

ESPAÇOS DE LAZER EM ÁREA NON AEDIFICANDI: UMA EXPERIÊNCIA DIDÁTICA EM PAISAGISMO

NOBRE, Paulo José Lisboa

Arquiteto, Professor de Paisagismo do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN, Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo PPGAU/ UFRN.

E-mail: paulonobre@ufrnet.br

PESSOA, Maria Florésia

Arquiteta, Professora de Planejamento Urbano do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Potiguar – UNP, Mestre em Arquitetura e Urbanismo PPGAU/UFRN. E-mail: mariafloresia@aol.com

RESUMO

Natal é uma cidade com características ambientais marcantes. A legislação urbanística tem procurado preservar as características da paisagem local delimitando “Áreas de Controle de Gabarito”, destinadas a proteger o valor cênico de algumas partes da cidade. Em 1979, foi criada uma área “Non Aedificandi” para proteger a paisagem da Praia de Ponta Negra, uma das mais famosas vistas da cidade. Desde então, o mercado imobiliário, os construtores e os proprietários da área em questão têm exercido constante pressão no sentido de abolir ou modificar este instrumento legal. Em contrapartida, a administração pública apresentou um novo projeto no qual tenta contemplar interesses públicos e privados. Este trabalho se constitui numa tentativa de inserir a Universidade nessa polêmica. Estudantes de Arquitetura, Planejamento Urbano e Estatística de duas Universidades de Natal (UFRN e UNP), contribuíram com o processo coletando dados e produzindo informações. Ao final os estudantes apresentaram sua solução particular para o problema, no âmbito das disciplinas de Paisagismo e Planejamento Urbano. Incorporando-os num debate urbano pungente e atual, através de uma parceria com a Secretaria Municipal de Urbanismo, e apresentarem soluções no âmbito das disciplinas de Paisagismo e Planejamento Urbano.

Palavras-chave: Paisagem urbana, arquitetura paisagística, planejamento urbano.

ABSTRACT

Natal is a city with environment singularities. The urban legislation tried to preserve the features of the local landscape delimiting “Areas for Controlling Building High”, destined to protect the scenic value of some parts of the city. In 1979 was created a “NonAedificandi” area to protect the scenery of Ponta Negra beach, one of the most famous view of the city. Since this time, the real state market, the building constructors and the land owners of this area have exerted constant pressure in sense to abolish or to modify this legal instrument. Nowadays, the public administration presented a new project which try to answer public and private interests. This paper is the result of an inclusion of the University in this polemic issue. Architecture and Urban Planning and Statistic students of two universities of the city (UFRN and UNP), helped the process collecting data and producing information. The proposed of the investigation was to know the users of this area and their opinion about the subject. It was done together with the Public agency, Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo. At the end, the students presented their particular solutions for the problem, inside the disciplines of Landscaping and Urban Planning.

Key words: Urban scenery, landscaping, urban planning.

1. A construção do debate urbanístico em Natal

A Cidade de Natal foi fundada num ponto estratégico do litoral brasileiro, com a função de assegurar a defesa do território português. O assentamento urbano se desenvolveu tomando a forma determinada pela configuração do seu suporte físico. O Rio Potengi, o Oceano Atlântico

No processo de construção do debate urbanístico em Natal, merecem destaque os estudos realizados pelo Escritório de Arquitetura Luiz Forte Netto, contratado pelo Governo do Estado em 1978 para desenvolver o projeto de uma avenida de 12 Km, ligando as praias de Ponta Negra e Areia Preta, denominada Via Costeira, ao longo da qual foram dispostos Unidades e Equipamentos Turísticos (MIRANDA, 1999, p. 95). A construção da Via Costeira foi alvo de contundentes críticas, manifestadas por diversos segmentos da sociedade. Esboçou-se um movimento popular contra a implantação do projeto, que obteve algumas vitórias, na medida em que o projeto original foi alterado quatro vezes. Para Lopes Júnior (2000, p. 39):

A oposição ao projeto inicial da avenida contribuiu decisivamente para a sua redefinição e a elaboração de novas justificativas [...] Incorporou-se a dimensão ambiental como justificativa [...] alegando-se a necessidade de incorporá-la à vida urbana e local, e, assim, criar possibilidades para sua preservação.

A referida justificativa ambiental motivou a contratação, em 1979, de Roberto Burle Marx, com o objetivo de elaborar o projeto paisagístico do Parque das Dunas, área limítrofe à Via Costeira. Segundo Itamar de Souza (1999, p. 315), *“A contratação de Burle Marx, o maior especialista em paisagismo no Brasil, tinha por objetivo político calar a boca dos legítimos e dos pseudo-ecologistas de Natal. E conseguiu!”*. Apesar das “manobras” políticas, esse foi um momento profícuo de conquistas sociais em Natal, resultado da articulação da sociedade em torno das questões urbanísticas e da proteção do meio ambiente. Tais conquistas foram fundamentais para a construção da cidadania, embora ainda hoje esse processo não esteja consolidado, visto que as áreas de preservação existentes na cidade se encontram sob constante ameaça, como no caso da área Non Aedificandi de Ponta Negra, objeto do presente trabalho. Nesse sentido, Ana Fani A. Carlos (1994, p. 183) esclarece que as lutas urbanas colocam em xeque a produção de um espaço em função dos objetivos do capital, e não dos da maioria da população.

2. A legislação urbanística e o controle de gabarito

Com relação a Natal, a busca do entendimento da cidade real – aqui entendida como a cena urbana contemporânea, delineada a partir das relações contraditórias próprias do fenômeno urbano e objeto de debates urbanísticos suscitados na segunda metade do século XX – resultou da *praxis* acumulada na concepção, análise e gestão de diversos Planos e propostas urbanísticas e do contexto histórico e político nacional definido ao fim do regime militar. A Constituição Federal de 1988 procurou responder aos anseios da população, inclusive com relação à política urbana. Nesse contexto, evidencia-se o papel do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), fundado em 1987 por ocasião da instalação da Assembleia Nacional Constituinte e originado das lutas desenvolvidas pelos movimentos sociais em prol de melhores condições de vida nas cidades e pela defesa do meio ambiente. *“Esse movimento, ao mesmo tempo em que reafirma os princípios dos direitos de cidadania, considera o Estado regulador e interventor e o urbanismo modernista como incapazes de conceber, construir e gerir a cidade democrática”* (LIMA, 2001, p. 131). Alguns conceitos do ideário da Reforma Urbana foram incorporados pela nova Constituição brasileira como a função social da cidade e da propriedade. É importante salientar que o MNRU trouxe à tona essas questões, mas não esgotou as discussões no sentido de redirecionar o planejamento urbano, na medida em que os princípios fundamentais previstos na Constituição ainda não foram garantidos, mesmo aqueles já existentes desde 1948.

Nesse contexto, cabe questionar a eficácia e os limites da legislação urbanística enquanto meio de alcançar o equilíbrio ambiental e social das cidades brasileiras. Mecanismos são criados para burlar a legislação urbanística, enquanto esta avança no sentido de equacionar as profundas contradições da cidade real, tentando garantir os direitos dos excluídos e reconhecendo a segregação social e espacial no meio urbano.

O Plano Diretor atualmente em vigor no município de Natal foi implementado pela Lei Complementar nº 07, aprovada e sancionada pela Câmara Municipal em 05 de agosto de 1994. Segundo Lima (2001, p.135), *“A lei que criou o Plano Diretor 94 também concluiu o processo de institucionalização do sistema de planejamento e gestão urbana”*. Assim sendo, a implementação desse Plano se reveste de importância na medida em que concretiza, em seu texto, a transição democrática no âmbito do municipal, fundamentada num novo modelo de gestão urbana, e procura garantir o uso social da cidade e da propriedade. A gestão democrática da cidade, entendida como a forma de planejar, produzir, operar e governar as cidades, submetida ao controle social e à participação da sociedade civil, está implícita nos objetivos do Plano:

O Plano Diretor tem como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, garantindo um uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território de forma a assegurar a todos os seus habitantes condições de bem-estar e segurança, conforme dispõem os artigos 118 e 119 da Lei Orgânica do Município de Natal. (PMN, Lei Complementar nº 07/1994, art. 2º).

No seu artigo 3º, a referida lei procura assegurar o cumprimento desse objetivo por meio de critérios como a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana, visando garantir a qualidade de vida dos habitantes do município e incentivar a atividade turística. Ao contrário de leis anteriores, o atual Plano Diretor de Natal estabelece a dissociação entre a conservação dos recursos naturais e a preservação das qualidades da paisagem, esclarecendo que os objetivos de preservar, proteger e recuperar não se referem apenas aos aspectos paisagísticos. Assim, a paisagem urbana é tratada com maior propriedade, podendo-se supor o entendimento do espaço enquanto síntese do trabalho humano sobre o suporte natural, acrescido da própria sociedade que nele se reproduz. Nesse sentido, Lima (2001, p. 136) afirma:

Este Plano Diretor abandona o ideal de construção da cidade harmônica preconizada pelo urbanismo racionalista [...] e se dirige à cidade real – lugar de conflitos, contradições e interesses antagônicos, mas também lugar de interesses convergentes, da participação social e da solidariedade.

De vital importância para a preservação das qualidades da paisagem, as Áreas de Controle de Gabarito são definidas no artigo 23 da referida lei, entendidas como *“aquelas que, mesmo passíveis de adensamento, visam proteger o valor cênico-paisagístico de trechos da cidade”* (PMN, Lei Complementar nº 07/1994, art. 23). Compreendem a orla marítima, do forte dos Reis Magos ao Morro do Careca, incluindo o bairro da Redinha e o entorno do Parque das Dunas. Com relação à orla marítima, foi incorporada a regulamentação do Plano Diretor anterior (Lei nº 3175/1984), no que se refere à Zona Especial de Interesse Turístico (ZET). Merece destaque a justificativa utilizada para a criação dessas áreas, pois o uso do termo *“cênico”* se constitui numa inovação. É fundamental o entendimento de que a presença de elementos naturais inseridos no meio urbano, como as dunas, constitui-se um cenário digno de preservação pela função de prover identidade e orientabilidade ao tecido urbano. O Plano busca, assim, democratizar o acesso aos marcos visuais da paisagem, na medida em que limita a verticalização nas suas proximidades.

Tais argumentos dificilmente são aceitos pelo mercado imobiliário. No caso da orla marítima, a justificativa da limitação do gabarito para a preservação do valor cênico-paisagístico é pouco questionada, ao contrário do que ocorre com relação ao entorno do Parque das Dunas. Lima (2001, p. 139) esclarece que, quando o Plano Diretor ainda estava sendo elaborado, a Federação das Indústrias do Rio Grande do Norte (FIERN) e o Sindicato da Indústria da Construção do Rio Grande do Norte (SINDUSCON) firmaram um documento a respeito, no qual entre outras considerações, protestavam contra as Áreas de Controle de Gabarito, uma vez que estas se localizam em bairros que proporcionavam, naquela ocasião, altos lucros ao setor imobiliário.

Não obstante esses protestos e a acirrada discussão que se seguiu na Câmara dos Vereadores, o controle de gabarito foi implementado na sua totalidade. No momento da revisão do Plano Diretor, descrito a seguir, esses argumentos voltaram à tona através de uma forte campanha, da qual participaram diversos segmentos sociais. Amplamente veiculada nos jornais locais, a discussão teve o mérito de tornar público o debate em torno da legislação urbanística.

O caráter inovador e democrático do Plano Diretor de Natal está explicitado no texto da Lei, na medida em que prevê sua atualização mediante uma revisão anual: “Este plano e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes e será revisto anualmente, mobilizados para tanto os mecanismos de participação previstos na legislação municipal” (PMN, Lei Complementar nº 07/1994, art. 67). No entanto, faz-se necessário lembrar que a legislação urbanística somente alcançará seus objetivos, principalmente no que se refere aos limites do uso e ocupação do solo urbano, se houver a participação da sociedade e o empenho neste sentido por parte do grupo político que estiver no poder.

3. O bairro de Ponta Negra e a área non aedificandi



Figura 2: Foto panorâmica da praia de Ponta Negra e Morro do Careca. Em primeiro plano a área non aedificandi. Sentido centro/praias
Fonte: SEMURB, 2003

O bairro de Ponta Negra se tornou atraente ao capital imobiliário por dispor de um amplo estoque de terras, adequadas aos novos conceitos de condomínios concebidos com amplas áreas verdes e equipamentos de lazer, além de possibilitarem atender às exigências da legislação urbanística com relação às taxas de ocupação e permeabilização. Em sentido oposto, os bairros já consolidados oferecem menor quantidade de terrenos disponíveis. Isso significa que, diante do preço dos terrenos, somente se torna viável produzir empreendimentos populares, com unidades habitacionais de menor área, possibilitando assim o lucro desejado.

Em 1999, com a execução de um projeto de reordenação urbana, proposto ainda em 1995 a partir do “Concurso Nacional de Idéias Para Ponta Negra”, o bairro foi beneficiado pela implantação das redes de saneamento e pavimentação. Essas idéias encontram respaldo na mídia, como pode ser constatado nos textos publicados no Diário de Natal e abaixo transcritos.

Antes de Ponta Negra receber as melhorias, a área mais valorizada de Natal era o bairro de Petrópolis, devido à infra-estrutura. Há muitos anos Petrópolis possui saneamento básico e ruas calçadas. Só que Ponta Negra, [...] dispõe de uma das vistas mais bonitas da capital: o Morro do Careca. Aí está o diferencial!!! (DN, 26/10/2000 – Economia, p.04).

Ponta Negra. Beira mar, brisa, e lá no alto o Morro do Careca. O sonho de muita gente é morar pertinho da praia, e este bairro da Cidade do Sol, além de ser conhecido mundialmente como um belíssimo cartão postal, é também desejado pelos natalenses e turistas como espaço para viver. O bairro cresce freneticamente. A urbanização da praia, o comércio, os hotéis, o turismo, os restaurantes e a noite agitada são algumas das boas razões disso. Junto a esse desenvolvimento, aumenta cada vez mais o número de pessoas que busca um cantinho para morar nesse ambiente (DN, 22/07/2001 – Classimais, 1º Caderno, Imóveis).

Aprovada ontem na Câmara Municipal uma emenda à Lei Complementar [nº 027/2000] que trata de alterações no Plano Diretor do bairro de Ponta Negra. A emenda foi criada pelos vereadores Fernando Mineiro e Emilson Medeiros, membros da comissão de meio ambiente e garante a manutenção da região próxima à praia na Zona Especial de Interesse Turístico, área sujeita a regulamentação especial. Além disso, a emenda exclui a Vila de Ponta Negra da área sujeita a um maior adensamento populacional. A Lei Complementar, proposta pela prefeita Wilma de Faria, determina modificações no plano diretor [...] O argumento utilizado é que com a conclusão do saneamento do bairro, Ponta Negra passará a suportar um adensamento maior, comportando construções de grande porte [...] A Lei Complementar foi criada pela prefeita em junho deste ano e já tramita na Câmara Municipal há alguns meses. O projeto inicial foi, inclusive, aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Planejamento [...] (DN, 26/10/2000 – Política/Plano Diretor, p. 03).

Antes da aprovação das alterações ao Plano Diretor de Natal, no bairro de Ponta Negra eram aplicados estreitamente a densidade básica residencial (180 hab/ha) e o coeficiente de aproveitamento básico (1,8), pois o bairro se localiza na Zona de Adensamento Básico, de acordo com o macrozoneamento * do município (NATAL, Lei Complementar nº 07 de 05/08/1994, art. 11). Quando o Plano Diretor foi elaborado, a densidade básica foi aplicada ao bairro de Ponta Negra em função da reduzida capacidade de suporte das redes de infra-estrutura urbana. Além disso, a ocupação do bairro era então horizontalizada em sua maior parte, tanto na orla, composta por construções remanescentes do período em que a praia era usada apenas enquanto núcleo de veraneio, quanto na sua parte posterior, composta da original vila de pescadores e de um grande conjunto habitacional construído nos anos 80. Como o bairro foi objeto de investimentos públicos entre os anos de 1999 e 2000, em termos de implantação da rede de esgotamento sanitário, melhoramentos na malha viária e reabilitação dos espaços à beira-mar, foram viabilizadas as condições para o aumento da densidade no local. Após a aprovação da Lei Complementar nº 027/2000, a densidade aplicada no bairro passou a ser de 350 hab/ha e o coeficiente de aproveitamento máximo foi aumentado para 3,5, excetuando-se a Zona Especial de Interesse Turístico (ZET-1) e a Vila de Ponta Negra.



Figura 3: Foto panorâmica da praia de Ponta Negra. Em primeiro plano a área *Non Aedificandi*. Sentido praia/centro.
Fonte: SEMURB, 2003

Tal modificação em si não implicou em efeitos negativos para o bairro. Ao contrário, favoreceu os investimentos em termos de equipamentos destinados ao turismo, que teoricamente aumentam a oferta de empregos e possibilitam a inserção de parte da população nos ganhos do setor. No entanto, a referida Lei Complementar propunha também eliminar o controle de gabarito na orla marítima e a área *Non Aedificandi* do bairro, não fosse a emenda aprovada pela Câmara Municipal com o objetivo de manter a regulamentação da área, como pode ser constatado na matéria intitulada: “Ponta Negra: prefeitura planeja mudanças na área” (DN, 27/10/2000 – Cidades, p. 01) abaixo transcrita:

Após o pedido de aumento da densidade demográfica no Bairro de Ponta Negra, a prefeita Vilma de Faria prepara uma nova modificação da Lei que regulamenta o desenvolvimento urbano do local. No início do próximo ano será apresentado à Câmara Municipal uma proposta de utilização dos nove lotes localizados na margem esquerda da Av. Roberto Freire – sentido Centro/Ponta Negra – que desde 1987 são *Non Aedificandi*, ou seja, não podem receber qualquer tipo de construção. O estudo está sendo coordenado pelo assessor especial da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, Moacir Gomes. O projeto está em fase de conclusão e deverá propor a liberação de alguns lotes para a construção de imóveis com até 7,5 metros de altura ou que utilizando o desnível do local – possam ser erguidos sem ultrapassar um metro em relação ao nível da Av. Roberto Freire [...] Os lotes foram tornados *Non Aedificandi* com o argumento de que construções naquela área tirariam – de quem passasse pela Avenida Roberto Freire – a vista da praia de Ponta Negra. A lei que regulamenta essa decisão é a de nº 3.607/87, datada de 18 de novembro de 1987. Os nove lotes que margeiam a Av. Roberto Freire deveriam ter recebido interferências previstas no projeto de reurbanização de Ponta Negra [...] Como

isso não ocorreu, alguns proprietários entraram na justiça para reivindicar o direito de utilização da área [...] No projeto enviado à Câmara Municipal de Natal esta semana pedindo o aumento da densidade demográfica de Ponta Negra a área dos nove lotes *Non Ædificandi* estava incluída. Se tivesse sido aprovado sem a emenda proposta [...] o Projeto de Lei liberaria a área para receber construções de até 7,5 metros. Tais construções bloqueariam qualquer visão da praia de Ponta Negra. A emenda aceita pela Câmara deixou de fora das mudanças previstas no Projeto de Lei a área localizada entre a Av. Roberto Freire e a praia e a Vila de Ponta Negra.

A partir do exposto, fica clara a determinação da Prefeitura de Natal em abolir da legislação urbanística qualquer instrumento capaz de diminuir o potencial construtivo na cidade. Passados três anos, no segundo semestre de 2003, o tema da área *Non Ædificandi* localizada no bairro de Ponta Negra voltou a ser debatido, uma vez que os proprietários dos lotes ali contidos passaram a questionar a legitimidade da sobreposição de duas leis em vigor na orla do referido bairro: a Lei nº 3.607/1987, que regulamenta a área *Non Ædificandi* e a Lei Complementar nº 07/1994 que define a Zona Especial de Interesse Turístico, na qual é permitida a construção de edifícios com até sete metros e meio (7,5 m) de altura, a partir do nível do solo, como foi mencionado acima.

Atualmente, o debate se tornou amplo na mídia impressa e televisiva, diante da disposição da Prefeitura Municipal em flexibilizar a ocupação da área, admitindo a inexistência de recursos para a indenização dos proprietários e alegando que em alguns trechos da Av. Roberto Freire, as visuais da praia de Ponta Negra já se encontram obstruídas por construções existentes no entorno da área *Non Ædificandi*. Para tanto, a Secretaria Municipal de Urbanismo – SEMURB, elaborou uma pesquisa junto aos usuários do local, no intuito de subsidiar uma proposta de ocupação para a área que mescla a construção de praças públicas nos lotes de topografia plana e equipamentos de lazer, comércio e de prestação de serviços, que seriam construídos em parceria com os referidos proprietários, tirando partido da topografia acidentada que conforma alguns daqueles terrenos. Além disso, alguns trechos seriam liberados para a verticalização, partindo do princípio de que ali a visão do mar já se encontra comprometida.



Figura 4: Maquete eletrônica da proposta apresentada
Fonte: SEMURB, 2003



Figura 5: Maquete eletrônica da proposta apresentada
Fonte: SEMURB, 2003

4. A resposta da universidade

No intuito de ampliar esse importante debate, professores da Universidade Federal de Rio Grande do Norte – UFRN e da Universidade Potiguar – UNP, acharam por bem inserir essa discussão no âmbito das disciplinas de Paisagismo e Planejamento Urbano, possibilitando aos acadêmicos dos Cursos de Arquitetura e Urbanismo encontrar outras alternativas e propostas para resolver o impasse criado entre o Poder Público e os setor privado. Vale salientar a discordância entre a postura universitária e o encaminhamento da solução de flexibilização da ocupação da área *Non Aedificandi* de Ponta Negra, devido ao entendimento de que a vocação natural da área é a de um parque urbano linear e contínuo ao longo da Av. Roberto Freire, independente das condições de visibilidade oferecidas por determinados lotes, no que se refere à contemplação da paisagem da beira mar da praia de Ponta Negra e do Morro do Careca, Cartão-Postal da cidade. Assim, estes foram os condicionantes que nortearam a proposta descrita a seguir, cabendo ressaltar a importante contribuição acadêmica em elaborar o inventário botânico da área com o intuito de preservar a vegetação existente no local, desconsiderada no projeto anteriormente citado, desenvolvido pela Secretaria Municipal de Urbanismo – SEMURB.

4.1. Memorial descritivo da proposta

A área *Non Aedificandi* de Ponta Negra, situada à margem nordeste da Av. Engenheiro Roberto Freire, tendo como limites a rotula da Via Costeira e a da Rota do Sol, tem um grande potencial paisagístico inexplorado. Sua posição privilegiada garante que, mesmo em uma área urbana de grande movimento, os cidadãos e visitantes de Natal possam desfrutar de uma vista panorâmica da bela praia de Ponta Negra e do Morro do Careca, um dos símbolos de nossa cidade. Esta linha costeira é também ponto crucial para o conforto ambiental do bairro e da cidade, pois é receptora da brisa marítima, essencial para a amenização da sensação de calor na área urbana. Apesar deste valor declarado e reconhecido, a legislação que protege este patrimônio paisagístico tem sofrido repetidas transgressões, com a construção de estabelecimentos comerciais dentro da área, apesar das proibições, sem que estes ao menos mostrem uma preocupação com a harmonia paisagística e a garantia do direito da população à paisagem.

Para modificar este quadro, é necessária uma intervenção em grande escala por parte da administração da cidade. Este trabalho apresenta um exercício urbanístico e paisagístico, que tem como objetivo de desenvolver o potencial oferecido pela grande área de intervenção, tanto

através da criação de canteiros, praças e edificações visualmente agradáveis e integradas entre si, quanto através da criação de áreas aprazíveis que possibilitem o convívio entre a população visitante e residente em Natal. Adicionalmente, foram buscadas formas de fortalecer nossa cultura e folclore, criando-se um Centro Cultural e um Centro Gastronômico, e oferecendo nas praças informações sobre importantes representantes da história nordestina e Norte-Riograndense.

Procura-se, desta forma, capitalizar sobre os diferenciais muitas vezes apontados por turistas que preferem Natal como seu destino de viagem: a vista do mar desimpedida para o público transitante (patrimônio já perdido por várias capitais do Nordeste), o clima agradável, a cultura rica e interessante, e a simpatia do nosso povo, garantindo a força prolongada da atividade turística em nossa cidade, e uma boa qualidade de vida para os cidadãos de Natal, que poderão desfrutar livremente das áreas públicas resultantes destes projetos. Para possibilitar tal intervenção, será necessária primeiramente a desapropriação de todos os lotes privados que compõem a área *Non Aedificandii*. Isso irá requerer da Prefeitura um investimento substancial, mas ainda assim justificável, frente à importância desta área para a cidade, seus moradores e sua indústria turística. Fazem parte da proposta mecanismos que captarão recursos para a compensação dos proprietários pela desapropriação de seus lotes, assim como para a manutenção das áreas públicas, que deverá ser realizada pela prefeitura da cidade.



Figura 6: Esquema geral da proposta

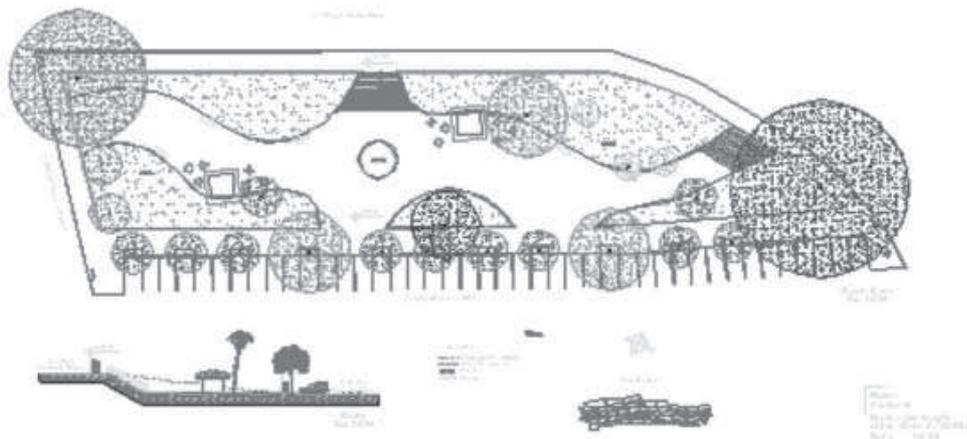


Figura 7: Detalhe de uma das quadras propostas

Como resposta ao impasse já citado, foi proposta uma intervenção urbana na área, desapropriando a mesma e criando um grande espaço de contemplação, lazer, entretenimento e comércio, com o intuito de promover o conforto ambiental e a integração social no local, além de otimizar a infra-estrutura existente. Nesse projeto procurou-se aproveitar ao máximo a topografia do terreno da área não edificante. Nas quadras cujos desníveis são mais acentuados, foram implantados bares e lojas de artesanato embaixo dos mirantes, ou aproveitou-se a topografia

para locar equipamentos esportivos que necessitam de uma certa inclinação, como o half para skate e patins e a pista de bicicross. Nas quadras mais planas, ou seja, onde os desníveis são menores, foram implantadas quadras de esportes em algumas, enquanto outras tiveram seus usos destinados à contemplação, tornando possível um trabalho paisagístico mais elaborado.

4.2. Memorial Botânico

Durante a execução do projeto, sempre que possível, procurou-se conservar a vegetação já existente, levando em conta que a intervenção sobre a área Non Aedificandi acarretará grandes mudanças no terreno das quadras, para que se possa obter o resultado desejado. A vegetação selecionada para compor os canteiros é predominantemente de espécies já existentes na área, por considerar-se que estas encontram-se bem adaptadas às condições locais. Outras espécies vegetais, em sua maioria arbustos floríferos, foram utilizados para fazer a composição paisagística nas praças, sempre atentando para sua adaptabilidade ao clima e solo local. Procurou-se também selecionar plantas de fácil manutenção, buscando diminuir os custos. A defesa da paisagem é prioridade e foi efetuada com o estabelecimento de equipamentos com gabarito tal que não interfiram com os visuais desfrutados pelos pedestres que transitam na Av. Eng. Roberto Freire em direção à praia. A área abrigará opções de lazer recreativo, contemplativo, gastronômico e cultural. Para isso são sugeridos mirantes, um centro cultural e um centro gastronômico, parques e praças de lazer.

Procurou-se instalar a vegetação arbórea apenas nas áreas de maior declividade dos terrenos, as quais deverão receber podas periódicas, sempre que estiverem interferindo com a visualização da paisagem da praia a partir da Av. Roberto Freire. As espécies frutíferas foram selecionadas com o cuidado de não causar qualquer transtorno aos usuários. Por sua vez, as árvores escolhidas para complementar a vegetação das quadras foram selecionadas levando em consideração o caráter estético e o conforto ambiental proporcionado pelas mesmas, mas locando-as de forma a conservar a vista para a enseada da praia de Ponta Negra e Morro do Careca, já que se trata de uma área de importância cênico-paisagística. A seleção das espécies vegetais (ver anexo) também foi baseada nos seguintes critérios: 1) Plantas rústicas (que necessitem de poucos cuidados); 2) Maioria nativa ou adaptada às condições climáticas locais; 3) Árvores que fornecessem uma sombra razoável e preferencialmente de pequeno porte, para não prejudicar a vista da praia.

<p>Coqueiro – <i>Cocos nucifera</i></p> <p>(1) Rega: uma vez por quinzena não havendo chuvas (2) Propagação: sementes (3) Grau de dificuldade: muito rústica (4) Solo: arenoso (5) Clima apropriado: quente-úmido (6) Luminosidade: sol pleno (7) Época de Floração: quase o ano inteiro (8) Porte: até 30 metros</p>	
--	--

Figura 8: Exemplo de Ficha de Vegetação

Bibliografia

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1994.
- DEL RIO, Vicente. *Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento*. São Paulo: Pini, 1990.
- FRANCO, Maria Assunção Ribeiro. *Planejamento ambiental para a cidade sustentável*. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2000.
- LIMA, Pedro de. *Natal século XX: Do urbanismo ao planejamento urbano*. Natal: EDUFRN, 2001.
- LOPES JÚNIOR, Edimilson. *A construção social da cidade do prazer: Natal*. Natal: EDUFRN, 2000.
- _____. População e meio ambiente nas paisagens da urbanização turística do Nordeste: O caso de Natal. In: TORRES, Haroldo; COSTA, Heloísa (Org.). *População e meio ambiente: Debates e desafios*. São Paulo: Senac, 2000.
- MIRANDA, João Mauricio Fernandes de. *380 de história fotográfica da cidade de Natal: 1599-1979*. Natal: UFRN, 1981.
- _____. *Evolução urbana de Natal em 400 anos 1599-1999*. Natal: Prefeitura de Natal, 1999.
- NATAL. Lei 3.175/1984. Dispõe sobre o plano diretor de organização físico-territorial do município de Natal e dá outras providências. *Diário Oficial*, Natal, 29 fev. 1984. Suplemento.
- NATAL. Lei Complementar n. 07, de 05 de agosto de 1994. Dispõe sobre o plano diretor de Natal e dá outras providências. Lei do Plano Diretor de Natal e coletânea de leis dos limites dos bairros de Natal. *Diário Oficial*, Natal, 07 set. 1994. Caderno Especial.
- NOBRE, Paulo José Lisboa. *Entre o cartão-postal e a cidade real: Um estudo sobre paisagem e produção imobiliária em Natal/RN*. 2001. 200f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/RN, 2001.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1999.
- SOUZA, Itamar. *O turismo no RN antes da via Costeira*. *Diário do Rio Grande do Norte*, Natal, 1999. Fascículo 11 – Suplemento.
- _____. *O turismo no RN depois da via Costeira*. *Diário do Rio Grande do Norte*. Natal, 1999. Fascículo 12 – Suplemento.