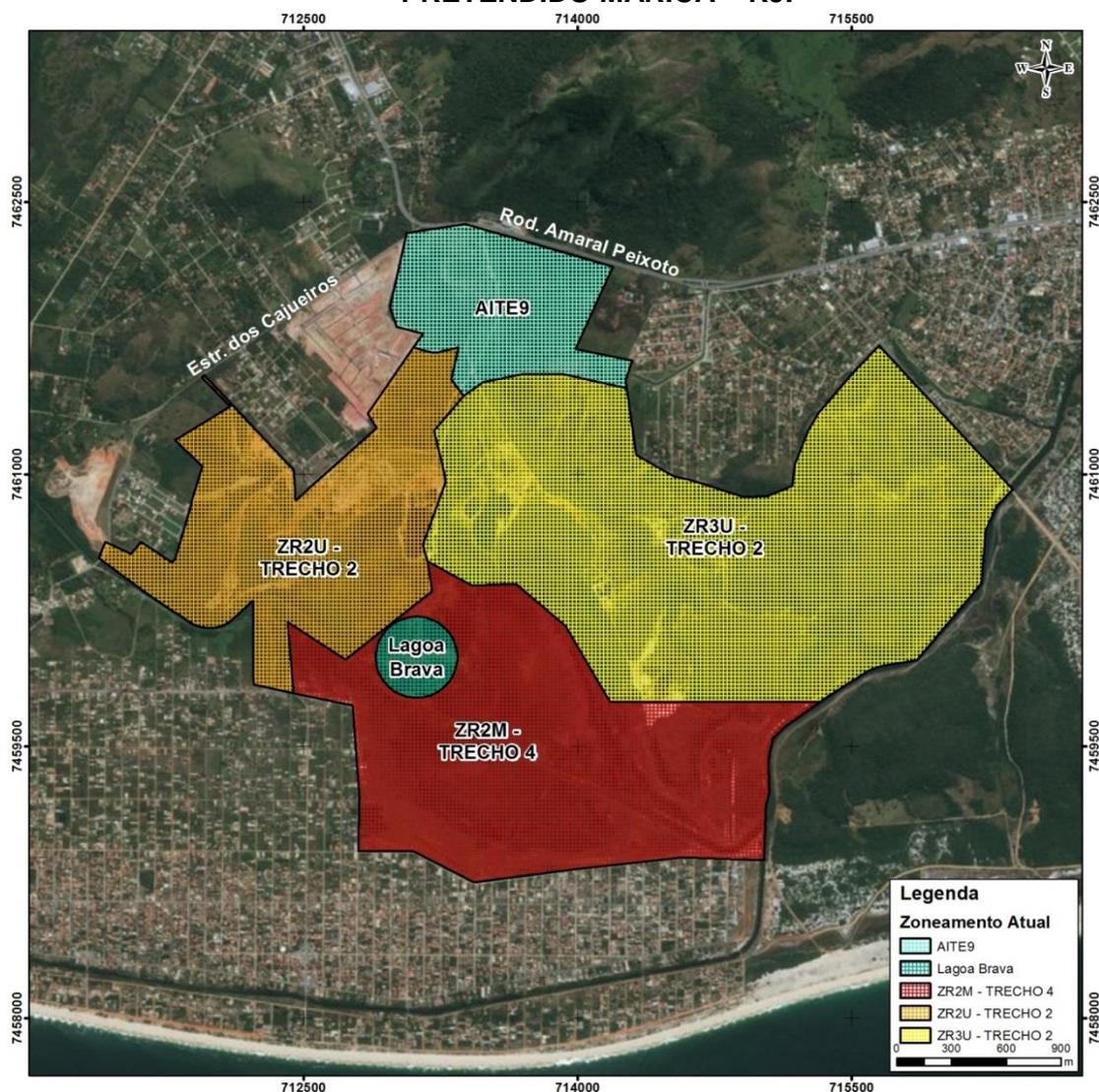
Nesse escopo ressalta-se ainda a subdivisão das Zonas Residenciais em unifamiliares e multifamiliares (art. 4º, parágrafo único), identificadas com as letras U e M após as siglas das Zonas.

Para essas, os parâmetros referentes ao tamanho do lote e testada mínima são definidos em tabela no próprio corpo da lei (art. 6º, parágrafo 1º) da seguinte forma:

ZONA RESIDENCIAL	Lote Mínimo	Testada Mínima
ZR1	360 m ²	12 metros
ZR2	450 m ²	12 metros
ZR3	600 m ²	12 metros
ZR4	1.000 m ²	20 metros
ZR5	2.000 m ²	20 metros

As **FIGURAS 4.4-1** e **4.4-2** abaixo apresentam o zoneamento existente para a UP-3 e de forma mais específica para a área do empreendimento em estudo.

FIGURA 4.4-2
ZONEAMENTO ATUAL PARA ÁREA DO EMPREENDIMENTO
PRETENDIDO MARICÁ – RJ.



Fonte: Elaboração própria com base na lei 2.272/2008.

Percebe-se assim que a maior parte da área é coberta por Zonas Residenciais 2U, 2M e 3U, sendo pequena porção ao norte demarcada como Área de Especial Interesse Turístico – AEIT. Na área de entorno os zoneamentos seguem padrões similares com predominância das categorias ZR3U a oeste e ZR2M a sul.

As **FIGURAS 4.4-3 e 4.4-4** a seguir expõem, respectivamente, as manchas de adensamento propostas para o zoneamento local através da Instituição de Áreas de Especial Interesse Econômico e Urbanístico na Região – apontadas na imagem como ZIEU bem como a área de ocupação prioritária (mancha marrom), de instalação do centro cívico (mancha cinza) a o desenho viário (linhas amarelas tracejadas).

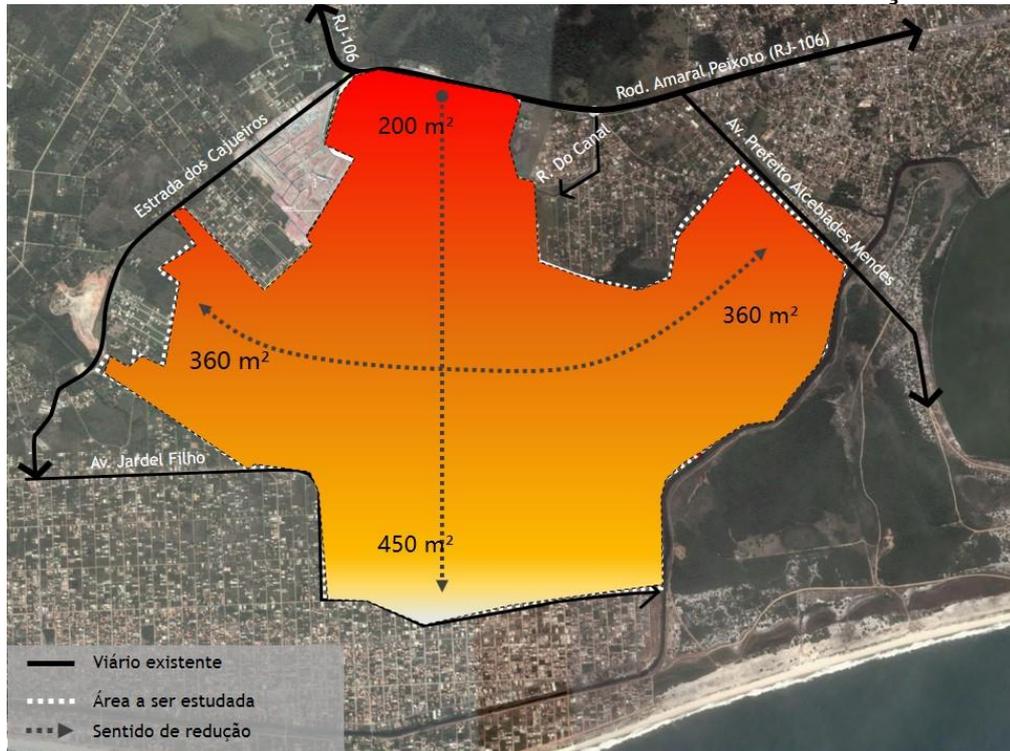
A respeito de tais Áreas Especiais – instrumento de sobrezoneamento instituído pelo PDM em seu artigo 133 e regulamentado pela LUOP - faz-se necessário sublinhar que a categoria “Área de Especial Interesse Urbanístico e Econômico” – pretendida de ser usada pelo empreendimento imobiliário em estudo – é a única a não receber na LUOP as **diretrizes básicas e objetivos gerais** de sua constituição. Há assim um vazio formal na lei para a aplicação das ferramentas urbanísticas por ela mesma instituídas. Em todas as demais categorias de AEI’s – Interesse Social; dos Pescadores; Turístico; Histórico e Cultural - há o apontamento entre os artigos 32 e 38 das definições básicas a respeito de sua concepção.

Apesar dessa ausência, o Anexo X da Lei aponta para as diferentes tipologias de uso e atividades passíveis de serem aplicadas em AEIUE, quais sejam elas:

1. **Residencial:** edificações unifamiliares e multifamiliares;
2. **Recreacional:** Praças e áreas esportivas;
3. **Comercial:** Estabelecimentos de médio e grande porte de venda direta ao consumidor ou de estocagem de produtos;
4. **Serviços:** Estabelecimentos destinados a prestação de serviços e adequados aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental;
5. **Institucional:** Estabelecimentos institucionais, adequados aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental;
6. **Industrial:** Indústrias de médio a grande porte conforme especificação da FEEMA ou órgão equivalente;
7. **Rural:** Não permitido.

Tendo em vista as características da proposta e do projeto imobiliário pretendido para a área observa-se pleno alinhamento entre as propostas de usos e atividades nele presentes e as determinações da LUOP acima apontadas.

FIGURA 4.4-3
MANCHAS DE ADENSAMENTO PARA A ÁREA DE OCUPAÇÃO.



Fonte: Elaboração própria.

FIGURA 4.4-4
MARCAÇÃO DOS EIXOS VIÁRIOS, ÁREA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA E INSTALAÇÃO DO CENTRO CÍVICO.



Fonte: Elaboração própria

Tendo em vista a **FIGURA 4.4-3** e as pretensões em âmbito geral pretendidas para a área, percebe-se que a reconfiguração pretendida para repouso basicamente em 4 questões:

1. Manutenção da ocupação predominantemente residencial para área com redução dos lotes mínimos;
2. Gradiente decrescente de adensamento no eixo norte-sul da área;
3. Redefinição do zoneamento no eixo oeste com fins a aplicação de uso institucional específico para a área;
4. Diminuição da Área Especial de Interesse Turístico ao norte da gleba com significativa ampliação da mesma categoria no eixo sul em porção limítrofe à Lagoa Brava (área de menor adensamento).

A respeito do primeiro ponto, destaca-se aqui que, apesar da definição no **zoneamento atual** do lote mínimo entre 450 e 600 m² nas categorias de uso estabelecidas para a área do empreendimento, já há a previsão na lei de constituição de fração mínima de terreno igual a 240 m² na formação de condomínios multifamiliares (art. 6º, parágrafo 2º) bem como de adensamento máximo de uma unidade residencial a cada 240 m² para o caso de condomínios de edificações horizontais (art. 6º, parágrafo 9º). Assim, em termos efetivos no que tange à ocupação concreta da área, infere-se que, mesmo que os loteamentos sejam feitos em porções maiores às pretendidas pelo empreendimento a densidade final pode ter valores semelhantes.

Sobre o segundo tópico, nota-se que, caso implantada, a redefinição caso torna possível a instalação do Centro Cívico na área e, por conseguinte, o fomento à desconcentração administrativa pretendida e apontada pelo PDM.

Complementarmente, o terceiro ponto demonstra que a execução do empreendimento imobiliário e as alterações nos parâmetros de uso para toda gleba articula-se diretamente com uma estratégia de fomento ao Turismo no município, atividade econômica tomada como indutora fundamental de desenvolvimento econômico da localidade. Conforme apontado no artigo 82 do PDM local:

Art. 82. O Programa de Incentivo ao Turismo deverá ter como diretrizes:

I. garantir a inclusão e o desenvolvimento do ecoturismo;

II. desenvolver efetiva infra-estrutura turística;

III. estimular e apoiar a produção artesanal local, as feiras, exposições, eventos turísticos e programas de orientação e divulgação de projetos municipais, bem como elaborar o calendário de eventos;

IV. regulamentar o uso, ocupação e fruição de bens naturais e culturais de interesses turísticos, proteger o patrimônio ecológico e histórico cultural e incentivar o ecoturismo;

V. promover a conscientização do público para a preservação e difusão dos recursos naturais e do turismo como atividade e fator de desenvolvimento;

- VI. incentivar a formação de pessoal especializado para o atendimento das atividades turísticas;
- VII. apoiar e promover circuitos turísticos de passeios de barco entre as lagoas com a implantação de piers e infra-estrutura nos pontos de apoio (início, meio e fim dos circuitos).

Nesses termos, percebe-se a proposta de (re) ordenamento territorial da área em estudo encontra alinhamento com as diretrizes fundamentais do Programa citado no PDM, sobretudo as apontadas em destaque na citação. Tal aproximação dá-se, principalmente tendo em vista a ampliação das AEIT's na gleba em que se localiza o empreendimento.

Ressalta-se ainda que a questão do incentivo ao Turismo apareceu também como apontamento específico de recente oficina realizada no município no âmbito dos trabalhos do Plano Metropolitano da RMRJ³. Nesses termos, o projeto ora em estudo encontra relativa interface com os cenários e propostas em construção ao longo do planejamento metropolitano.

Por fim, sublinha-se no neste Estudo de Impacto que a LUOP, em conformidade às diretrizes apontadas pelo PDM, reforçou os loteamentos e condomínios fechados como categorias regulares de uso do solo no território municipal (art. 97, parágrafo 1º)

As exigências a respeito da doação e proporcionalidade de uso nessas áreas encontram-se dispostas nos artigos 141 e 142 da LUOP, conforme reproduzidos abaixo:

Art. 141. Nos projetos de loteamentos fechados, com área acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá ser doada ao município 10% (dez por cento) da área *aedificandi* total, devendo a mesma possuir testada para logradouro público.

§ 1º Essa área ou áreas deverão estar descritas na certidão do loteamento para fins de inscrição no Registro Geral de Imóveis.

§ 2º O Município reserva-se o direito de recusar a área ou áreas reservadas podendo escolher outras, devendo estas áreas serem aproveitadas para fins de interesse social ou comunitário.

Art. 142. Nos projetos de loteamentos fechados, deverão conter além das áreas dos logadouros privados, área comum com equipamentos recreacionas, áreas verdes, e áreas de doação ao município, onde deverão estar descritas no memorial do empreendimento para fins de inscrição no Registro Geral de Imóveis.

³ Ver: Oficina Regional Maricá – PDUI RMRJ. Disponível em: <http://www.modelarametropole.com.br/documentos/#documentos-atas>, p. 12.

§ 2º A proporcionalidade das áreas nos loteamentos fechados com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) será distribuída da seguinte forma:

- I. área privativa máxima - 60% (sessenta por cento) da área total;
- II. área comum mínima (arruamento, áreas verdes, equipamentos comuns e recreacionais) - 30% (trinta por cento) da área total;
- III. doação ao município - mínimo de 10% (dez por cento) da área total *aedificandi*, com testada para logradouro público.

No que concerne a tais exigências percebe-se que, pelos trâmites até então desenvolvidos para a implementação do projeto de loteamento pretendido para a área, há atendimento por parte do empreendedor das prerrogativas legais ligadas à doação de áreas e proporcionalidades de uso.

Sendo assim, como no caso do PDM, percebem-se maiores afinidades do que distanciamentos entre as propostas de uso pretendidas para a área em estudo e as diretrizes da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. Vê-se que restam pendentes apenas as questões referentes à mudança dos parâmetros de ocupação e os impactos por ela trazidos – apontados na próxima seção deste relatório. Tais alterações, por sua vez, encontram fulcro legislativo tendo em vista a regulamentação pela LUOP das Áreas de Especial Interesse Urbanístico Econômico - AEIUE como categoria de zoneamento passível de ser aplicada no território local, a qual justamente possibilita a proposição de novas configurações espaciais sobrepostas às atualmente existentes.

4.5 RESUMO DOS PONTOS ANALISADOS

A respeito da análise da legislação urbanística do município para Maricá, no escopo do presente estudo de impacto, aponta-se que:

1. A análise foi feita tendo como base as duas principais leis ligadas ao ordenamento territorial local, a saber: Plano Diretor Municipal (LC 145/2006) e Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (Lei 2272/2008);
2. Em termos de organização territorial o PDM institui uma lógica escalar de zoneamento na seguinte ordem: macrozonas – unidades de planejamento – bairros – zonas de uso;
3. O empreendimento em análise encontra-se inserido na Unidade de Planejamento 3 – Itaipuaçu e encontra afinidades com as diretrizes de desenvolvimento para a UP, sobretudo no que tange à reurbanização do centro de Itaipuaçu, descentralização administrativa e criação de espaço recreacional da Lagoa Costa Brava;

4. O PDM institui as Áreas de Especial Interesse como instrumento urbanístico que possibilita “sobrezoneamentos” para a localidade. No caso da aplicação da ferramenta para viabilização do empreendimento em estudo resta pendente a realização de audiência pública como canal de participação popular, conforme exigência do Plano;
5. A LUOP detalhou as categorias de Zoneamento apontadas no PDM instituindo ao fim 30 alternativas de mapeamento de uso e ocupação do território local;
6. A área de aplicação do empreendimento em estudo tem tanto no zoneamento atual como no proposto características predominantemente residenciais;
7. A nova proposta de ocupação via instituição das AEIUE repousa basicamente em 3 pilares, os quais possuem interface com as diretrizes da legislação urbanística local, sobretudo no que concerne à promoção do turismo;
8. Em termos de exigências ligadas à documentação para aprovação do projeto e cessão/proporcionalidade de áreas, o empreendimento pretendido encontra-se em regularidade às exigências instituídas tanto pelo PDM como pela LUOP.

5.0 AVALIAÇÃO DE IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS E URBANÍSTICOS

5.1 IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOCIOTERRITORIAIS

O processo de identificação e avaliação de impactos da proposta ora analisada levou em conta os aspectos socioambientais caracterizados no diagnóstico e as diversas ações decorrentes do empreendimento que interagem com esses aspectos de diversas formas. Consideramos nesta avaliação a proposta de ocupação da área como um todo mais detalhada no projeto urbanístico e algumas premissas gerais tendo em vista a implantação de edifícios públicos do centro cívico municipal.

Desse modo, a metodologia adotada para a caracterização e avaliação dos impactos positivos e negativos caracteriza-se pela interação entre os fatores analisados nos capítulos anteriores e as percepções desenvolvidas ao longo de todo processo de análise seja através dos dados secundários seja por meio das visitas de campo.

Nesses termos, os fatores que interagem na identificação e avaliação de impactos são:

1. Caracterização do empreendimento - localização; acessos; potenciais e projeção de ocupação entre outros aspectos e informações fornecidas pelo empreendedor;
2. Definição das áreas de influência do empreendimento - vizinhança e entorno imediato –, baseada no conhecimento da mesma, ou seja, a abrangência espacial ou alcance geográfico dos impactos;
3. Conhecimento dinâmico do diagnóstico nessas áreas de influência, considerando seus aspectos socioeconômicos, urbanísticos e ambientais, de modo a apreender como eles poderão ser alterados pelas características do empreendimento;
4. Levantamento das legislações pertinentes ao tema e incidentes na área verificando os efeitos do empreendimento sobre o meio urbano, bem como sua adequação aos parâmetros definidos pelas normativas;
5. Análise do posicionamento regional de Maricá no contexto de desenvolvimento e planejamento metropolitano; e
6. Informações adicionais apontadas nos tópicos específicos correspondente aos impactos identificados e listados abaixo.

Com base nessa metodologia, os impactos socioambientais identificados foram avaliados à luz de seis grandes atributos constantes no **QUADRO 5.1-1**.

QUADRO 5.1-1
ATRIBUTOS CONSIDERADOS PARA ANÁLISE DE IMPACTOS

ATRIBUTO	CATEGORIAS/DESCRIÇÃO
Incidência	<p>Direto (D): resultante de uma simples relação de causa e efeito.</p> <p>Indireto (I): resultante de reação secundária em relação à ação, ou quando é parte de uma cadeia de reações.</p>
Abrangência Temporal	<p>Imediato/Curto Prazo (CP): efeito (impacto) surge no instante em que se dá a ação.</p> <p>Médio/Longo Prazo (MP): efeito (impacto) surge certo tempo após a ação.</p>
Abrangência Territorial	<p>Local (L): impactos restritos ao próprio sítio e imediações, onde se dá ação.</p> <p>Regional (R): impactos se fazem sentir além do entorno do sítio onde se dá a ação.</p>
Probabilidade de Ocorrência	<p>Certo (C): quando os efeitos têm ocorrência definida.</p> <p>Provável (P): existe uma probabilidade de controle ou eliminação dos impactos.</p>
Duração	<p>Temporária (T): efeitos apresentam duração determinada.</p> <p>Permanente (P): efeitos não cessam num horizonte temporal conhecido.</p>
Relevância (Síntese Geral)	<p>Alta (A): alto grau de relevância do impacto em relação aos demais e ao parâmetro socioambiental impactado.</p> <p>Média (M): médio grau de relevância do impacto em relação aos demais e ao parâmetro socioambiental impactado.</p> <p>Baixa (B): baixo grau de relevância do impacto em relação aos demais e ao parâmetro socioambiental impactado.</p>

Fonte: Tetra Tech, 2017

Nesse contexto apontam-se abaixo os principais impactos identificados bem como sua respectiva avaliação.

5.1.1 Alteração da Dinâmica Demográfica

Atividades Associadas:

População passível de ser instalada em termos presentes e futuros.

Avaliação do Impacto:

A realização da proposta de adensamento ora pretendida apresenta efeitos diretos sobre a densidade populacional da Área de Instalação por envolver não apenas a modificação dos padrões e tipos de uso atualmente existentes (mineração – atividade imobiliária), mas também a alteração do zoneamento local.

Apona-se assim para uma perspectiva de aumento da população residente na ADA bem como em suas áreas de influência. Se maiores padrões de densidade repercutem por um lado em uma crescente demanda por infraestrutura urbana e por serviços públicos básicos, por outro, resultam também em efeitos multiplicadores positivos causados pelas economias de aglomeração advindas da concentração de pessoas e incremento das trocas sociais e comerciais.

Levando-se em conta o zoneamento atualmente existente no município, faz-se possível dimensionar que a repartição da área de maneira regular resulta em um total de 6.439 lotes.

Levando-se em conta o limite máximo de uma unidade habitacional por lote, as características locais de ocupação do solo e a média de 3,06 moradores por domicílios urbanos ocupados de Maricá⁴, o volume populacional máximo presente para a área é da ordem de 19.703 indivíduos (P1).

Desse modo, o impacto em termos de adensamento causado de modo exclusivo pelo projeto imobiliário pretendido pode ser encontrado pela diferença entre o adensamento máximo resultante do zoneamento proposto e o existente nos termos atuais.

Com base nos cálculos de ocupação fornecidos pelo empreendedor imobiliário, a ocupação total final da área em número de indivíduos é igual a 38.933 novos moradores (P2).

Desse modo, o impacto estimado em volume populacional, levando-se em conta a estratégia de ocupação pretendida, é da ordem de 19.230 novas pessoas (P2-P1). Percebe-se assim um resultante de densidade 1,97 vezes maior que o passível de ocorrência com a realidade atual (P2/P1).

⁴ <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/579>

A ocupação possível da área, por sua vez, ocorre de modo escalonado no curto, médio e longo prazo. Usando-se como referência indicativa da velocidade de ocupação da ADA a taxa de crescimento populacional de Maricá no período 2000 – 2010 (5,2% a.a.) bem como as estratégias de lançamento do produto imobiliário por parte do empreendedor, estima-se um período de 25 a 30 anos para a ocupação de aproximadamente 85% da área após a realização dos processos de urbanização e entrega dos lotes em termos de padrões comerciais.

Cumprido destacar, em observância a empreendimentos similares da Alphaville Urbanismo S.A., que há probabilidade de não se alcançar a ocupação da totalidade dos lotes (100%), uma vez que alguns proprietários podem ocupar mais de um lote com uma única residência, enquanto outros podem adquirir unidades sem a intenção de ocupar, aguardando valorização imobiliária.

O impacto da duplicação do adensamento para a área dar-se-ia assim de forma diluída permitindo a construção e viabilização de estratégias e medidas mitigadoras ao longo do tempo.

Em termos de caracterização por atributos, o impacto identificado se apresenta da seguinte forma.

QUADRO 5.1.1-1
ANÁLISE DE IMPACTO POR ATRIBUTOS: ALTERAÇÃO DA DINÂMICA
DEMOGRÁFICA

Incidência	Abrangência Temporal	Abrangência Territorial
D	CP & MP	L
Probabilidade de ocorrência	Duração	Relevância
C	P	A

5.1.2 Alteração da Dinâmica Imobiliária

Atividades Associadas:

Processos de valorização ou desvalorização imobiliária decorrentes da instalação do empreendimento.

Avaliação do Impacto:

Diversos aspectos influem sobre o valor de determinado imóvel, dentre eles a localização, a relação com o entorno, o tamanho, a tipologia, o projeto arquitetônico, o posicionamento em relação ao sol, além das amenidades disponíveis e características do entorno, como segurança, movimento, trânsito local, entre outros. A operação do empreendimento pretendido tende a modificar a dinâmica local, principalmente no que diz respeito a seu entorno imediato, e pode causar uma alteração no mercado imobiliário no sentido de dinamização dos negócios e consolidação de uma nova centralidade urbana em Maricá.

Nesse tópico faz-se importante destacar que o município de Maricá tem se destacado no interior da RMRJ como localidade que apresenta elevados índices de atratividade imobiliária. O dinamismo em termos locais e regionais pode ser atestado pelo significativo aumento recente no número de transações ligadas à compra e venda de imóveis. Conforme aponta OLIVEIRA & TAVARES, 2015.

Os domicílios próprios que ainda estão sendo pagos, que demonstram mais a dinâmica atual do mercado de moradias, diminuíram no total da metrópole, embora tenham **aumentado enormemente em Maricá** (317% de aumento na década) e em Guapimirim (157%). Também houve aumento acima de 50% em Mangaratiba e Tanguá. Esse tipo de domicílio diminuiu em cerca de 45 a 60% em Duque de Caxias, Nova Iguaçu, e Japeri. Já os domicílios alugados também cresceram – **com aumento acentuado em Mangaratiba, Maricá, Itaguaí e Guapimirim (acima de 95%)**. p. 227, grifos nossos.

O aumento da demanda resulta consequentemente em processos repetidos de valorização nas diferentes regiões da localidade. Reforçam esses indicativos as perspectivas apontadas pelo Plano Metropolitano da RMRJ.

O estoque habitacional da RMRJ em 2030 compreenderá mais de 5,7 milhões de unidades, com um acréscimo, entre 2010 e aquele ano, de cerca de 1,4 milhões de moradias - ou seja, 72 mil/ano (demanda total anual). Vale destacar que 81% desse incremento ocorrerá em apenas 7 dos 21 municípios da Região Metropolitana, quais sejam: Rio de Janeiro; Duque de Caxias, Nova Iguaçu e Belford Roxo, na Baixada Fluminense; e São Gonçalo, Maricá e Itaboraí no Leste Metropolitano. **Esses municípios tendem a apresentar as maiores pressões no mercado de terras e no aumento da demanda por infraestrutura e equipamentos sociais.** – Plano Metropolitano, Produto 6, p. 15, grifos nossos.

A Região na qual se localiza o empreendimento passa de forma especial por tais processos haja vista a ocorrência de diferentes empreendimentos em seu entorno e, sobretudo as expectativas da população residente pela chegada de obras de infraestrutura viária e de redes de abastecimento que incrementariam as condições de vida na localidade trazendo valorização aos imóveis.

As alterações no mercado imobiliário advindas do possível desenvolvimento do projeto ora analisado parecem caminhar no sentido de reforço de tais expectativas de valorização uma vez que o processo de loteamento mostra-se acompanhado pela provisão de infraestrutura básica e um padrão de ocupação ordenado. Tal reforço e a possível valorização dele advinda tem natureza positiva para os proprietários dos imóveis do entorno, mas ao mesmo tempo tem um impacto negativo para locatários, já que um possível aumento do valor do aluguel pode comprometer a permanência de determinadas famílias na região.

A incidência desse impacto é indireta, pois decorre de processos que serão induzidos pelo funcionamento do empreendimento, e a abrangência temporal é de médio prazo, uma vez as alterações no entorno levam um tempo para serem percebidas pelos potenciais compradores de imóveis da região. Há de se considerar ainda a existência de uma significativa diferença em boa parte das transações imobiliárias entre o preço de oferta apresentado pelos agentes operadores do mercado e os preços efetivos dos negócios realizados. Nesse cenário, o processo de valorização decorrido da instalação do projeto de loteamento na ADA precisa ser considerado tanto em termos das dimensões abstratas das expectativas como das concretas operacionalizadas no momento efetivo da venda e do pagamento dos tributos.

QUADRO 5.1.2-1
ANÁLISE DE IMPACTO POR ATRIBUTOS: ALTERAÇÃO DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA

Incidência	Abrangência Temporal	Abrangência Territorial
I	MP	R
Probabilidade de ocorrência	Duração	Relevância
P	T	M

5.1.3 Aumento da Arrecadação Tributária

Atividades Associadas:

Incrementos da base e arrecadação tributária municipal como resultado do empreendimento em análise.

Avaliação do Impacto:

A base tributária de cunho exclusivamente municipal mostra-se constituída basicamente por 3 impostos, sendo dois deles ligados de modo agudo à dinâmica imobiliária e territorial, a saber: i) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e b) Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI. O primeiro apresenta como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, e o segundo a transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis. Apresentam-se dessa forma como expoentes canais de arrecadação municipal. Somam-se a eles as respectivas taxas e contribuições passíveis de serem cobradas em âmbito local.

Empreendimentos econômicos de diferentes níveis e formatos, uma vez que se localizam necessariamente em alguma parte do território, tendem a causar impactos diretos nas bases e arrecadações tributárias nos municípios em que estão localizados. No caso ora analisado infere-se significativo aumento da arrecadação municipal a qual se daria de forma diluída ao longo do período de instalação e venda dos produtos imobiliários. Em termos do IPTU, o dobro da densidade sinaliza para aumento considerável do fato gerador do tributo bem como o processo de valorização imobiliária aumenta necessariamente a base de cálculo do tributo. Em termos do ITBI, o maior volume de lotes implantados em conjunto com os processos atuais de aumento das transações nas áreas de entorno pode representar um cenário de significativo incremento da arrecadação.

O impacto, no entanto, tem ocorrência incerta uma vez que depende não apenas dos desdobramentos advindos da aplicação do empreendimento imobiliário pretendido, mas também da capacidade de fiscalização, mapeamento e de arrecadação do poder público

local. Nesses termos, há de se considerar tal impacto como algo a que o projeto cria as bases principais e preliminares para sua ocorrência, contudo não se mostra suficiente para sua efetivação. Ressalta-se ainda que a instalação do projeto pode também trazer acréscimos relativos à ampliação da cobrança de Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN seja pela instalação de estabelecimentos comerciais na própria ADA – possibilitada pela diversificação de usos proposta – ou nas regiões de entorno.

QUADRO 5.1.3-1
ANÁLISE DE IMPACTO POR ATRIBUTOS: AUMENTO DA ARRECADAÇÃO
TRIBUTÁRIA

Incidência	Abrangência Temporal	Abrangência Territorial
D	MP	R
Probabilidade de ocorrência	Duração	Relevância
P	P	M

5.1.4 Aumento da Demanda por Infraestrutura e Serviços Públicos Básicos

Atividades Associadas:

Incrementos na demanda de oferta de serviços públicos e infraestrutura urbana por habitante.

Avaliação do Impacto:

A oferta de serviços públicos e a capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada mostram-se distribuídas de modo consideravelmente desigual no território de Maricá. Desse modo, qualquer empreendimento que acuse significativo impacto em termos de incremento populacional na localidade tende a causar pressões agudas nas regiões que concentram os serviços de atenção básica à população.

Levando-se em conta a ADA do empreendimento percebe-se que os bairros limítrofes e de estreita proximidade – por ex. Cajueiros (destaque ao loteamento Manu Manuela) – caracterizam-se justamente pela necessidade da população neles residentes de deslocar-se a outras centralidades para a busca de recursos e equipamentos públicos. Em Inoã, São José e Jardim Atlântico, principais polos de oferta de serviços básicos da Área de Influência, apesar da existência de equipamentos de saúde e educação em boa quantidade e estrutura, as manifestações locais já apontam para relativa saturação de suas respectivas capacidades de atendimento.

Dessa forma, se por um lado a viabilização do empreendimento pode repercutir em ampliação da base tributária municipal, por outro, resulta necessariamente em pressão sobre os serviços públicos existentes e a infraestrutura instalada. Tal pressão, por sua vez, divide-se em dois momentos específicos, quais sejam: i) fase de instalação, na qual o impacto se dá de modo mais ameno tendo em vista a demanda da mão de obra empregada, sobretudo a advinda de outros municípios e b) fase de ocupação, na qual o impacto mostra-se paulatinamente mais agudo na medida em que o território se torna residência fixa ou transitória dos indivíduos.

QUADRO 5.1.4-1
ANÁLISE DE IMPACTO POR ATRIBUTOS: AUMENTO DA DEMANDA POR
INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS BÁSICOS

Incidência	Abrangência Temporal	Abrangência Territorial
D	CP & MP	R
Probabilidade de ocorrência	Duração	Relevância
C	P	A

5.1.5 Alteração da Paisagem Natural e Urbana

Atividades Associadas:

Alterações nos padrões de paisagem natural e urbana como decorrentes da efetivação do empreendimento imobiliário.

Avaliação do Impacto:

A paisagem natural apresenta-se como um dos principais atributos do município de Maricá seja pelas formações montanhosas que o circundam seja pelo sistema lagunar existente de forma expressiva na ADA em análise.

A instalação do empreendimento promove modificações diretas na área, sobretudo no que concerne à estrutura espacial atualmente existente, a qual mantém preservada praticamente toda composição natural entrecortada apenas pelas vias e maquinários para a atividade mineradora.

Às mudanças ocorridas ao longo do processo de loteamento se somarão as advindas pelas dinâmicas de ocupação do território. No médio prazo há assim a promoção de uma mudança constante sobre a paisagem, pois a cada nova unidade e novo elemento construtivo inserido durante a fase de implantação, uma nova paisagem se formará. Dessa forma, a relação da

vizinhança com a paisagem mudará constantemente, fato que dificulta qualquer apropriação sobre a paisagem.

Em termos da paisagem urbana, ao levarmos em conta os padrões de uso e acabamento das construções que circundam a área do empreendimento, infere-se que a instalação do empreendimento pretendido tende a trazer melhorias ao cenário urbano tendo em vista as tipologias de uso a serem utilizadas, as estratégias de conservação e uso recreativo das lagoas e o ordenamento da ocupação.

Por outro lado há de se atentar também para a possibilidade de uma maior segregação territorial na localidade tendo em vista o caráter de condomínio fechado do empreendimento pretendido. A formação de um verdadeiro enclave a partir de sua instalação apresenta-se dessa forma como um possível impacto na paisagem local passível de ser remediado através da aplicação de estratégias que promovam a organicidade entre o território do empreendimento e a extensão urbana do entorno imediato.

QUADRO 5.1.5-1
ANÁLISE DE IMPACTO POR ATRIBUTOS: ALTERAÇÃO DA PAISAGEM NATURAL E URBANA

Incidência	Abrangência Temporal	Abrangência Territorial
D	MP	L
Probabilidade de ocorrência	Duração	Relevância
C e P	P	M

6.0 AVALIAÇÃO DE IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS E URBANÍSTICOS – OFICINA PARTICIPATIVA DE CONSTRUÇÃO DE CENÁRIOS E IMPACTOS

6.1 QUESTÕES METODOLÓGICAS

A avaliação dos impactos ligados ao possível cenários de modificação da legislação urbanística local com vias ao projeto de ocupação da área em estudo, para além dos apontamentos técnicos acima detalhados, foi realizada em conjunto com a sociedade civil do município de Maricá. A construção coletiva se deu no ambiente de uma Oficina participativa realizada no dia 29/08/2017.

A execução da oficina de cenários e impactos teve como objetivo principal tornar claro de que modo as modificações ligadas aos parâmetros urbanísticos se materializam no território de maneira concreta. Buscou-se observar, sobretudo, os cenários ligados ao adensamento na área pretendida para o empreendimento e os impactos dele decorrentes.

Nesse sentido, em termos metodológicos, a oficina foi organizada em 2 grandes momentos, a saber:

- 1) Explicação técnica;
- 2) Dinâmica colaborativa de grupos.

No primeiro buscou-se apresentar de maneira objetiva e transparente os pontos relacionados à realidade existente e pretendida em termos da legislação urbanística local, as etapas e conceitos do empreendimento imobiliário e o padrão de adensamento existente vis a vis o passível de existência caso concretizada a modificação na lei.

Estabelecida essa base, a análise voltou-se para o modo de compreensão da população a respeito desse processo a partir dos possíveis impactos por ele gerados. Tratou-se de uma construção coletiva que busque captar as expectativas e percepções dos moradores da região sobre os cenários previamente trabalhados.

Para a discussão, a assembleia foi dividida em dois grupos de trabalho. As discussões no interior dos GT's serão organizadas a partir de 3 grandes eixos temáticos, a saber:

- a) Eixo 1 – Infraestrutura e Qualidade de vida: Engloba os temas ligados a saúde, educação, segurança pública, sistema viário/mobilidade, saneamento básico, telecomunicações, cultura e lazer;
- b) Eixo 2 – Ambiental: Engloba temas ligados a áreas de conservação (APP, RPPN, áreas verdes, etc.), fauna e flora, recursos hídricos e paisagem;
- c) Eixo 3 – População e Dinâmica Econômica: Engloba temas ligados ao contingente populacional, geração de empregos, alteração no setor de comércio e serviços (dinâmica imobiliária), questões tributárias.

De modo a entender o modo como cada uma das temáticas está relacionada com a realidade local atual e a pretendida, a construção coletiva nos grupos se dará a partir de duas grandes questões, apontadas abaixo:

- 1) Para cada eixo e subtemas, qual a expectativa em relação ao futuro para a região considerando o cenário atual (sem a alteração na lei/instalação do empreendimento)?
- 2) Para cada eixo e subtemas, qual a expectativa em relação ao futuro para a região considerando o cenário pretendido (com a alteração na lei/eventual instalação do empreendimento)?

Pretendeu-se assim perceber da maneira mais clara possível de que modo as percepções locais atrelam-se e dialogam com os cenários de modificação objetivados.

Como ferramenta de registro e condução das discussões cada grupo recebeu três folhas - questionários em tamanho A0 - com a especificação dos Eixos, os subtemas a eles atrelados e os campos de registros das expectativas de melhoria ou piora na realidade atual e futura.

Cada grupo contou ainda com um moderador dos debates o qual teve como tarefa principal tornar a discussão o mais centrada e eficiente possível bem como registrar os pontos levantados.

Os levantamentos realizados pelos dois grupos em cada um dos eixos de discussão é apresentado de forma sistematizada abaixo.

6.2 RESULTADO DAS DISCUSSÕES

Ao total do processo de discussão, 6 quadros de avaliação de impactos foram gerados – 3 eixos para 2 grupos – com o registro dos levantamentos realizados ao longo da discussão. De modo a tornar mais clara a exposição dos resultados, os quadros foram sistematizados em 3 tabelas agrupadas, apontadas abaixo. Registram-se nelas, para cada eixo, todas as contribuições trazidas por ambos os grupos seguido por determinados destaques dos principais apontamentos.

QUADRO 6.2.1
IMPACTOS EIXO 1 – INFRAESTRUTURA E QUALIDADE DE VIDA

EIXO 1: Infraestrutura e Qualidade de vida				
SUBTEMAS	CENÁRIO FUTURO (sem a alteração)		CENÁRIO FUTURO (com a alteração)	
	Melhora	Piora	Melhora	Piora
Saúde	Manutenção do aumento de oferta de equipamentos Permanência da qualidade ambiental	Aumento populacional desacompanhado de investimentos	Em caso de ampliação da rede privada	Pressão dos trabalhadores Piora na qualidade de atendimento Pressão sobre os serviços públicos
Educação	Cenário de aumento da oferta Melhoria segmentada: ensino fundamental público e privado	Ausência de unidades escolares e vagas em diferentes níveis Problemas ligados ao ensino médio, técnico e superior público e privado	Maior pressão dos moradores sobre o poder público Incentivo ao setor privado	Aumento da demanda e procura por vagas
Segurança Pública	Manutenção das condições atuais	Manutenção das condições atuais	-	Aumento da população em lotes menores - pressão sobre patrulhas Mais "atrativos" para criminalidade Dificuldade de resposta do Estado
Sistema Viário (Mobilidade)	Perspectiva de incremento das condições	Manutenção do monopólio Escassez de alternativas Custo Elevado	No médio/longo prazos (20 anos); Possibilidade de aumento da oferta Opções de modais: VLT e BRT	Com manutenção da estrutura existente Maior ocorrência de congestionamentos Manutenção do monopólio x Maior pressão por transporte

Saneamento Básico	Manutenção das condições atuais	Ausência de planejamento	Em caso de ocorrência de contrapartidas: desassorear a Lagoa Brava para escoamento das águas pluviais, fechamento dos buracos de extração de areia e dragagem do MCMV; Vinda do centro cívico como estímulo à instalação de infraestrutura	Aumento populacional Ausência de investimentos Contaminação do lençol freático Desabastecimento de água
Telecomunicação	No caso de existência de investimentos privados	-	Em caso de ampliação de investimentos privados	-
Cultura	Manutenção das condições atuais	Investimentos públicos não acompanham a demanda	Aumento da demanda estimula investimentos privados Possibilidade de novas oficinas de arte e equipamentos culturais	-
Lazer	Manutenção das condições atuais	Investimentos públicos nulos	Possibilidade de aumento de equipamentos de lazer urbanos	Perda da vocação natural da área
Provisão de energia	-	Em caso de não existência de subestação rebaixatória	-	Em caso de não existência de novos investimentos

QUADRO 6.2.2
IMPACTOS EIXO 2 – AMBIENTAL

SUBTEMAS	CENÁRIO FUTURO (sem a alteração)		CENÁRIO FUTURO (com a alteração)	
	Melhora	Piora	Melhora	Piora
Conservação (APP, RPPN, áreas verdes, etc.)	Aumento das áreas via legislação local	Continuidade da mineração Pressão urbana sobre áreas protegidas Fraqueza dos instrumentos de planejamento	Em caso de: recuperação ecológica, fechamento dos buracos de extração de areia e drenagem da bacia que escoam no Rio Cajueiros; Interesses privados pressionam poder público por maior fiscalização.	Sem as condições listadas; Necessidade de observação no projeto das legislações ambientais de outros níveis de governo.
Fauna e Flora		Pressão da mineração Ameaça de áreas úmidas e biodiversidade Fragmentação/Redução/Isolamento Fraqueza dos instrumentos de planejamento	Em caso de criação de novas Unidades de Conservação; Necessidade de manutenção da conectividade entre os sistemas; Minimização de impactos caso haja legislação rígida.	Na ausência de controle; Necessidade de aprimoramento do diagnóstico ambiental; Necessidade de observação no projeto das legislações ambientais de outros níveis de governo; Redução da área natural; Necessidade de realização de EIA para a área toda.

Recursos hídricos	Com manutenção das faixas marginais existentes (Rios e Lagoas)	Pressão/consequência da mineração Aumento de recebimento da carga orgânica Ausência de regulação	Possibilidade de recuperação via contrapartidas; Em caso de aumento da calha do Rio Cajueiros e contribuintes; Via controle através de licenciamentos.	Aumento da captação da água do lençol; Necessidade de observação no projeto das legislações ambientais de outros níveis de governo; Aniquilação da Lagoa nas condições atuais do projeto; Degradação das faixas marginais dos rios e lagoas.
Paisagem	Possibilidade sensível de melhora Manutenção do patrimônio existente e realização de manejo.	Aumento de incêndios e pressão da mineração	Em caso de criação de novas Unidades de Conservação; Tendência à melhora.	Projeto contra a vocação natural; Possibilidade de entrada de espécies exóticas; Lotes de 10x20 tendem a piorar a paisagem como nos casos da Baixada Fluminense, São Gonçalo, etc.

QUADRO 6.2.3
IMPACTOS EIXO 3 –POPULAÇÃO E DINÂMICA ECONÔMICA

EIXO 3: População e Dinâmica Econômica				
SUBTEMAS	CENÁRIO FUTURO (sem a alteração)		CENÁRIO FUTURO (com a alteração)	
	Melhora	Piora	Melhora	Piora
Contingente Populacional	Incremento da demanda sobre o comércio.	Problemática centrada na falta de planejamento; Aumento combinado com a pressão sobre serviços públicos.	Em caso de existência de planejamento.	Na ausência de planejamento.
Geração de Empregos	-	Aumento populacional em ritmo maior que o da oferta de postos de trabalho; Concentração de empregos no terciário (comércio).	Aumento dos empregos temporários; Incremento do terciário.	Ociosidade do pós trabalho de implantação;
Alteração no setor de comércio e serviços (dinâmica imobiliária)	Processo constante de valorização	Aumento da especulação sem melhorias na região.	Maior processo de valorização; Atração do terciário.	-
Questões Tributárias	Trajectoria tendencial de melhora	-	Aumento das receitas de IPTU e ISSQN	Aumento da receita acompanhado do incremento da demanda/pressão sobre setor público.

Fonte: Elaboração própria

Como se percebe, as percepções a respeito dos impactos pela sociedade civil participante da oficina têm caráter primordialmente equilibrado, não percebendo na aplicação da proposta de ocupação na área de Cajueiros nem um perfil concentradamente de melhora das condições de vida nem de piora primordial.

O Eixo 1 transparece de modo mais evidente certo receio ligado à pressão sobre os serviços públicos que possa ser advinda de um cenário futuro com a aplicação das alterações pretendidas. Por outro lado, expressa-se também a possibilidade de, havendo um maior contingente populacional na área bem como uma diversificação de usos, que maiores pressões sobre o poder público e estímulos ao setor privado resultem em melhores condições urbanas de vida na localidade.

No Eixo 2, a preocupação com a manutenção das características naturais da área mostraram-se como ponto mais evidente. Disso de apresentam uma série –se de “condições” e sugestões de medidas que possam garantir uma ocupação sustentável para a região. Por outro lado, manifesta-se também uma perspectiva otimista uma vez que a aplicação de um novo projeto de ocupação possa simbolizar ou repercutir em sistemas de preservação que possibilitem uma maior conservação do patrimônio natural.

Por fim, no Eixo 3 observa-se que enquanto o cenário de aplicação do projeto e as alterações necessárias resultam em melhoras imediatas (aumento do emprego, arrecadação, atração de comércio) há relativa preocupação com os processo advindo imeditamente após. Nesse sentido o lado positivo de aumento dos postos de trabalho é contrabalanceado por uma maior pressão nos serviços públicos, o aumento da arrecadação tributária por uma maior demanda de infraestrutura, etc.

Dentre todas as questões apontadas a que parece mais evidente é o anseio popular por uma ocupação planejada da área – no caso de sua concretização – orientada por um projeto que nas dimensões sociais, econômicas e ambientais seja cuidadoso e não apenas atenda as prerrogativas mínimas de instalação e preservação da área em si, mas traga também melhorias ao entorno.

7.0 **CONCLUSÕES**

O presente relatório teve como foco principal o estudo das alterações demandadas para aplicação da proposta de ocupação da área de Cajueiros no município de Maricá.

Destaque foi dado à uma análise que permitisse compreender a repercussão sobre o parcelamento urbano pretendido de forma a relacionar impactos e transformações em termos de uso e adensamento urbano pretendidos para a área com destaque para o entendimento da legislação urbanística vigente (Plano Diretor de 2006 e Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo).

A análise da legislação urbanística do município para Maricá foi feita tendo como base as duas principais leis ligadas ao ordenamento territorial local, a saber: Plano Diretor Municipal (LC 145/2006) e Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (Lei 2272/2008). Relacionando-se as pretensões do empreendimento, inserido na Unidade de Planejamento 3 – Itaipuaçu, conclui-se que o mesmo encontra afinidades com as diretrizes de desenvolvimento para a área, sobretudo no que tange à reurbanização do centro de Itaipuaçu, descentralização administrativa e criação de espaço recreacional da Lagoa Costa Brava.

O PDM institui as Áreas de Especial Interesse como instrumento urbanístico que possibilita “sobrezoneamentos” para a localidade. No caso da aplicação da ferramenta para viabilização do empreendimento em estudo resta pendente a realização de audiência pública como canal de participação popular, conforme exigência do Plano. A área de aplicação do empreendimento em estudo tem tanto no zoneamento atual como no proposto características predominantemente residenciais, devendo viabilizar uma permeabilidade nos usos públicos comuns em termos de transformações da paisagem condizentes a uma implantação planejada e orientada a conformação de interesses, em especial o turístico.

Nos termos dos impactos à vizinhança, resguardados em legislação vigente, especialmente à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), destaca-se, que o empreendimento localizar-se-á em área com características de conformação de nova centralidade urbana, ressignificando a relação entre o centro tradicional da cidade de Maricá e novas centralidades (Itaipuaçu, Pedra de Inoã e São José do Imbassai). Em linhas gerais, percebe-se a saturação em termos históricos (preservação do patrimônio), urbanísticos (padrões de uso e ocupação) e socioeconômicos (vocações e projetos) do centro urbano tradicional, o que torna a área importante espaço de conexão com as novas centralidades, com capacidade de gerar um equilíbrio entre os padrões de planejamento urbano atual e tendencial.

Demograficamente, a implantação da proposta seguiu uma escala espacial e temporal de médio prazo, sendo o “empreendimento” urbanístico um das etapas iniciais. Toda a proposta de ocupação incluindo outros projetos urbanísticos e mais o centro cívico, apresentará efeitos diretos sobre a densidade populacional da Área de Instalação por envolver não apenas a modificação dos padrões e tipos de uso atualmente existentes (mineração – atividade imobiliária), mas também a alteração do zoneamento local. Levando-se em conta o zoneamento atualmente existente no município, faz-se possível dimensionar que a repartição da área de maneira regular resultará em um total aproximado de 6.439 lotes. Levando-se em conta o limite máximo de uma unidade habitacional por lote, as características locais de ocupação do solo e a média de 3,06 moradores por domicílios urbanos ocupados de Maricá, o volume populacional máximo presente para a área é da ordem de 19.703 indivíduos e da ocupação total final da área em número de indivíduos é igual a 38.933 novos moradores.

As alterações no mercado imobiliário advindas do desenvolvimento da proposta ora analisada parecem caminhar no sentido de reforço das tendências de valorização uma vez que o processo de loteamento mostra-se acompanhado pela provisão de infraestrutura básica e um padrão de ocupação ordenado. Associado a esta valorização o incremento de atividades socioeconômicas derivadas ampliam estas perspectivas em termos de uma redinamização socioeconômica e dos negócios em escala municipal e regional, ainda levando em consideração o papel de Maricá no contexto da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

A oferta de serviços públicos e a capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada mostram-se distribuídas de modo consideravelmente desigual no território de Maricá. Levando-se em conta a ADA da área estudada percebe-se que os bairros limítrofes e de estreita proximidade – por ex. Cajueiros (destaque ao loteamento Manu Manuela) – caracterizam-se justamente pela necessidade da população neles residentes de deslocar-se a outras centralidades para a busca de recursos e equipamentos públicos. Em Inoã, São José e Jardim Atlântico, principais polos de oferta de serviços básicos da Área de Influência, apesar da existência de equipamentos de saúde e educação em boa quantidade e estrutura, as manifestações locais já apontam para relativa saturação de suas respectivas capacidades de atendimento. Em perspectiva comparada, se por um lado o aumento da densidade pode repercutir em ampliação da base tributária municipal, por outro, resulta necessariamente em pressão sobre os serviços públicos existentes e a infraestrutura instalada. Tal pressão, por sua vez, divide-se em dois momentos específicos, quais sejam: i) fase de instalação, na qual o impacto se dá de modo mais ameno tendo em vista a demanda da mão de obra empregada, sobretudo a advinda de outros municípios e b) fase de ocupação, na qual o impacto mostra-se paulatinamente mais agudo na medida em que o território se torna residência fixa ou transitória dos indivíduos.

Complementam todos os levantamentos realizados os apontamentos feitos pela sociedade civil por meio de uma Oficina participativa de construção de cenários e impactos. O processo

demonstrou uma interpretação acima de tudo dual por parte da população a respeito das alterações pretendidas. Como aspectos de maior destaque aparecem as preocupações relativas à maior pressão sobre os serviços e infraestrutura pública resultantes de uma possível aplicação do projeto; os passivos ambientais passíveis de serem gerados/incrementados; a possibilidade melhoria dos serviços via maior pressão por parte da população atraída e de estímulos ao setor privado e a demanda por medidas que garantam uma ocupação sustentável para a área e seu entorno.

8.0 **EQUIPE TÉCNICA**

A seguir é apresentada a equipe técnica/apoio, **QUADROS 8-1** e **8-2**, que participou da coordenação e elaboração desta Análise Socioterritorial, Ambiental e Urbanística para Núcleo Urbano Alphaville em Maricá, Rio de Janeiro.

**QUADRO 8-1
EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA NO ESTUDO**

Nome	Formação	Tema/Função
Valnei Pereira	Geógrafo e Urbanista	Coordenação Técnica
Felipe Gattai Resende	Geógrafo	Gerente de Contrato
Luiz Felype G. Almeida	Economista e Urbanista	Aspectos Urbanísticos e Socioecômicos
Felipe Castelo Branco	Economista e Geógrafo	Aspectos Socioterritoriais
Karina Venuto de Souza	Engenheira Ambiental e de Seg. do Trabalho	Caracterização do Projeto e Mobilidade
Joana Sotaia Campos	Geóloga	Meio Físico e Biótico
Joseane Urganani	Geógrafa	Geoprocessamento
Lorena Saldanha	Estagiária	Apoio Técnico

**QUADRO 8-2
EQUIPE DE APOIO / COLABORAÇÃO**

Nome	Especialidade	Tema/Atividade
Sandra Magalhães da Rocha	Apoio Administrativo / Edição	Formatação / Edição

9.0 **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

MARICÁ. Lei Complementar 145, de 10 de outubro de 2006. Plano Diretor Municipal.

MARICÁ. Lei 2.272, de 14 de novembro de 2008. Estabelece as condições de uso, ocupação e parcelamento para o município de Maricá e dá outras providências.

MARICÁ. Rio de Janeiro. Plano de ocupação 01 (Núcleo Urbano Alphaville Maricá). Março de 2015.