

# *Plano Diretor de Maricá/RJ: considerações para sua primeira revisão (2006–2008)*

*Master plan of Maricá/RJ: considerations to the next review (2006–2008)*

Diego Souto Monteiro\*  
Orlando Celso Longo\*\*

O conteúdo deste artigo originou-se da dissertação de mestrado apresentada por um dos autores ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal Fluminense, em 2006. Esta dissertação, que teve como tema o Plano Diretor de Maricá, propôs a utilização direcionada dos instrumentos da política urbana, contidos no Estatuto da Cidade, como ferramentas para o desenvolvimento sustentável do município. Agora, após a Lei Complementar n. 145, de 10 de Outubro de 2006, que aprovou o novo Plano Diretor de Maricá, são expostas aqui sugestões para adequação do conteúdo deste plano quando da sua primeira revisão, prevista para 2008.

*This article originated from the dissertation presented by one of the authors to the Civil Engineering Post-graduate Program at Universidade Federal Fluminense, 2006. Having as topic of study the Master Plan of the City of Maricá, the study proposed the directed use of urban policy instruments found in the City Statute as tools for the local sustainable development. After approval of Complementary Law n. 145, October, 2006, suggestions are presented on how to adapt the content of such plan for its first review planned for 2008.*

Palavras-chave: Plano Diretor Municipal. Estatuto da Cidade. Município de Maricá.

*Key words: Municipal Master Plan. City Statute. City of Maricá.*

## *1 Introdução*

Por meio do artigo 182 da Constituição Federal (1988) e da Lei Federal n. 10.257/01, o plano diretor define-se como “[...] instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” (BRASIL, 2001, p. 12). Sua apresentação se dá em forma de Lei Municipal, que deve ser elaborada sob a ótica da metodologia participativa e aprovada pela Câmara de Vereadores. O plano diretor deve ser, portanto, um compromisso assumido entre a comunidade local e o Poder Público.

Em 10 de Outubro de 2006, atendendo à determinação, em âmbito nacional, do Governo Federal para todos os municípios brasileiros, foi aprovado o novo Plano Diretor do município de Maricá. Sancionado pela Lei Complementar n. 145, esse novo

\* Mestrando do Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal Fluminense.

\*\* Professor do Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal Fluminense.

plano substituiu a Lei Municipal n. 463/84, que instituiu o Plano de Desenvolvimento Urbano de Maricá. Essa lei constituiu-se na principal norma urbanística do município, sendo responsável pela regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo local.

Desde a década de 80, o território de Maricá modificou-se consideravelmente. As principais mudanças deram-se no aumento populacional e, por consequência, no incremento das atividades imobiliárias. Em 2002, as obras de duplicação da Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106) incentivaram veranistas a fixarem residência no município, atraíram novos investidores e estimularam, mais uma vez, a especulação imobiliária. Tal fato deu início ao terceiro “boom” imobiliário já registrado em Maricá.

Esta alteração de cenário desatualizou, e até inviabilizou, a aplicação do Plano de Desenvolvimento Urbano em diversos de seus artigos. Porém, ao mesmo tempo, fomentou a elaboração de nova legislação urbanística para o município, condizente com a atual realidade local. Após outubro de 2006, essa nova legislação estrutura-se, fundamentalmente, no Plano Diretor de Maricá.

## *2 Metodologia*

Este trabalho estrutura-se, integralmente, em revisão bibliográfica, tendo sido extraído da dissertação de mestrado apresentada por um dos autores ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal Fluminense, sob o título “Plano Diretor de Maricá: Propostas para Intervenção no Território Municipal”. Também foi utilizada como fonte de consulta, a Lei Complementar n. 145, de 10 de outubro de 2006, que instituiu o novo Plano Diretor do município de Maricá.

Após a conclusão e aprovação desse plano, é objetivo do presente artigo expor sugestões para adequação de conteúdo no momento da sua primeira revisão, prevista para 2008. Para cada item considerado equivocado ou inapropriado, após verificação da Lei Complementar n. 145/06, são apresentadas propostas para melhoria das redações dos seus respectivos artigos, incisos, parágrafos e alíneas.

## *3 Normatização e legislação*

Atualmente, no Brasil, a normatização referente a planos diretores é regida pela NBR 12267 - Normas para Elaboração de Plano Diretor-, publicada em abril de 1992, em substituição à Norma NB 1350, de fevereiro de 1991. Esta norma “[...] fixa as condições para orientar a elaboração de Planos Diretores nos termos do artigo 182 da Constituição Federal” (ABNT, 1992, p. 1).

A legislação brasileira referente à política urbana está estruturada, hierarquicamente, nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, na Lei Federal n. 10.257 (Estatuto da

Cidade), na Medida Provisória n. 2.220, nas Resoluções n. 25 e 34 do Ministério das Cidades, na Constituição do Estado do Rio de Janeiro e na Lei Orgânica Municipal de Maricá.

Até meados de 2006, a legislação urbanística do município de Maricá era composta por dois instrumentos reguladores: o Plano de Desenvolvimento Urbano (Lei n. 463, de 17 de dezembro de 1984) e o Código Municipal de Obras (Lei n. 77, de 14 de dezembro de 1978). Atualmente, encontra-se vigente o novo Plano Diretor do Município de Maricá (Lei Complementar n. 145/06).

## 4 Caracterização do município

### 4.1 Aspectos territoriais

Com área total de 363,90 km<sup>2</sup>, Maricá possui os seguintes limites: Niterói a oeste; São Gonçalo, Itaboraí e Tanguá ao norte; Saquarema a leste; e Oceano Atlântico ao sul. A altitude local é de 5,00 metros. Suas coordenadas geográficas são: 22° 55' 10" de latitude sul e 42° 49' 07" de longitude oeste (CIDE, 2004). A Rodovia Amaral Peixoto, que faz a comunicação entre as regiões Metropolitana e dos Lagos, é a principal via de acesso ao município.

Atualmente, o município divide-se em quatro distritos: 1º Distrito – Cidade de Maricá-, 2º Distrito – Vila de Ponta Negra-, 3º Distrito – Vila de Inoá - e 4º Distrito – Vila de Itaipuaçu -(MARICÁ, 1990, p. 83). Tal delimitação existe desde 05 de abril de 1990, data da promulgação da Lei Orgânica Municipal. Com base nessa divisão, o território maricaense é formado por 39 bairros ou subdistritos segundo classificação do Plano de Desenvolvimento Urbano (1984).



Mapa 1: Delimitação distrital do município de Maricá

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Até abril de 2006, com base em informações obtidas junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, foram aprovados, em Maricá, um total de 155 loteamentos e 85 condomínios. A cidade de Maricá, sede do 1º Distrito, concentra o maior número de empreendimentos, com 100 loteamentos e 42 condomínios. De 2001 até abril de 2006 foram contabilizados 19 novos condomínios em todo o município (PMM, 2006)<sup>1</sup>.

#### *4.2 Aspectos demográficos*

O município de Maricá apresentou, em 2000, taxa de urbanização de 82,60%. Na década de 90, a população residente cresceu 82,44% em relação à década anterior. Em 2000, segundo Censo IBGE, foram registrados 76.737 habitantes, dos quais 63.399 residiam em áreas urbanas (82,62%) e 13.338, em áreas rurais (17,38%). A população residente, para 2005, foi estimada em 95.095 habitantes (CIDE, 2004).

Em 2000, Maricá registrou a quarta maior densidade demográfica da Região das Baixadas Litorâneas, com 210,40 habitantes por km<sup>2</sup>. No período entre 1991 e 2000, a taxa média geométrica de crescimento anual foi igual a 5,71% (CIDE, 2006). A população maricaense pode ser considerada bastante jovem, pois 51,17% das pessoas que residem no município possuem menos de 30 anos. Segundo o sexo, a população residente é composta por 49,89% de homens e 50,11% de mulheres (CIDE, 2006).

#### *4.3 Aspectos sociais*

Com base no IBGE e na Fundação CIDE, foram contabilizadas, em 2003, 23 escolas estaduais, 34 escolas municipais e 16 escolas particulares. Porém, dados obtidos junto à Secretaria Municipal de Educação da Juventude e de Esportes, referentes a 2005, dão conta de que existem em Maricá 20 escolas estaduais, 33 escolas municipais e 21 escolas particulares. Ainda não existem escolas federais no município (PMM, 2006)<sup>2</sup>. Em março de 2006 foi inaugurado no Centro da Cidade o 1º Campus Avançado da Universidade Severino Sombra.

Segundo a Secretaria Municipal de Saúde e Qualidade de Vida, em 2005, Maricá contava apenas com o Hospital Municipal Conde Modesto Leal. Foram relacionados nove postos de saúde no 1º Distrito, quatro postos no 2º Distrito, três postos no 3º Distrito e três, no 4º Distrito (PMM, 2006)<sup>3</sup>. Segundo a Fundação CIDE, porém, em

<sup>1</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ - SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE. Dados Diversos Sobre Empreendimentos Imobiliários. (Informação Verbal). Maricá, 2006.

<sup>2</sup> \_\_\_\_\_. SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DA JUVENTUDE E DE ESPORTES. Cidade. Educação e Esportes. Início. Disponível em: <<http://www.marica.rj.gov.br/educacao/index.php>>. Acesso em: 18 out. 2006.

<sup>3</sup> \_\_\_\_\_. SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E QUALIDADE DE VIDA. Governo. Órgãos Municipais. Saúde. Disponível em: <<http://www.marica.rj.gov.br/sSaude.php?secretaria=30>>. Acesso em: 25 out. 2006.

2003, foram relacionados um hospital municipal e treze postos de saúde, além de uma clínica especializada e quinze outras unidades (CIDE, 2004).

A Segurança Pública estrutura-se nas ações da Polícia Militar, da Polícia Civil, do Corpo de Bombeiros e da Guarda Municipal. A Polícia Militar, por meio de sete DPOs, está subordinada ao 12º Batalhão (Niterói). A Polícia Civil (82º DP) tem efetivo estimado em 15 funcionários. O primeiro Posto Avançado de Bombeiro Militar-PABM 1/3, localizado na Rodovia Amaral Peixoto, dispõe de, aproximadamente, 45 homens (DEFESA CIVIL RJ, 2006). E a Guarda Municipal, implantada em fevereiro de 2001, possui efetivo de 137 guardas (PMM, 2006)<sup>4</sup>. Em agosto de 2005, foi inaugurada, em Itaipuaçu, a 1ª Companhia de Policiamento Florestal de Maricá.

#### *4.4 Aspectos econômicos*

Maricá possui atualmente um total de cinco agências bancárias, todas localizadas no Centro da Cidade. Em 2002, foram contabilizados 421 estabelecimentos comerciais e 303 estabelecimentos de serviços. Estes geraram PIB de R\$ 14.519.000,00 e R\$ 39.881.000,00, em 2003, atingindo as 8ª e 3ª melhores marcas do município no período.

O mercado de trabalho formal no município sofreu poucas alterações em 2002, tendo gerado apenas 117 novos postos de trabalho. O rendimento médio mensal do pessoal empregado, formalmente, foi em 2002, de 2,37 salários mínimos. Nesse mesmo ano, foram registradas 7.603 pessoas ocupadas com carteira assinada (CIDE, 2004).

A principal receita pública municipal é o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que acumulou, em 2002, R\$ 6.674.000,00. O orçamento público de Maricá, em 2002, foi composto em 55% por repasses dos Governos Estadual e Federal. Já as receitas tributárias representaram 24% do valor total registrado em 2002 (CIDE, 2004).

#### *4.5 Aspectos turísticos*

A Fundação CIDE contabilizou, em 2002, seis estabelecimentos hoteleiros em Maricá. No mesmo ano, foram registrados 17 estabelecimentos de hospedagem, os quais possuíam 189 unidades habitacionais (CIDE, 2004). Já segundo a Secretaria Municipal de Turismo, Lazer, Indústria e Comércio, a estrutura hoteleira disponível, em 2003, era composta por 17 estabelecimentos. Em dezembro de 2005, esse número atingiu a marca de 20 estabelecimentos.

<sup>4</sup> \_\_\_\_\_. SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA. Governo. Órgãos Municipais. Segurança. Disponível em: <<http://www.marica.rj.gov.br/sSeguranca.php?secretaria=73>>. Acesso em: 23 out. 2006.

#### *4.6 Aspectos ambientais*

O município de Maricá apresenta clima tropical úmido, com temperatura média anual de 23°C (SIMERJ, 2006). A rede hidrográfica é formada por três principais sub-bacias: Rio do Vigário, Rio Ubatiba e Rio Caranguejo. O relevo local caracteriza-se, ao sul, por uma extensa planície, e ao norte, leste e oeste por diversas colinas e maciços. As maiores elevações do município estão na Serra do Mato Grosso, onde os picos ultrapassam 800 metros (BAHIENSE, 2003, p. 17-20).

Em julho de 2000, por meio da Lei Federal n. 9.985, foi instituído o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), que “[...] estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão de unidades de conservação no Brasil” (BRASIL, 2000, p. 1). Segundo essa Lei, Maricá possui uma Unidade de Proteção Integral - o Parque Estadual da Serra da Tiririca (Lei Estadual n. 1.901/91) e uma Unidade de Uso Sustentável - a Área de Proteção Ambiental de Maricá (Decreto Estadual n. 7.230/84) (CORRÊA, 2004, p. 9).

#### *5 Sobre o Plano Diretor de Maricá*

Em 01 de julho de 2005 foi editada, pelo Ministério das Cidades, a Resolução n. 34. Segundo esta resolução, o Plano Diretor “[...] deve apresentar conteúdos diferenciados, de forma a respeitar o porte do município, sua história e a região onde se insere” (BRASIL, 2005, p. 1). Seu objetivo é emitir orientações e recomendações aos municípios brasileiros quanto ao conteúdo mínimo dos planos diretores. Nela, também foi definido o prazo de cinco anos para o atendimento da obrigação legal de elaboração ou adequação dos planos diretores, prazo que expirou em 10 de outubro de 2006.

Em análise ao Plano Diretor de Maricá, sob a ótica da Resolução n. 34/05, pode-se constatar o não cumprimento de várias de suas orientações e recomendações. Como exemplos, são citados: falta de identificação dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados (artigo 2º - Resolução n. 34/05); indeterminação das áreas e critérios para aplicação do estudo de impacto de vizinhança, e parcelamento, edificação e utilização compulsórios (artigo 3º - Resolução n. 34/05); e ausência de justificativa para aplicação do direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir (Parágrafo Único, artigo 4º - Resolução n. 34/05).

Assim, em virtude do exposto, são comentados a seguir 15 pontos do Plano Diretor de Maricá que merecem adequação no momento da sua primeira revisão (prevista para 2008).

*Comentário 01:* indefinição para a nova configuração dos bairros do município.

O Plano Diretor de Maricá, por meio do Título III – Da Política Urbana -, Capítulo II – Da Ordenação do Território -, Seção I – Do Objetivo -, traz o artigo 10, que divide o município em Macrozonas Urbanas, Macrozonas Rurais, Unidades de Planejamento e Bairros. Este artigo, em seu inciso IV, § 2º diz: “Os bairros caracterizados como subdivisões das unidades de planejamento deverão ser revisados e instituídos por Lei Complementar” (MARICÁ, 2006, p. 2).

Sugestão: instituição da nova conjuntura dos bairros de Marica, no próprio Plano Diretor Municipal, já adaptada à atual realidade local (com todos os novos bairros surgidos desde 1984 – ano de aprovação do Plano de Desenvolvimento Urbano).

*Comentário 02:* definição deficiente para as Macrozonas Rurais.

Os artigos 11 e 12 (Título III – Da Política Urbana, Capítulo II – Da Ordenação do Território -, Seção II – Das Macrozonas Urbanas) descrevem o macrozoneamento urbano e subdividem-no em macrozonas urbanas consolidadas, macrozonas de urbanização preferencial, macrozonas de reurbanização e macrozonas de urbanização restrita. Já a Seção III – Das Macrozonas Rurais - define (por meio, apenas, do artigo 13) estas regiões apenas como “[...] áreas já comprometidas com o desenvolvimento agropecuário do município” (MARICÁ, 2006, p. 2).

Sugestão: maior detalhamento dos limites físicos e objetivos propostos para as macrozonas rurais. Na delimitação das parcelas do território municipal para o uso agropecuário (nestas macrozonas), incluir a descrição dos confrontantes geográficos.

*Comentário 03:* criação de unidades de planejamento abrangentes.

No Título III – Da Política Urbana -, Capítulo III – Das Diretrizes Propostas por Unidade de Planejamento -, a Seção I – Das Unidades de Planejamento - (nos artigos 15 a 27) institui 13 Unidades de Planejamento para o município. Estas unidades são “[...] constituídas por um ou mais bairros em continuidade geográfica e formadas em função de fatores socioeconômicos e de relativa homogeneidade da ocupação [...]” (MARICÁ, 2006, p. 2). Tal divisão setoriza o território municipal sem atentar para as características peculiares de cada região.

Sugestão: inclusão das localidades de Guaratiba e Cordeirinho na Unidade de Planejamento 06 (Barra de Maricá); criação de Unidade de Planejamento para Spar e Santa Paula, separando estes bairros da Unidade de Planejamento 02 (Inoã); criação de Unidade de Planejamento para Jaconé, separando-o da Unidade de Planejamento 05 (Ponta Negra); criação de Unidade de Planejamento para Espreado; criação de Unidade de Planejamento para Jardim Atlântico, separando esta localidade de Itaipuaçu; e criação de Unidade de Planejamento para o Caxito.

*Comentário 04:* diretrizes e propostas incompletas para a Unidade de Planejamento 05 – Ponta Negra e Jaconé.

A Subseção V – Da Unidade de Planejamento 05 – Ponta Negra e Jaconé, por meio do artigo 19 (Título III – Da Política Urbana -, Capítulo III – Das Diretrizes e Propostas por Unidades de Planejamento -, Seção I – Das Unidades de Planejamento)

elencas 11 incisos com diretrizes e propostas para esta Unidade de Planejamento. Contudo, entre as sugestões apresentadas nestes incisos, não foi considerada a criação da Subprefeitura de Jaconé.

Sugestão: criação da Subprefeitura de Jaconé, em local a ser definido entre a Prefeitura e a associação de moradores local. Esta Subprefeitura é de fundamental importância para o desenvolvimento do bairro, tendo em vista que servirá de posto avançado do Poder Público Municipal no que tange a diversos assuntos, entre eles: dragagem de rios e canais, limpeza e conservação de ruas, manutenção de áreas públicas e coibição de invasões e ações de vandalismo.

*Comentário 05:* diretrizes questionáveis referentes à Política de Meio Ambiente.

O Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais -, Capítulo I – Da Política do Meio Ambiente -, Seção III – Das Diretrizes -, apresenta o artigo 31. Este artigo define, a fim de se cumprirem os objetivos da Política do Meio Ambiente, 18 diretrizes. De acordo com o exposto no inciso XII, são proibidos o armazenamento e a eliminação de resíduos tóxicos em todo o território municipal. Já o inciso XIV veta o depósito de lixo orgânico, hospitalar ou atômico, por parte de outros municípios, do Estado ou da União, na área de abrangência de Maricá. Ambas as considerações merecem análise mais detalhada e dependem, diretamente, de acordos e convênios intermunicipais vigentes relativos ao tema.

Sugestão: exclusão dos incisos XII e XIV do artigo 31, fazendo com que o exposto nestes incisos seja debatido pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (após a sua criação) e, conforme o caso, regulamentado no Plano Diretor Setorial de Resíduos Sólidos (após a sua instituição como lei complementar municipal).

*Comentário 06:* diretrizes incompletas relativas ao Programa de Coleta e Destinação Final de Resíduos Sólidos.

No artigo 51 (Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais -, Capítulo IV – Da Política do Saneamento Ambiental-, Seção V – Do Programa de Coleta e Destinação Final de Resíduos Sólidos-, Subseção II – Das diretrizes) está prevista a implantação de sistema de coleta seletiva nas 13 unidades de planejamento, incluindo o correto acondicionamento de resíduos recicláveis e não-recicláveis. Porém, seus 11 incisos não tratam da criação de novos aterros sanitários no município. Estes são necessários para compartilhar o grande volume de resíduos produzidos nos quatro distritos.

Sugestão: criação de 01 aterro sanitário para cada grande núcleo urbano consolidado de Maricá, a saber: São José de Imbassá, Inoã, Ponta Negra e Itaipuaçu. Excetua-se, neste caso, a sede do 1º Distrito (Cidade de Maricá), onde já existe o Aterro Sanitário Ipê-Rosa, no Bairro do Caxito.

*Comentário 07:* definição deficiente para o Sistema Municipal de Circulação.

No Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais -, Capítulo V – Da Política de Circulação, de Transporte e da Mobilidade -, Seção I – Objetivo -, o artigo 55 (por meio de seu inciso IV, § 1º) indica que a proposta para estruturação do sistema municipal

de circulação organiza-se a partir da hierarquização do sistema viário, apresentada no Anexo 04 e Mapa 04 do Plano Diretor de Maricá. Esse anexo informa a criação de terminais de integração de transportes nos centros das localidades de Itaipuaçu, Inoá, Centro de Maricá, Barra de Maricá, Cordeirinho e Ponta Negra. Porém, na Seção II – Das Diretrizes -, artigo 57, inciso XI, está prevista a implantação destes terminais apenas em Inoá, Centro de Maricá e Ponta Negra.

Sugestão: previsão para instalação de 01 terminal de integração de transportes em São José de Imbassai e Jaconé; dois dos principais núcleos populacionais do município.

*Comentário 08:* diretrizes incompletas relacionadas ao Programa de Incentivo ao Turismo.

O Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais-, Capítulo X – Da Política de Desenvolvimento Econômico -, Seção II – Do Programa de Incentivo ao Turismo -, Subseção II – Diretrizes -, no artigo 82, em seu inciso II, apresenta como diretriz deste programa o desenvolvimento de efetiva infra-estrutura turística. Porém, este artigo não aborda questões relativas à regulamentação da atividade hoteleira em Maricá, inexistente até o momento.

Sugestão: elaboração de legislação municipal que regule e normatize a atividade hoteleira em Maricá, fato de extrema importância devido ao grande incremento populacional sofrido ao longo dos últimos anos.

*Comentário 09:* diretrizes incompletas referentes ao Programa de Desenvolvimento Agropecuário.

O artigo 84, inciso II (Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais -, Capítulo X – Da Política de Desenvolvimento Econômico -, Seção III – Do Programa de Desenvolvimento Agropecuário -, Subseção II – Das Diretrizes), define como diretriz deste programa a implantação de módulos experimentais para o desenvolvimento de sistemas de produção nas Unidades de Planejamento 02, 10, 11 e 13. Segundo este mesmo inciso, cada um desses módulos experimentais deve ser adequado à realidade de cada região do município.

Sugestão: inclusão, no artigo 84, inciso II, da Unidade de Planejamento 08 (Bambuí – Interlagos), que também possui fortes características rurais, como prioritária para a implantação de módulo experimental do Programa de Desenvolvimento Agropecuário.

*Comentário 10:* diretrizes incompletas relativas ao Programa de Desenvolvimento Comercial e Prestação de Serviços.

O Programa de Desenvolvimento Comercial e Prestação de Serviços “[...] tem por objetivo orientar e direcionar a ação do Poder Público Municipal no planejamento e apoio à implantação de atividades comerciais, armazenamento, abastecimento de insumos e estacionamento de clientes” (MARICÁ, 2006, p. 11). Para o cumprimento deste objetivo, o artigo 90 (Título IV – Das Políticas Públicas Setoriais -, Capítulo

X – Da Política de Desenvolvimento Econômico -, Seção VI – Do Programa de Desenvolvimento Comercial e Prestação de Serviços -, Subseção II – Das Diretrizes) define três diretrizes, incluindo, segundo o inciso I, a promoção do desenvolvimento comercial, científico e tecnológico, com atenção especial para as micro, pequenas e médias empresas.

Sugestão: inclusão de novo inciso ao artigo 90, que institua como diretriz ao Programa de Desenvolvimento Comercial e Prestação de Serviços a promoção de convênios / parcerias entre a Prefeitura e a Associação Comercial de Maricá (para o desenvolvimento do comércio e indústria locais) e com instituições de ensino superior (para incentivo às atividades científicas e tecnológicas).

Comentário 11: diretrizes questionáveis relacionadas ao Programa de Desenvolvimento Industrial.

O Título IV - Das Políticas Públicas Setoriais -, Capítulo X – Da Política de Desenvolvimento Econômico -, Seção VII – Do Programa de Desenvolvimento Industrial -, Subseção II – Das Diretrizes -, por meio do artigo 92, estabelece em seu inciso V que a instalação de novas indústrias ao longo da Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106) não deva ser incentivada.

Sugestão: alteração do conteúdo do artigo 92, inciso V, sugerindo a criação de pólos industriais nos trechos da Rodovia Amaral Peixoto onde já existam núcleos consolidados de produção e comercialização de produtos e insumos. Como exemplos, podem ser citadas as localidades de São José de Imbassai e Inoá.

Comentário 12: escolha equivocada dos instrumentos de aplicação do Plano Diretor de Maricá.

O artigo 95 (Título V – Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor -, Capítulo I – Das Disposições Gerais), incisos I, II e III, relaciona todos os instrumentos aplicáveis ao Plano Diretor de Maricá. Seu inciso III cita 22 instrumentos de caráter urbanístico, são eles: parcelamento, utilização e edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; direito de preempção; operações urbanas consorciadas; estudo de impacto de vizinhança; instituição de unidades de conservação da natureza; instituição das áreas de especial interesse; regularização fundiária; legislação de uso e ocupação do solo; legislação de parcelamento do solo; legislação de obras e edificações; legislação de meio ambiente; concessão de direito real de uso; plano diretor de saneamento ambiental; plano diretor de transportes, mobilidade e da municipalização do trânsito; tombamento de imóveis e de mobiliário urbano; e contribuição de melhoria. Nesse mesmo título, o Capítulo IV - Dos Instrumentos - detalha, do artigo 101 ao 188, cada instrumento citado anteriormente.

Sugestão: remoção dos instrumentos outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso (parcialmente, vetando o direito à alteração de uso), e transferência do

direito de construir (integralmente), além da exclusão do artigo 168 (Título V – Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor -, Capítulo IV – Dos Instrumentos -, Seção XIX – Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e de Comércio), que garante a titularidade de imóvel público a pessoas que, por mais de cinco anos, ocupem-no para fins comerciais.

Comentário 13: indefinição quanto da aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos segundo as regiões do município.

As Seções I à XXVII (Título V - Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor -, Capítulo IV - Dos Instrumentos) discorrem sobre cada um dos instrumentos urbanísticos definidos no artigo 95, inciso III. Porém, ao longo dessas seções, tais instrumentos, como: parcelamento, utilização e edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; direito de preempção; operações urbanas consorciadas; e estudo de impacto de vizinhança, foram abordados de forma abrangente. Os demais instrumentos previstos, como: instituição de unidades de conservação da natureza; instituição das áreas de especial interesse; regularização fundiária; legislações complementares; municipalização do trânsito; planos diretores setoriais; tombamento de imóveis e de mobiliário urbano; e contribuição de melhoria, por se tratarem de ferramentas com maior teor de complexidade quanto da sua regulamentação, devem ser instituídos por leis complementares.

Sugestão: definição, no próprio Plano Diretor de Maricá, das áreas do município para a aplicação dos instrumentos urbanísticos discriminados nas Seções I, II, III, VI, VII, VIII, IX e X, assim como das condições e prazos para sua implementação.

Comentário 14: prazo incoerente para atualização do Plano Diretor.

De acordo com o artigo 96, § 5º (Título V - Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor -, Capítulo II – Dos Conselhos Municipais):

Ao Conselho da Cidade caberá promover estudos e trabalhos necessários à atualização do PD, pelo menos 1 (uma) vez a cada 4 (quatro) anos; apresentando ao Chefe do Executivo, relatórios e projetos decorrentes dessa revisão, inclusive com enfoques extra fiscais, para serem encaminhados, caso necessário, à deliberação do Legislativo Municipal. (MARICÁ, 2006, p. 12).

O prazo constante neste parágrafo diverge daquele estipulado no Parágrafo Único do artigo 2º desta mesma Lei Complementar (145/06), que é de dois anos para cada revisão do Plano Diretor.

Sugestão: alteração do prazo para atualização do Plano Diretor constante no artigo 96, § 5º de, ao menos, uma vez a cada quatro anos para uma vez a cada dois anos, conforme Parágrafo Único do artigo 2º.

Comentário 15: diretrizes incompletas referentes ao tombamento de imóveis e de mobiliário urbano.

Segundo o Título V - Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor -, Capítulo IV – Dos Instrumentos -, Seção XXVI – Do Tombamento de Imóveis e de Mobiliário Urbano -, o artigo 181, visando atender ao objetivo de proteger e orientar o adequado uso do meio ambiente e do patrimônio cultural de Maricá, relaciona quatro diretrizes. São, entre elas: propor o tombamento ou a preservação de imóveis ou conjunto de imóveis, e estabelecer parcerias para o uso adequado dos imóveis tombados. Os artigos 182 a 187 tratam de outras questões relativas a este assunto.

Sugestão: criação de legislação municipal que regulamente e normatize os processos de preservação e tombamento de bens com valor histórico e cultural para o município. Neste caso, esta legislação deverá, obrigatoriamente, respeitar as diretrizes dos órgãos competentes nas esferas estadual (INEPAC) e federal (IPHAN).

## *6 Considerações finais*

O processo de planejamento urbano de qualquer cidade deve sofrer constante aperfeiçoamento e, assim como a elaboração de planos diretores, constitui-se em tarefa complexa que exige a atuação de equipe interdisciplinar de profissionais. No caso do Plano Diretor de Maricá, aprovado em 2006, sua elaboração veio atender à demanda existente há duas décadas no município por atualizações na legislação urbanística vigente.

Desde 1984, eram o Plano de Desenvolvimento Urbano e o Código Municipal de Obras os instrumentos regulamentadores do parcelamento, uso e ocupação do solo no município. Esse fato ocasionou grandes distorções no processo de crescimento e expansão local, tendo em vista que novos parcelamentos de terras, construções e intervenções urbanísticas orientaram-se, nesse período, por diretrizes incompatíveis com a atual realidade de Maricá.

Em 2005, segundo determinação do Governo Federal, foi definido o prazo de 10 de outubro de 2006 para o atendimento da obrigação legal de elaboração ou adequação de planos diretores municipais em todo o Brasil. O Estatuto da Cidade e a Resolução n. 34/05 (do Ministério das Cidades) trouxeram em seu conteúdo orientações e recomendações das mais diversas, relativas ao tema Planos Diretores. Desde então, a consulta a estes documentos, por parte dos municípios, no ato de desenvolvimento de seus planos diretores, tornou-se imprescindível.

Sobre o Plano Diretor de Maricá, a análise de seu conteúdo revela, quer pela falta de conhecimento sobre a atual realidade do município, quer pela falta de tempo necessário ao desenvolvimento de suas etapas, a existência de diversos pontos equivocados e até conflitantes. A abordagem realizada sobre o município pode ser considerada abrangente. Existem definições genéricas sobre alguns temas, diretrizes questionáveis ou incompletas sobre outros. Enquanto a nova delimitação de bairros não foi tratada no próprio plano diretor, foram estipulados dois prazos para a sua atualização.

Assim, foram propostos no presente artigo, por meio de 15 breves comentários, sugestões para adequação do conteúdo do Plano Diretor de Maricá. Para tanto, tais comentários deverão passar por análise do Poder Público Municipal no momento da sua primeira revisão, prevista para 2008.

## *Referências*

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 12267*: Normas para elaboração de Plano Diretor: Procedimentos. Rio de Janeiro, 1992. 3 p.

BAHIENSE, Marcos de C. M. *Zoneamento Ecológico-econômico de Maricá*. 2003. 38 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense. Niterói.

BRASIL. Lei n. 9.985, 18 jul. 2000. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/CCIVIL/LEIS/L9985.htm>. Acesso em: 01 set. 2006.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.257, 10 jul. 2001. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 30 ago. 2006.

\_\_\_\_\_. Resolução n. 34, 01 jul. 2005. Ministério das Cidades. *Emite orientações e recomendações quanto ao conteúdo mínimo do Plano Diretor*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, p. 89, Seção 1. pt. 1.

CORRÊA, André Micaldas. Unidades de Conservação do Estado do Rio de Janeiro. SINDEGTUR. Rio de Janeiro, 2004. Disponível em: <http://www.sindegtur.org.br/2006/arquivos/a5.pdf>. Acesso em: 27 set. 2006.

DEFESA CIVIL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Dados sobre a defesa civil no Município de Maricá*. (Informação Verbal). Maricá, 2006.

FUNDAÇÃO CIDE. *Anuário Estatístico do Estado do Rio de Janeiro 2004*. V. 20. Rio de Janeiro: CIDE, 2004. CD-ROM.

\_\_\_\_\_. Dados Socioeconômicos. Banco de Dados Municipais. Disponível em: [http://www.internit.com.br/externo/cide/banco\\_municipais.php](http://www.internit.com.br/externo/cide/banco_municipais.php). Acesso em: 15 set. 2006.

MARICÁ. Lei Complementar n. 145, 10 out. 2006. Estabelece o Plano Diretor Urbano do Município de Maricá. *Jornal Oficial de Maricá*, Maricá, Ano I, Edição Especial.

\_\_\_\_\_. Lei Orgânica Municipal de Maricá, 05 abr. 1990. Maricá, RJ. Disponível em: <http://www.marica.rj.gov.br/download/downloads.htm>. Acesso em: 23 set. 2006.

SISTEMA DE METEOROLOGIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Climatologia. Disponível em: <http://www.simerj.com/cli.php>. Acesso em: 02 out. 2006.

