A AEIS de Ponta Negra, Natal-RN: uma proposta de regulamentação

AEIS (Special Area of Social Interest) at Ponta Negra - Natal-RN: a regulation proposal

AEIS (Zona de Especial Interés Social), Natal-RN: una propuesta de reglamentación

TEIXEIRA, Rubenilson
Doutor, professor do curso de graduação e pós-graduação em arquitetura e urbanismo da UFRN, teixeira@ufrnet.br

MORAIS, Maria Cristina
Mestre, professora aposentada do curso de graduação e pós-graduação em arquitetura e urbanismo da UFRN, tinamorais@ufrnet.br

RESUMO (100 a 250 palavras)

Este trabalho, iniciado em 2007 como uma atividade de ensino e continuado como projeto de extensão a partir de 2008, teve como objetivo desenvolver a proposta de regulamentação da Área Especial de Interesse Social (AEIS) da Vila de Ponta Negra, Natal-RN. Concluído em 2012, representa uma proposta inovadora no sentido de ter extrapolado os limites da sala de aula e ter desembocado num projeto real, tecnicamente fundamentado do ponto de vista do desenho urbano, para a regulamentação de uma das áreas mais cobiçadas pela especulação imobiliária da cidade e objeto, portanto, de conflitos. A proposta explora, a partir de simulações, uma série de parâmetros urbanísticos a serem utilizados na área, e define uma minuta de lei, a ser apreciada pela câmara municipal de Natal. Apesar do tempo decorrido, ainda é uma proposta completamente inédita e desconhecida do grande público.

PALAVRAS-CHAVE (3 a 5): AEIS, Ponta Negra, proposta, regulamentação.

ABSTRACT *(100 to 250 words)*

This work, initiated in 2007 as a teaching activity and continued through a community outreach project since 2008, aimed at developing a regulation proposal for the Special Area of Social Interest (AEIS) at Ponta Negra Village - Natal-RN. Concluded in 2012, it represented an innovative proposal as it went beyond the classroom limits and resulted in a concrete, technically well-founded project from the urban design standpoint, for regulating one of the city of Natal's most coveted areas for property speculation and becoming thus, a source of conflicts. The proposal explores, through simulation, a series of urban parameters to be applied to the area and defines a law regulation draft to be appraised by the municipality of Natal. Despite the time spent since the experience ended, it is a completely new and unknown proposition for the public in general.

KEY-WORDS *(3 a 5): AEIS, Ponta Negra, proposal, regulation.*

RESUMEN *(100 a 250 palabras)*

Este trabajo se inició en el año 2007 como una actividad de enseñanza y se convirtió en uno proyecto de extenção desde el 2008, con el objetivo de llevarse a cabo una propuesta de reglamentación del Área) de Especial de Interés Social (AEIS) de la Vila de Ponta Negra, ubicada en el municipio de Natal-RN. La propuesta, que se concluyó en 2012, se considera como innovadora, habiendo traspasado los límites de las clases en la universidad, resultando en un proyecto real y, desde el punto de vista del diseño urbano, técnicamente justificado para la regulación de una de las zonas de la ciudad más valoradas por el mercado inmobiliario y, por lo tanto, objeto de muchos conflictos. La propuesta se basa en simulaciones, para definir un conjunto de parámetros urbanísticos para la zona y define un proyecto de ley, que deberá presentarse al Legislativo Municipal. A pesar del traspaso del tiempo, la propuesta sigue como nueva y aún desconocida (del) público en general.

PALABRAS-CLAVE: *AEIS, Ponta Negra, propuesta, reglamentación*

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem por objetivos indicar os aspectos fundamentais que nortearam a elaboração de uma proposta de regulamentação da Área Especial de Interesse Social – AEIS, da Vila de Ponta Negra, em Natal-RN. Nele abordaremos sucintamente os aspectos metodológicos do desenvolvimento da proposta, a definição da Vila de Ponta Negra como Área de Interesse Social, sua caracterização e, finalmente, apresentaremos os principais aspectos da proposta de regulamentação AEIS da Vila de Ponta Negra.

Figura 1. Localização do bairro de Ponta Negra na cidade do Natal.

Fonte: DANTAS FILHO, F.; MEDEIROS, G.; OLIVEIRA, P. 2007.

A AEIS da Vila de Ponta Negra está localizada no bairro Ponta Negra, mais especificamente na Vila de Ponta Negra, região administrativa Sul da cidade do Natal-RN. O bairro de Ponta Negra, criado pela

Lei n° 4 328, de 05 de abril de 1993, tem como limites: ao Norte, o bairro de Capim Macio e o Parque das Dunas; ao Sul, o município de Parnamirim; a Leste, o Oceano Atlântico e a Oeste, o bairro de Neópolis. Suas principais vias de acesso são a Avenida Engenheiro Roberto Freire (antiga Estrada de Ponta Negra), a Rota do Sol e a Via Costeira. Apesar de ser um dos últimos bairros da região Sul de Natal, o lugar é totalmente integrado ao perímetro urbano do município (Figura 1).

2 OS ASPECTOS METODOLÓGICOS DA PROPOSTA

A presente proposta de regulamentação da AEIS da Vila de Ponta Negra resultou de uma experiência acadêmica iniciada em uma disciplina do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, denominada ARQ 0491 - Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo, então com 14 créditos, destinada a alunos em final de curso (9° período) e cujo objetivo era permitir o desenvolvimento de estudos de intervenção físico-territorial em uma fração urbana ou rural que refletisse as demandas das organizações populares ou sindicais, ou de instâncias governamentais. A experiência de desenvolvimento de uma proposta de regulamentação da AEIS da Vila de Ponta Negra se coadunava perfeitamente, portanto, com os objetivos e ementa da disciplina, ministrada por dois professores. Naquela ocasião, a disciplina estava a cargo dos professores Rubenilson Brazão Teixeira e Maria Cristina de Morais, que deram continuidade à experiência através da formulação de um projeto de extensão universitária para elaborar a proposta de regulamentação, a partir de outubro de 2008. A equipe do projeto de extensão citado foi composta, além, dos dois professores, pelo arquiteto e à época doutorando Heitor de Andrade Silva e Ana Júlia Oliveira Santos Freire Coelho, bolsista de extensão, aluna do curso de Geografia da UFRN.

A atividade acadêmica de ensino, desenvolvida ao longo de 2007, tinha por objetivo a elaboração, por parte dos alunos, de propostas de Planos de Uso e Ocupação do Solo para a Vila de Ponta Negra. Na primeira etapa do trabalho, os alunos desenvolveram um diagnóstico da AEIS, levando em consideração os seus aspectos relevantes, tais quais definidos pelo Plano Diretor de Natal - PDN/2007 (n° 082, de 21 de junho de 2007). É importante atentar para o fato de que cada item solicitado aos alunos se refere aos artigos do PDN/2007 e os respectivos incisos que tratam da AEIS, particularmente o artigo 22 e o artigo 24, de acordo com o Quadro 1.

Feito o levantamento de dados, que ocorreu não somente no espaço da vila, mas também em visitas a órgãos públicos e na leitura de trabalhos acadêmicos já realizados na área, os alunos, divididos em

grupos, apresentaram os resultados obtidos através de um trabalho escrito contendo figuras, mapas e tabelas.

A segunda etapa do trabalho tratou da elaboração, pelos referidos grupos de alunos, das propostas de Planos de Uso e Ocupação da área. Cada Plano de Uso e Ocupação consistiu essencialmente do zoneamento de subáreas dentro da AEIS, e a definição de prescrições urbanísticas para a subárea, em relação a: 1) o coeficiente de aproveitamento do terreno; 2) o potencial construtivo do terreno; 3) gabarito da edificação; 4) os recuos da edificação; 5) taxa de ocupação do edifício no lote; 5) taxa de permeabilização do terreno; 6) densidade populacional (eventualmente); 7) controle de desmembramento e remembramento de lotes.

Quadro 1

Itens considerados para a elaboração do diagnóstico da AEIS da vila de ponta negra

1.Terrenos ocupados por favelas, e/ou vilas, loteamentos irregulares e assentamentos, destinando-se à implantação de programas de urbanização e/ou regularização fundiária (Art. 22, Inciso I – PDN/2007);
2.Terrenos ocupados por assentamentos com famílias de renda predominante de até 3 (três) salários mínimos, que se encontram em área de implantação ou influência de empreendimentos de impacto econômico e submetidos a processos de valorização imobiliária (Art. 22, Inciso II – PDN/2007);
3.Terrenos com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) destinados à produção de alimentos de primeira necessidade voltada à população com renda familiar predominante de até 3 (três) salários mínimos (Art. 22, Inciso III – PDN/2007);
4. Glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos, não edificados, subutilizados ou não utilizados, com área superior a 400m2 (quatrocentos metros quadrados) (Art. 22, Inciso IV – PDN/2007);
5. Padrões de parcelamentos, uso e ocupação do solo (Art. 24, Inciso I – PDN/2007);
6. Formas de participação dos moradores, proprietários, empreendedores, entidades públicas e ONGs, com observância dos princípios relativos à função sócio-ambiental da propriedade e do Direito Ambiental (Art. 24, Inciso II – PDN/2007);
7. Infra-estrutura e sua relação com a fragilidade ambiental da área (Art. 24, Inciso V – PDN/2007);
8. Recursos paisagísticos existentes e a qualidade de vida e conforto ambiental área (Art. 24, Inciso VII – PDN/2007);

A terceira e última etapa destinou-se à elaboração de um documento, um por grupo, sistematizando objetiva e sinteticamente os seus respectivos Planos. Não se tratou mais de uma análise técnica e da justificativa de cada proposta, mas da proposta de Uso e Ocupação em si. O trabalho desenvolvido pelos alunos contou com a participação de representantes da comunidade local, em que pese algumas dificuldades no seu envolvimento.

O trabalho acima descrito, desde o diagnóstico às propostas de Plano de Uso e Ocupação, serviu de base para a formulação de um projeto de extensão que teve como objetivo a elaboração da proposta de minuta de um projeto de lei de regulamentação para a AEIS da Vila de Ponta Negra. Os

professores que coordenaram a experiência deram continuidade instituindo um projeto de extensão intitulado "Área Especial de Interesse Social (AEIS) de Ponta Negra - NATAL/RN : Projeto de regulamentação", em outubro de 2008. O objetivo do referido projeto era elaborar, a partir do material desenvolvido pelos alunos ao longo de 2007, a proposta de regulamentação da referida AEIS. A minuta proposta será apresentada à comunidade interessada – a da Vila de Ponta Negra – e poderá se constituir num instrumento de reivindicação junto ao poder público na perspectiva de que ele atenda ao que prescreve o Plano Diretor, isto é, encaminhar à Câmara Municipal de Natal uma proposta de regulamentação da referida AEIS.

3 A DEFINIÇÃO DA VILA DE PONTA NEGRA COMO AEIS E SUA CARACTERIZAÇÃO

A Vila de Ponta Negra se configura como uma das áreas mais antigas da cidade do Natal, com o registro de uma comunidade de pescadores e suas famílias que sobreviviam da pesca, atividades agrícolas e pecuárias desde, pelo menos, o início do século XX. Apesar das transformações intensas no bairro de Ponta Negra, advindas especialmente com o desenvolvimento do turismo a partir do final da década de 1980, a Vila de mesmo nome tem conseguido manter, não obstante algumas mudanças, as características de uso e ocupação que lhe deram origem, inclusive com a presença de moradores de baixa renda, que ainda compõe a maior parte da população da Vila. Isso se verifica através da configuração sócio-espacial do lugar, como certas características da malha urbana, da tipologia habitacional, bem como da precariedade dos serviços de infraestrutura básica e dos serviços e comércio, em geral de pequeno porte.

Do ponto de vista da legislação urbanística, mais especificamente do Plano Diretor, a maior parte da Vila de Ponta Negra está inserida numa Área Especial de Interesse Social, definida de acordo com a Lei complementar 082, de 2007, que instituiu o atual Plano Diretor da cidade. No entanto, a Vila já tinha características socioeconômicas e morfológicas condizentes com os parâmetros definidores de uma AEIS, tais como o nível de renda de até 3 salários mínimos e existência de vilas e favelas. A esse respeito, cabe constatar que a incorporação de Áreas ou Zonas Especiais de Interesse Social é um exemplo dos avanços conquistados pelos movimentos sociais urbanos e que têm se manifestado e se incorporado, desde a década de 1980, na legislação referente ao planejamento e à política urbana, notadamente a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade, instituído em 2001.

As AEIS são porções da malha urbana delimitadas legalmente em função de determinadas características tanto morfológicas – como a predominância de casas de baixo padrão, pouca ou

nenhuma infraestrutura urbana – quanto socioeconômicas, como a predominância de uma população de baixo poder aquisitivo. São tidas como especiais porque através delas se pretende fundamentalmente regularizar e urbanizar assentamentos urbanos precários – favelas, loteamentos clandestinos, vilas, cortiços – nos mesmos locais onde se encontram, combatendo, assim, a especulação imobiliária e contribuindo para manter essa população no local, entre outras finalidades. A AEIS representa, em última instância, o reconhecimento oficial por parte do Estado, da cidade real, caracterizada pela precariedade urbana e que, por esse motivo, necessita de um olhar também diferenciado por parte da administração pública. A AEIS permite, assim, a legalização de áreas da cidade com essas características.

O artigo 4º, inciso III, do Estatuto da Cidade institui a AEIS como um dos vários instrumentos da política urbana. Em outros artigos e parágrafos da mesma lei está prevista a aplicação de instrumentos diretamente relacionados às AEIS, como a possibilidade de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixo poder aquisitivo (artigo 2º, inciso XIV).

Para a regulamentação de uma determinada AEIS, via lei complementar, faz-se necessário a realização de um estudo – O Plano de Uso e Ocupação do Solo – no qual prescrições urbanísticas específicas de controle do uso e ocupação do solo urbano são estabelecidas, com a finalidade de permitir o desenvolvimento de uma área de forma racional. Um exemplo disso foi a regulamentação, em 1995, da primeira AEIS da cidade, no bairro Mãe Luiza, que contou com a participação da comunidade, de assessoria técnica de uma ONG – Terra e Teto - da UFRN e de entidades do bairro. Aliás, tanto o bairro Mãe Luiza como a Vila de Ponta Negra têm em comum o fato de estarem localizadas em áreas de grande interesse socioambiental.

O inciso VII, do artigo 2° do PDN/2007 define as AEIS "a partir da dimensão socioeconômica e cultural da população, com renda familiar predominante de até 3 (três) salários mínimos." O mesmo inciso também destaca os "atributos morfológicos dos assentamentos". O artigo 22 da mesma lei e os incisos nele contidos são ainda mais claros:

> Art. 22 - Áreas Especiais de Interesse Social (...) são aquelas situadas em terrenos públicos ou particulares destinadas à produção, manutenção e recuperação de habitações e/ou regularização do solo urbano e à produção de alimentos com vistas à segurança alimentar e nutricional, tudo em consonância com a política de habitação de interesse social para o Município de Natal (...).

Os cinco incisos desse mesmo artigo estabelecem as características das áreas passíveis de se tornar AEIS. O artigo 23 especifica as áreas da cidade que foram instituídas como AEIS e os incisos do artigo seguinte também tratam da natureza das AEIS em Natal. Importa registrar que, refletindo

instrumentos do Estatuto da Cidade, o PDN/2007 apresenta importantes avanços em relação aos Planos anteriores no que se refere às AEIS, ao detalhar a sua natureza e delimitar áreas específicas como AEIS.

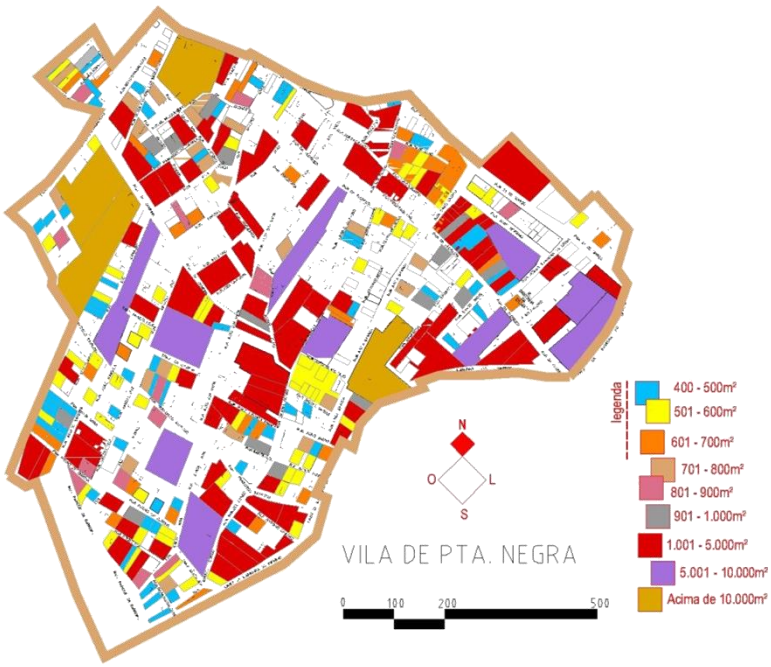
Diante do exposto, compreende-se facilmente a razão pela qual a Vila de Ponta Negra é definida como Área Especial de Interesse Social, pois suas características socioambientais se enquadram nos pré-requisitos definidos pela legislação, que são os seguintes:

a) Terrenos ocupados por vilas.

b) Habitações com baixos níveis de habitabilidade, carentes de implantação de programas de urbanização e/ou regulamentação fundiária.

c) Terrenos ocupados predominantemente por assentamentos com famílias de renda de até 3 salários mínimos, que se encontram em áreas de implantação ou de influência de empreendimentos de impacto econômico e submetidos a processo de valorização imobiliária, incompatíveis com as condições socioeconômicas e culturais da população residente.

Figura 2. Parcelamento do solo na AEIS da Vila de Ponta Negra.



Fonte: AGRA, A. et al., 2007

A conclusão de que a Vila de Ponta Negra tem características condizentes com uma AEIS não decorre somente do fato de que o PDN/2007 a definiu como tal, mas também do próprio levantamento que

foi feito pelos alunos, ainda no decorrer da disciplina ARQ 0491 - Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo, para o desenvolvimento da proposta de regulamentação da referida AEIS. Nesse levantamento, era preciso considerar, levando em conta a área delimitada pelo Plano Diretor para a referida AEIS: 1) O parcelamento do solo; 2) A infraestrutura existente; 3) O uso e ocupação atual dentro dos limites estabelecidos para a AEIS; e 4) As questões socioambientais. São esses dados que fundamentaram, juntamente com os princípios adotados, a proposta de regulamentação. Apenas a título de ilustração, uma vez como não cabe reproduzir todo o levantamento no presente artigo, mostramos a Figura 2 acima, que foi um dos mapas desenvolvidos pelos grupos de alunos. Este mapa especificamente foi elaborado pelo grupo responsável pelo levantamento do parcelamento do solo.

5. ASPECTOS GERAIS DA PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA AEIS DA VILA DE PONTA NEGRA:

O bairro de Ponta Negra tem passado por profundas transformações advindas do grande impacto causado pelo mercado imobiliário e pelo turismo nos últimos anos. A AEIS da Vila está inserida neste processo e o fato de ainda não ter sido regulamentada a deixa vulnerável em termos de sua descaracterização socioambiental. Tal situação propicia o processo de expulsão branca da população de baixo poder aquisitivo e a intensificação do processo de degradação ambiental.

As transformações mencionadas resultam numa maior heterogeneidade socioeconômica da área, com a chegada de pessoas com níveis socioeconômicos diferenciados, de diversas origens culturais, inclusive de outros países, e com maior grau de exigência quanto ao conforto e à qualidade de vida. O diagnóstico elaborado pelos alunos demonstrou uma área com contrastes grandes. Ao lado das inúmeras vilas de baixo padrão ali situadas, com moradores espremidos em ruelas e casebres ou quartos com áreas incompatíveis com um mínimo de conforto, encontram-se casas e apartamentos de médio e alto padrão; ao lado de terrenos em sua maioria pequenos, em média de 200 m², encontram-se terrenos de grandes dimensões, acima de 1000 m² e até de 5000 m², verdadeiros latifúndios urbanos. Nesse sentido, a regulamentação dessa área como AEIS se torna muito mais complexa, porque deve considerar os interesses dos diferentes estratos sociais que a compõem, mas sempre em consonância com os princípios e os objetivos de uma AEIS.

5.1. Princípios e objetivos

A presente proposta tem por objetivo propor uma minuta de lei de regulamentação da AEIS da Vila de Ponta Negra de acordo com as normas urbanísticas do Plano Diretor de Natal (PDN/2007) e outras

legislações pertinentes. Para tanto, foram definidos princípios norteadores para a elaboração da proposta, que são os seguintes: a) a adoção de prescrições urbanísticas de uso e ocupação do solo urbano que privilegiam as famílias com faixa de renda de até três salários mínimos, permitindo a sua permanência no local; b) a regulamentação foi proposta de tal forma que facilite a utilização parcial da área para questões de segurança alimentar de subsistência; e, por último, c) a adequação, do ponto de vista ambiental e cênico-paisagístico, à área urbana onde ela se situa. Dessa forma, as propostas de uso e ocupação do solo na AEIS da Vila estão direcionadas para questões de natureza social e ambiental. Esses princípios, por sua vez, são traduzidos nos objetivos abaixo listados:

a) Vincular o uso e ocupação do solo ao interesse socioambiental, incentivando a implantação de habitação de interesse social;

b) Disciplinar o uso e ocupação do solo considerando a interdependência da AEIS com seu entorno, principalmente tendo em vista a sua proximidade com a ZPA-06, Zona de Proteção Ambiental 06 (Monumento Natural Morro do Careca e cordão dunar), com a qual ela é contígua, bem como com a orla da praia de Ponta Negra (Figura 3);

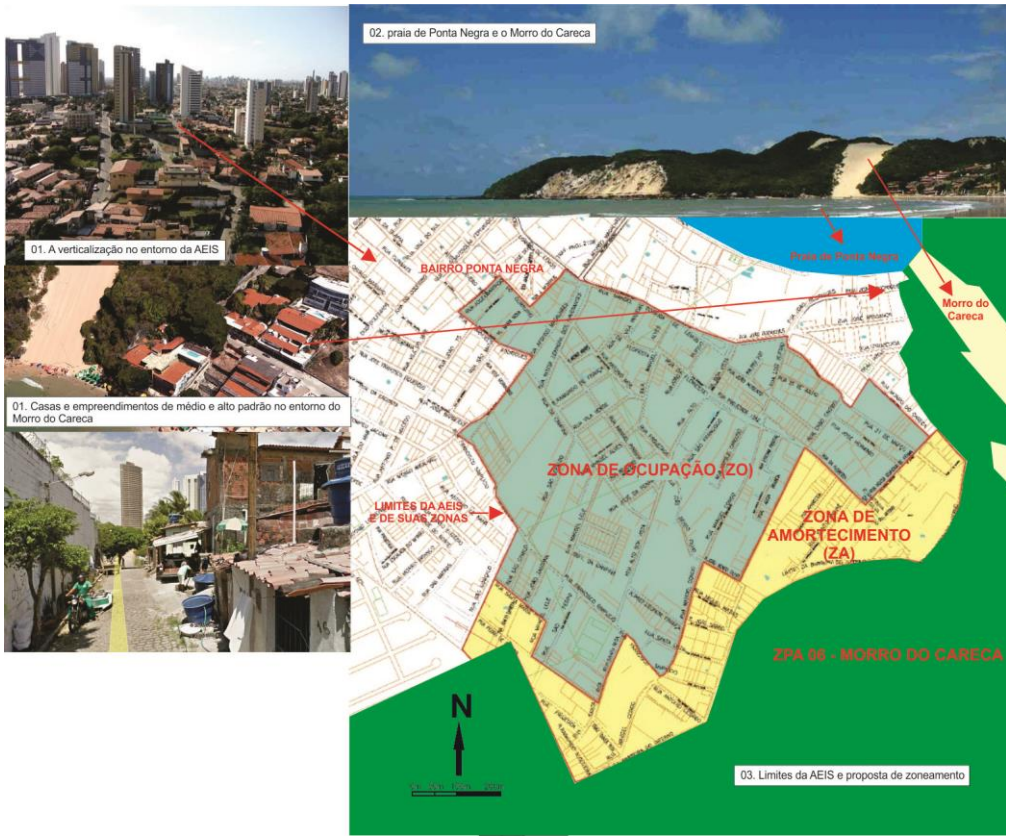
c) Adequar o uso do solo aos condicionantes físico-ambientais, de infraestrutura e serviços da AEIS da Vila de Ponta Negra, de modo a atender aos interesses da população residente e demais usuários;

d) Democratizar o planejamento do uso e ocupação do solo da AEIS da Vila de Ponta Negra, tendo na população um agente ativo responsável pela manutenção da memória coletiva da localidade.

5.2. O zoneamento e usos

Com base nos princípios e objetivos estabelecidos, foi definido o zoneamento da AEIS. Este diz respeito às possibilidades de uso e ocupação do solo a partir da realidade social, das condições físico-ambientais e de infraestrutura da área. Visto que a AEIS se insere completamente numa zona de controle do uso e ocupação do solo (lei da FUNCARTE e da Zona de Amortecimento definida pela lei que criou a Unidade de Conservação Morro do Careca), as duas Zonas de Ocupação estabelecidas para a AEIS, fruto da presente proposta, devem necessariamente levar em conta as restrições inerentes à realidade e condições anteriormente citadas. Assim, considerando os limites atuais da AEIS, tais quais definidos no PDN/2007, foram propostas duas Zonas– A Zona de Ocupação (ZO) e a Zona de Amortecimento (ZA) – de acordo com a Figura 3.

Figura 3 – Limites da AEIS da Vila de Ponta Negra e proposta de zoneamento.



Fonte: TEIXEIRA, R.; ATAÍDE, R., 2015.

Como mostra a Figura 3, algumas características da malha urbana do interior e do entorno da AEIS estão produzindo impactos na área, dentre as quais a ameaça ao valor cênico-paisagístico do lugar, a expulsão branca e a ameaça a sua fragilidade ambiental, em razão de sua proximidade com a ZPA-06 e a orla marítima. Assim, a definição de duas zonas de ocupação, ZO e ZA, foi estabelecida levando-se em consideração os seguintes critérios: grau de proximidade à ZPA-06, que inclui o Monumento Natural Morro do Careca, a, topografia do solo, a questão cênico-paisagística, as áreas dos lotes e o atual padrão de adensamento e ocupação. A Zona de Amortecimento (ZA), por se situar nas proximidades da ZPA-06 se constitui numa área de transição entre a Zona de Ocupação, na qual será permitido um maior grau de adensamento, e a ZPA-06. Se a ZPA-06 é de uso restrito, a mesma área, enquanto Monumento Natural Morro do Careca, de acordo com a Resolução n° 002/2008, do Conselho Municipal de Cultura, é de proteção integral. Por isso, a ZA será dotada de características de uso e ocupação diferenciadas das da Zona de Ocupação.

Nas duas zonas serão permitidos os seguintes tipos de uso do solo:

a) Uso residencial – destinados à habitação permanente, admitido em toda a área da AEIS;

b) Uso não residencial – é entendido como uso de comércio varejista, prestação de serviço, industrial, não associados à residência, admitido em toda a área da AEIS;

c) Uso misto – é o uso residencial associado ao uso não residencial, desde que garantido, para o primeiro, no mínimo 50% da área total construída, admitido em toda a área da AEIS.

d) Uso institucional – destinado à prestação de serviços públicos (educacionais, assistência à saúde, segurança), atividades culturais e recreativas, entre outros, admitido em toda a área da AEIS.

5.3. Prescrições urbanísticas

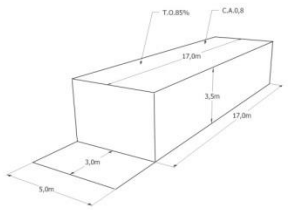
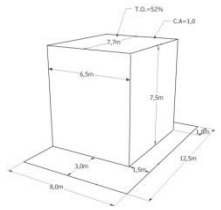
As prescrições urbanísticas propostas para a AEIS da Vila de Ponta Negra levaram em consideração: 1) as características de uso e ocupação concebidos para as duas zonas propostas, acima mencionadas; 2) uma escala de prioridades em relação aos usos acima referidos, na seguinte ordem de importância: a) 1° o uso residencial; b) 2° uso misto; c) 3° uso não residencial. Pela importância da necessidade de dotar a AEIS de serviços e equipamentos de uso público, não foram pré-estabelecidas prescrições urbanísticas para o uso institucional, devendo estas serem definidas caso a caso, em função da área necessária para o seu desenvolvimento.

As prescrições urbanísticas foram definidas de acordo: 1) com o tipo de zona proposto (Zonas de Ocupação e Zona de Amortecimento); 2) com os usos pré-estabelecidos; 3) com as áreas do lote. Quanto à área dos lotes, foram considerados na proposta intervalos de área, pois não há como determinar um lote padrão devido à sua diversidade. As prescrições adotadas foram: a) gabaritos máximos permitidos; b) recuos; c) taxa de ocupação; d) coeficiente de aproveitamento; e d) o potencial construtivo. Os valores (índices) das prescrições, por sua vez, foram determinados a partir de simulações desenvolvidas considerando-se a área do lote, o uso pré-estabelecido e a zona em que o lote se situa. O cruzamento desses diversos dados gerou trinta e seis quadros de simulações, dezoito quadros por zona, subdivididos em três grupos de seis quadros em cada zona, de acordo com o uso (residencial, misto e não-residencial). A título de ilustração, segue um dos trinta e seis quadros na Figura 4 abaixo:

Figura 4. Exemplo das simulações dos parâmetros urbanísticos para a AEIS de Ponta Negra

ANEXO IV-A. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A ZONA DE AMORTECIMENTO (ZA) DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DA VILA DE PONTA NEGRA - USO RESIDENCIAL

A≤ 100,00

SIMULAÇÃO EM 1 PAVIMENTO	SIMULAÇÃO EM 2 PAVIMENTOS
	

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - VALORES MÁXIMOS* (MÍNIMOS NO CASO DOS RECUOS)

ÁREA DO LOTE (m²)	RECUO (m)				TAXA DE OCUP. (%)	COEF. APROV.	P.C. (m²)	GABARITO (m)
	FRONTAL	LATERAL		FUNDO				
		TÉRREO	2° PAVTO					
A≤ 100,00	3,00	Não obrigatório	1,50 aplicável em uma das laterais do lote. Não obrigatório quando largura do lote ≤ 6,00.	Não obrigatório no térreo. 1,50 no 2° pavto.	85,00	1,0	Até 120,00	Até 7,5

Fonte: autores

5.4. Remembramento/desmembramento

As prescrições urbanísticas e as possibilidades de remembramento e desmembramento foram definidas tendo em vista os princípios e objetivos que fundamentaram a presente proposta de minuta de lei. Nesse sentido, somente foram permitidos remembramentos na AEIS para o uso institucional destinado à prestação de serviços públicos, devendo ser ouvidos o Conselho Comunitário, o COMPLAN e o Conselho Municipal de Habitação (CONHABIN).

5.5. Circulação

No diagnóstico constatou-se que as vias de circulação no interior da Vila têm uma largura média de 8 a 10 metros. Considerando os princípios e objetivos da proposta, os limites do suporte físico da área e as características gerais da configuração urbana do assentamento, bem como a localização da AEIS no espaço da cidade, pois se trata de uma área que não é de interligação (final de linha) não são

recomendadas alterações nos padrões da malha viária existente, acima do limite hoje representado pela maior largura de via encontrada no local, que corresponde a 10 metros.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho, iniciado em 2007 como uma atividade de ensino e continuado como projeto de extensão a partir de 2008, culminou numa proposta, em 2012, de regulamentação da Área Especial de Interesse Social (AEIS) da Vila de Ponta Negra, Natal-RN, concretizada numa minuta de lei ainda a ser submetida à Câmara Municipal de Natal. Os desdobramentos posteriores tanto internos quanto externos à Academia, como a alta carga de trabalho dos professores envolvidos, no primeiro caso, e a dinâmica da vida política de Natal como eleições e mudanças de governo, no segundo, têm adiado a discussão da proposta na Câmara Municipal. De qualquer maneira, será um tema de difícil debate, uma vez que a regulamentação da AEIS, especialmente no caso aqui abordado, mexe com grandes interesses econômicos de alguns setores envolvidos, especialmente dos detentores de grandes glebas de terreno dentro da AEIS, que vêem nela um limitador, como de fato é, para uma maior margem de lucros com a especulação imobiliária. Ele certamente gerará conflitos e tensões sociais, como foi ao longo do desenvolvimento da proposta.

O trabalho aqui apresentado é de fato uma proposta inovadora que permitiu, através da relação entre pesquisa, ensino e extensão, especialmente nos dois últimos eixos da atividade acadêmica, a produção de um documento tecnicamente fundamentado do ponto de vista do desenho urbano, para a regulamentação de uma das áreas mais cobiçadas pela especulação imobiliária da cidade. Apesar do tempo decorrido, ainda é uma proposta completamente inédita e desconhecida do grande público.

7. AGRADECIMENTOS

Os autores deste trabalho lembram que a proposta de regulamentação da AEIS da Vila de Ponta Negra, por eles desenvolvida, só foi possível graças, inicialmente, a um grupo de alunos da turma do 9° período de 2007.1 e a toda a turma do mesmo período de 2007.2, que se envolveu a fundo no levantamento da área estudada e esboçou as primeiras propostas de regulamentação. Além destes, é preciso mencionar o colega Heitor de Andrade Silva, professor do curso de arquitetura e urbanismo da UFCG, que participou durante algum tempo no projeto de extensão, assim como Ana Júlia Oliveira Santos, à época aluna de graduação em geografia e detentora de uma bolsa de iniciação científica.

Finalmente, alguns moradores da Vila de Ponta Negra e alguns militantes sociais, como Maria das Neves Valentim, que participaram dos debates durante o desenvolvimento dos trabalhos dos alunos e da equipe, precisam ser lembrados. A todos eles, o nosso mais sincero agradecimento.

7 REFERÊNCIAS

AGRA, A. et al. *A Vila de Ponta Negra: proposta de regulamentação da AEIS*. Natal, 2007. Trabalho Acadêmico (Disciplina Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

BALBI, R. et al. *AEIS da Vila de Ponta Negra: proposta para o plano de uso e ocupação*. Natal, 2007. Trabalho Acadêmico (Disciplina Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

CALISTRATO, R.; OLIVEIRA, T.; SILVA, L. *AEIS Vila de Ponta Negra: proposta de plano de uso e ocupação*. Natal, 2007. Trabalho Acadêmico (Disciplina Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

CONAMA. Resolução n. 303 de 20 de março de 2002. Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil,* Brasília, 13 mai. 2002.

CONAMA. Resolução n. 010 de 14 de dezembro de 1988. Dispõe sobre as Áreas de Proteção Ambiental-APA's. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil,* Brasília, 14 dez. 1988.

DANTAS FILHO, F.; MEDEIROS, G.; OLIVEIRA, P. 2007. *Diagnóstico e elaboração do plano de diretrizes para o uso e ocupação do solo na AEIS da Vila de Ponta Negra*. Natal, 2007. Trabalho Acadêmico (Disciplina Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E MEIO AMBIENTE DO RN – IDEMA**.** *Relatório sobre a Unidade de Conservação Estadual Morro do Careca – RN.* Programa Estadual de Unidades de Conservação. Natal, 2008.

LIMA, E. et al. *Plano de uso e ocupação e proposta de lei: AEIS da Vila de Ponta Negra*. Natal, 2007. Trabalho Acadêmico (Disciplina Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

MARTUSCELLI, P. et al. *Plano de Uso e Ocupação: AEIS da Vila de Ponta Negra*. Natal, 2007. Trabalho Acadêmico (Disciplina Atelier Integrado de Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

NATAL. *Lei Complementar n° 082 de 21 de junho de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências*. Diário Oficial do Município do Natal, Natal, 23 jun. 2007.

TEIXEIRA, R. ATAÍDE, R. *Uma cidade em conflito: questões socioespaciais e ambientais e a justiça espacial em Natal-Brasil. Mimeo.*