



SESSÃO TEMÁTICA Nº 18 - GESTÃO URBANA E POLÍTICAS PÚBLICAS AMBIENTAIS

AS ÁREAS ESPECIAIS DE CONTROLE DE GABARITO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN: UMA EXPERIÊNCIA DE GESTÃO URBANA SÓCIO E AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL

Rodrigo Silva/PPGAU/UFRN¹

Amíria Bezerra Brasil/ DARQ/UFRN²

Ruth Maria da Costa Ataíde/ PPGAU/UFRN

Saulo Matheus de Oliveira Lima Cavalcante/ PPGAU/UFRN

Resumo:

Este artigo trata da trajetória e efetivação das Áreas Especiais de Controle de Gabarito - AECG nas zonas costeiras do município de Natal/RN, de modo a apresentá-las enquanto estratégia socioambiental para a proteção da paisagem e das comunidades vulneráveis da orla e os enfrentamentos decorrentes da ação dos agentes privados, notadamente os incorporadores imobiliários e os proprietários fundiários, que se evidenciaram no processo de revisão do Plano Diretor de Natal - PDN 2007 (NATAL, 2007), em curso. As AECG representam uma estratégia urbanística de proteção da paisagem do município de Natal, existente e afirmada no marco regulatório desde finais da década de 1970, resultante da reação da cidadania aos impactos da consolidação da indústria do turismo no estado naqueles anos no território, em especial os associados ao incremento da verticalização na orla e a intensificação do seu processo de ocupação (DUARTE, 2011). Assim, para cumprir o objetivo ora posto, o artigo está estruturado em duas partes: na primeira, apresenta uma contextualização da gestão da paisagem do município, focalizando os territórios que estão submetidos aos regramentos, destacando a efetividade dos parâmetros aplicados à proteção da paisagem nelas inseridos, e, na segunda, uma discussão sobre essas pressões, destacando a atuação dos proprietários fundiários dessas áreas e os promotores imobiliários na revisão do PDN 2007, e como a mesma afeta a efetividade da gestão desses territórios, uma vez que esses veem as restrições impostas em toda a orla do município como uma barreira ao desenvolvimento urbano e às atividades turísticas e da construção civil.

Palavras-chave: Gestão urbana. Paisagem. Zona costeira. Natal/RN.

¹ Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

² Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

INTRODUÇÃO

A s zonas costeiras são importantes para a compreensão da formação do Brasil, principalmente quanto a sua urbanização, abrigando conforme o Censo 2010, quase 46 milhões de habitantes, cerca de 24% da população brasileira (IBGE, 2011). Comparativamente a períodos anteriores³, o crescimento da ocupação nesses territórios tem sido notável. Em razão disso, a discussão desse processo se revela de extrema relevância, principalmente no que tange a sua relação com o planejamento e a gestão urbana, com destaque para os parâmetros urbanísticos incidentes, observando as suas especificidades físico-ambientais e a perspectiva da garantia do direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a cidades sustentáveis e inclusivas.

O município de Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte, está localizado no litoral oriental brasileiro, assentado sobre cordões dunares e margeado pelo rio Potengi e o Oceano Atlântico, elementos naturais que desenham sua paisagem e que se configuram como barreiras a ocupação por assentamentos humanos em grande parte de seu território (ARAÚJO, 2006), o que o diferencia de outras localidades costeiras do Brasil⁴. Em razão disso, essas referências cênico-paisagística e ambientais de Natal estão protegidas pelos instrumentos de planejamento e gestão urbana do município, desde finais da década de 1970, e resultam da reação da cidadania aos impactos da consolidação da indústria do turismo no estado, em especial os associados ao incremento da verticalização na orla e a intensificação do seu processo de ocupação do solo (DUARTE, 2011, p. 187).

A materialização das propostas dos movimentos sociais, em sua grande parte territorializados nas comunidades vulneráveis da orla, está expressa no Plano Diretor de Natal - PDN de 1984, instituído pela Lei 3.175/84 (NATAL, 1984), que introduziu as primeiras medidas normativas aplicadas à proteção do patrimônio ambiental do município com a criação das Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZET. Cabe registrar que essas ações materializam algumas iniciativas anteriores, ainda que tímidas, como pode-se constatar com a delimitação de uma dessas frações da orla de Ponta Negra como *Área Non Aedificandi* – ANA, por exemplo, evidenciando outras paisagens características do município como territórios merecedores de proteção especial

³ Nos Censos de 1991 e 2000, a zona costeira brasileira apresentou uma concentração populacional de 34.315.455 e 39.781.036 de habitantes, respectivamente, uma proporção de 23,37 e 23,43% do total da população brasileira. (MORAES, 2007)

⁴ Tais características geomorfológicas do município o diferenciam de outras capitais brasileiras costeiras, que localizadas em planícies marítimas, como Recife, apresentam ocupação intensa e verticalizada, exigindo, portanto, outras formas de ocupação territorial, mais adequadas à proteção e manutenção das qualidades socioambientais e cênicas do sítio físico, como as definidas pelo Morro do Careca, o Parque das Dunas, a Ponta do Morcego, a Fortaleza dos Reis Magos, e seus respectivos entornos.

na perspectiva de conservação ambiental. A trajetória de construção desse sistema de gestão demonstra, assim, uma preocupação com a defesa da proteção dessas paisagens e da permanência de padrões construtivos que valorizem essas especificidades do território natalense e guardem a permanência das comunidades vulneráveis da orla, as quais também estão resguardadas pelo atual regramento urbanístico, sendo delimitadas como Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS⁵.

Transcorridos quase 40 anos desde a primeira regulamentação - ocorrida em 1987 para a ZET 3, que delimita a zona costeira dos bairros de Areia Preta, Praia do Meio e Santos Reis, localizados na Região Administrativa Leste - RALeste do município (NATAL, 1987b) - os territórios submetidos a esses regramentos ainda apresentam um padrão de ocupação que corresponde às determinações normativas. Entretanto, apesar de lograr a manutenção desse padrão de ocupação, sua gestão permanece sob questionamentos de alguns agentes produtores do espaço, notadamente os proprietários fundiários e promotores imobiliários, que colocam as restrições urbanísticas incidentes sobre a orla do município como barreiras ao desenvolvimento urbano, traduzido pelas atividades turísticas e da construção civil. Dessa forma, este artigo tem como objetivo discutir a trajetória e efetivação do controle de gabarito nas zonas costeiras do município de Natal/RN, de modo a afirmá-las enquanto estratégia socioambiental para a proteção da paisagem e das comunidades vulneráveis da orla e os enfrentamentos decorrentes da ação desses agentes privados, notadamente os incorporadores imobiliários e os proprietários fundiários, que se evidenciaram no processo de revisão do PDN 2007 (NATAL, 2007), em curso. Para cumprir esse objetivo, o artigo está estruturado em duas partes: na primeira, expõe-se uma contextualização da gestão da paisagem do município, focalizando os territórios que estão submetidos aos regramentos referidos, destacando a efetividade dos parâmetros aplicados à proteção da paisagem, e, na segunda, uma discussão sobre os conflitos territoriais evidenciados nas narrativas dos agentes produtores do espaço, destacando os relacionados com os proprietários fundiários e promotores imobiliários na revisão do PDN 2007, e como estas têm afetado a gestão desses territórios. Para isso, foi feita uma análise dos textos produzidos durante a revisão do PDN 2007, principalmente a minuta sistematizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – Semurb, a que foi votada nos Conselhos Municipais e na Conferência Final do PDN.

⁵ Conforme o art. 22 do PDN 2007, as Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS “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 a segurança alimentar e nutricional, tudo em consonância com a política de habitação de interesse social para o Município de Natal” (NATAL, 2007).

MINHA TERRA TEM DUNAS ONDE O VENTO CANTA: A GESTÃO DA PAISAGEM NO MUNICÍPIO DE NATAL

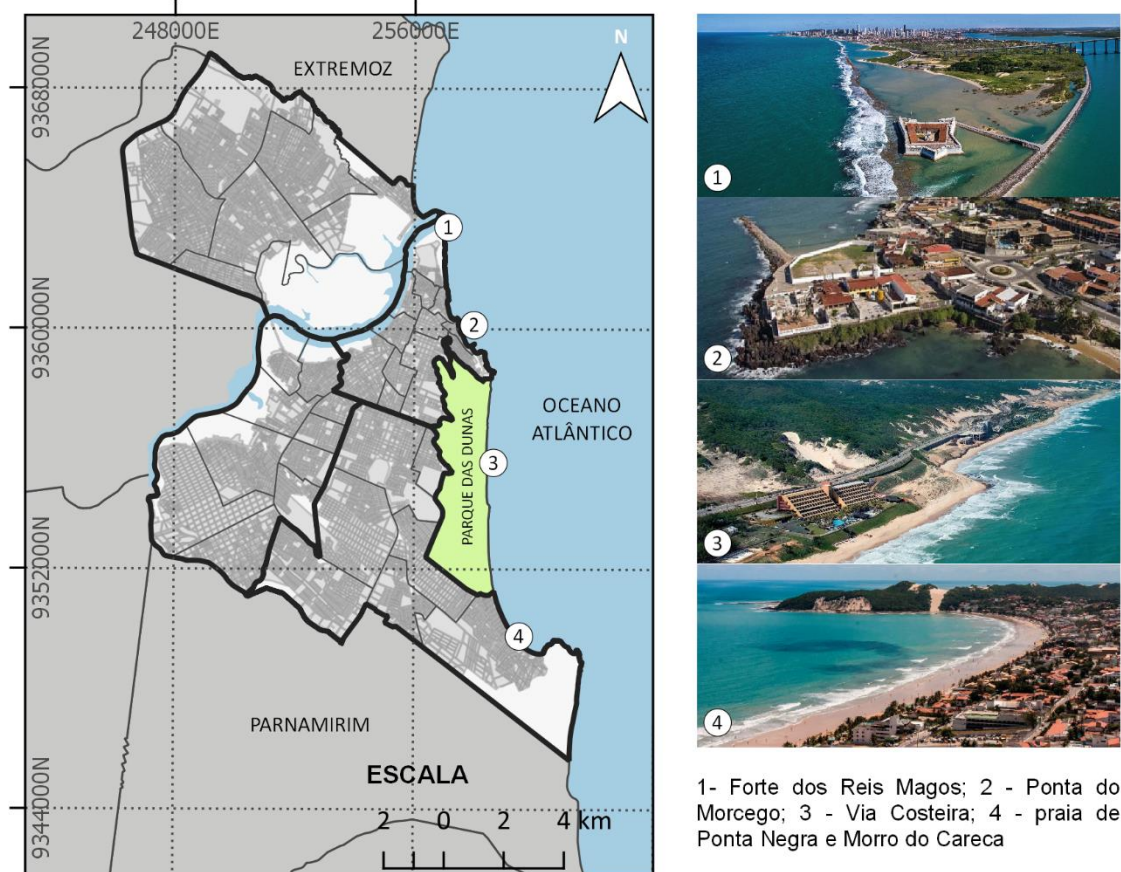
O processo de estruturação de uma gestão urbana sócio e ambientalmente sustentável no município de Natal constitui importante referência no quadro nacional desde a década de 1990, com a aprovação do Plano Diretor de 1994, alinhado com os novos princípios da Constituição Federal de 1988 - CF/1988 (BRASIL, 1988). O planejamento urbano, dentro desse novo contexto normativo da gestão pública brasileira, buscou se desvencilhar do planejamento centralizador da ditadura militar, renovando-se a partir da “adoção do princípio cooperativo entre as instâncias de governo, o que redundou num modelo descentralizado e articulado de execução das ações” (MORAES, 2007, p. 90). Dessa forma, o que antes era visto como uma ação centralizada na União, passou a ser repartida com estados e municípios – além de organismos da sociedade civil, que adentraram nesses processos a fim de disputar espaço. Considerando que a política de desenvolvimento urbano é uma atribuição dos municípios, conforme o disposto na CF/1988, cabe a estes a responsabilidade de orientar a ocupação do solo urbano em seu território, com a implementação de planos diretores e outros instrumentos que o auxiliem nesse processo.

Antes desse importante marco no processo de estruturação da gestão urbana, porém, Natal já apresentava discussões que tangenciavam os debates sobre a valorização do patrimônio natural do município em sua constituição e urbanização, apesar de apresentadas com metodologias diferentes da que foi exposta no plano de 1994. Ainda em 1968, o Plano Serete⁶ e, posteriormente, em 1974, o primeiro plano diretor municipal, expresso na Lei nº. 2.211 (NATAL, 1974), evidenciaram alguns problemas urbanos decorrentes da ocupação do solo do município de Natal. Esta, vinha ocorrendo de maneira mais acelerada a partir da década de 1940, em razão da posição ocupada por Natal na 2ª. Guerra Mundial, com um crescimento populacional expressivo, o que ocasionou um *boom* na produção formal e informal de moradia, a qual ocorreu sem qualquer controle urbanístico ou ambiental até o final da década de 1960 (ATAÍDE, 2013, p. 393-394). Assim, foi no Plano Serete que as primeiras preocupações com os maciços ambientais da cidade foram evidenciadas, principalmente no que se referiam às especificidades topográficas do território e às suas belezas naturais, já destacando espaços que posteriormente viriam a ser protegidos, como o sítio do Forte dos Reis Magos, a sua paisagem vizinha até a Ponta do Morcego e a praia de Ponta Negra (Figura 1). Apesar do caráter excludente, despolitizado e centralizador do modelo de planejamento urbano de então (ATAÍDE, 1997, p. 123), o Plano já consagrava

⁶ “O Plano Urbanístico e de Desenvolvimento de Natal, elaborado pelo escritório de arquitetura Wilhelm Arquitetos Associados - Escritório Serete S.A. Engenharia, e por isso denominado Serete, é considerado, por seus elaboradores, como “a primeira experiência de planejamento estratégico no Brasil, ao nível da cidade” (SANTOS, 1998, p. 119)” (DUARTE, 2011, p. 48).

desde essa época a importância da preservação dos ecossistemas característicos do município, evidenciando o pontapé inicial para uma gestão sócio e ambientalmente sustentável que foi, inclusive, base para o primeiro Plano Diretor, em 1974⁷.

Figura 1. Natal e a paisagem de sua zona costeira em 2021.



Fonte: Alterado pelos autores a partir de dados Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente do município de Natal (SEMURB, 2018) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010).
Datum: SIRGAS2000 UTM: Zona 25S | Projeção Universal Transversa de Mercator

Fonte: Produzido pelos autores a partir de NATAL, 2007. Imagens de praiamarnatal.com.br; canindesoares.com; praiasdenatal.com.br; e wikipedia.org. Acesso em: 28 de julho de 2021

Foi nesse cenário que o Projeto Via Costeira-Parque das Dunas, concebido na gestão do então governador Tarcísio Maia em seu Plano de Ação 1976-1979, ganhou destaque, no contexto das expectativas pelo crescimento da nascente indústria do turismo no estado na década de 1970, fomentando também as ideias de incremento da verticalização na orla e a intensificação do seu processo de ocupação (DUARTE, 2011, p. 187). A construção de uma via expressa que fizesse a

⁷ Esse movimento se alinhou com as primeiras discussões do desenvolvimento sustentável, que vinham numa onda crescente desde a década de 1970 em outras partes do mundo, apesar de não ser decorrente dessas. A Conferência de Estocolmo, realizada em 1972, na Suécia se tornou um marco mundial, onde os questionamentos sobre as formas de gestão e de apropriação dos recursos naturais inerentes ao modo de produção capitalista e sobre os conflitos sociais e ambientais surgiram (LIMONAD, 2013, p. 130).

conexão entre as praias da RALeste do município e a praia de Ponta Negra, até então considerada um ponto turístico distante do centro consolidado - entre os bairros de Ponta Negra e Mãe Luiza -, foi acompanhada da pretensão da construção de um parque hoteleiro e residencial multifamiliar, o que causaria grandes impactos ambientais na área, assim como limitaria o livre acesso a praia. Cabe ressaltar, entretanto, que o mesmo projeto já trazia desde o início, articulado com a proposta de ocupação do solo, a instituição do Parque Estadual Dunas de Natal e sua constituição enquanto primeira Unidade de Conservação do estado do Rio Grande do Norte. Apesar da tentativa de integração entre as políticas de desenvolvimento urbano e de proteção ambiental, as propostas de adensamento e verticalização nessas áreas alavancaram um grande movimento na sociedade civil⁸, contrário a essa ocupação. A falta de discussão pública de um projeto daquele porte, somada aos riscos ambientais gerados, a possibilidade de expulsão dos moradores das áreas vulneráveis próximas da intervenção e a especulação imobiliária na área fomentaram a movimentação contrária ao projeto (BENTES SOBRINHA, 2001 apud DUARTE, 2011, p. 62). Apesar de não barrar o Projeto Via Costeira-Parque das Dunas por completo, esse movimento acabou por alterá-lo, pressionando a gestão local por providências que emergenciavam pela proteção desses cenários e a sua utilização em prol da coletividade, com a inserção, inclusive, de espaços livres públicos com projeto paisagístico assinado pelo paisagista Roberto Burle Marx⁹. Foram também as reivindicações desse movimento que evidenciaram a necessidade de proteção desse território - hoje demarcado como ZET 2. Dessa forma, esses movimentos anteciparam em Natal, na prática, o princípio da participação social e da ideia de gestão democrática da cidade, premissas para o planejamento democrático, também servindo de base para a consolidação do movimento ambientalista no município.

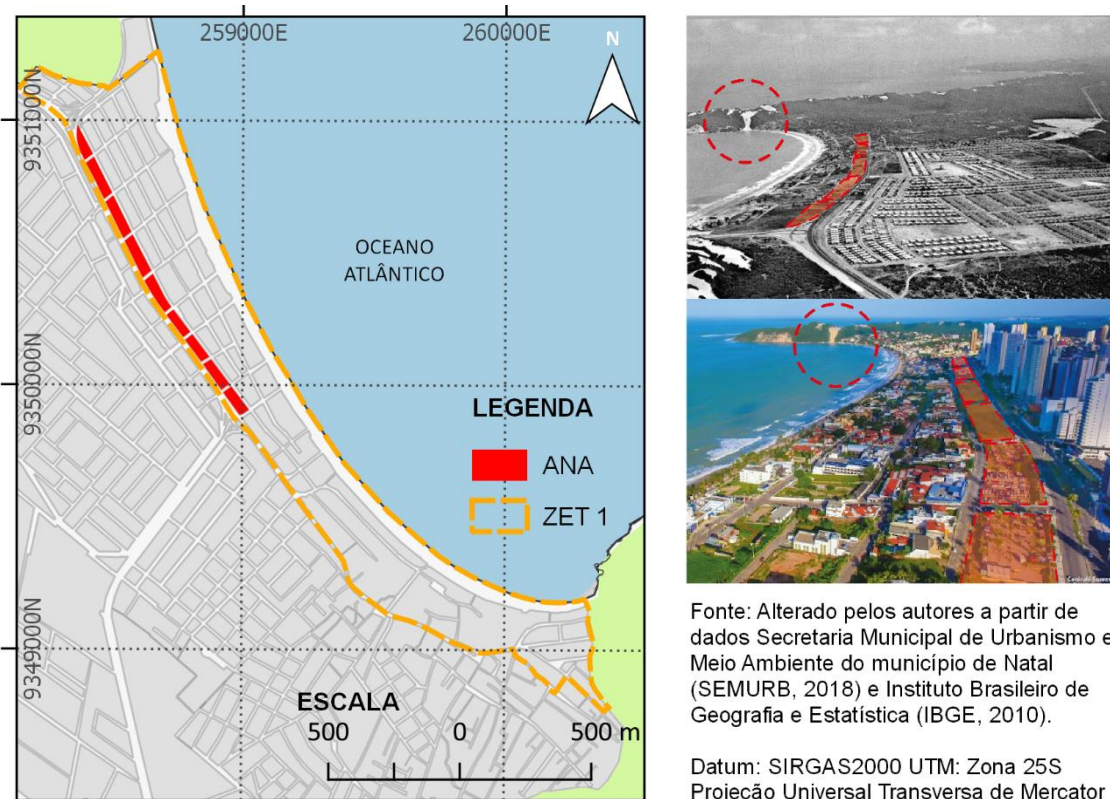
Os desafios colocados pelas reivindicações dos movimentos sociais, inclusive, proporcionaram uma primeira vitória com a criação da Área Non Aedificandi - ANA de Ponta Negra, materializada no decreto municipal nº. 2236/1979 (NATAL, 1979). A ANA simbolizou um marco na proteção das paisagens emblemáticas da cidade, diante do avanço dos interesses imobiliários sobre a zona costeira, destacando terrenos em nove quadras da antiga “Rodovia Natal - Ponta Negra”, atualmente conhecida como a Av. Eng. Roberto Freire, como áreas com

⁸ O movimento organizado pelos arquitetos e urbanistas teve protagonismo nessa discussão, encabeçado pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil/Departamento do Rio Grande do Norte - IAB/RN. Duarte (2011, p. 66) destaca também a criação e atuação, nessa época, da Sociedade de Estudos, Defesa e Educação Ambiental - SEDEA, entidade que deu origem a atual Associação Potiguar dos Amigos da Natureza - ASPOAN, que até hoje protagoniza as lutas em defesa do meio ambiente no município.

⁹ Esses projetos, entretanto, nunca foram, de fato, executados, integrando uma proposta de intervenção urbanística mais ampla que também considerava a construção de diversos acessos públicos para a praia - os quais também ainda não foram executados. Atualmente, a Via Costeira conta com 10 empreendimentos hoteleiros construídos, incluído o Hotel Senac Barreira Roxa, entremeados por grandes extensões de áreas privadas e alguns poucos espaços públicos, ainda sem uso definido.

impedimento de construção, garantindo assim a perspectiva visual do Morro do Careca, um dos principais cartões-postais da cidade (Figura 2 e 3) a partir da referida via.

Figura 2. Localização da ANA no território do município e vistas aéreas de Ponta Negra na década de 1980 e em 2021.



Fonte: Produzido pelos autores a partir de NATAL, 2007. Imagens de tokdehistoria.com.br; e tribunadonorte.com.br. Acesso em: 28 de julho de 2021.

Figura 3. Vista do Morro do Careca a partir da av. Eng. Roberto Freire, faixa lindeira a ANA.



Fonte: mapio.net. Acesso em: 29 de julho de 2021.

Estimulados por essa primeira conquista, os movimentos sociais se articularam em torno da elaboração do PDN, promulgado pela Lei 3.175/84 (NATAL, 1984), que introduziu outras medidas normativas aplicadas à proteção do patrimônio ambiental do município, como a criação

das ZETs, as quais atualmente são definidas como Área Especial de Controle de Gabarito - AECG¹⁰. Estas foram delimitadas em três frações territoriais e regulamentadas por leis específicas antes do Plano de 1994, sendo: (1) ZET 1 (NATAL, 1987a), que delimita a faixa da praia de Ponta Negra, no bairro homônimo na Região Administrativa Sul - RASul, como referência, justamente na área onde a ANA se insere; (2), ZET 2 (NATAL, 1994), que delimita a Via Costeira e a faixa lindeira do Parque das Dunas, entre Ponta Negra e Areia Preta; e a última, (3) ZET 3 (NATAL, 1987b), que compreende as praias de Miami, Areia Preta, Praia dos Artistas, Praia do Meio e Praia do Forte, localizadas nos bairros de Areia Preta, Praia do Meio e Santos Reis, na RALeste da cidade (Figura 4).

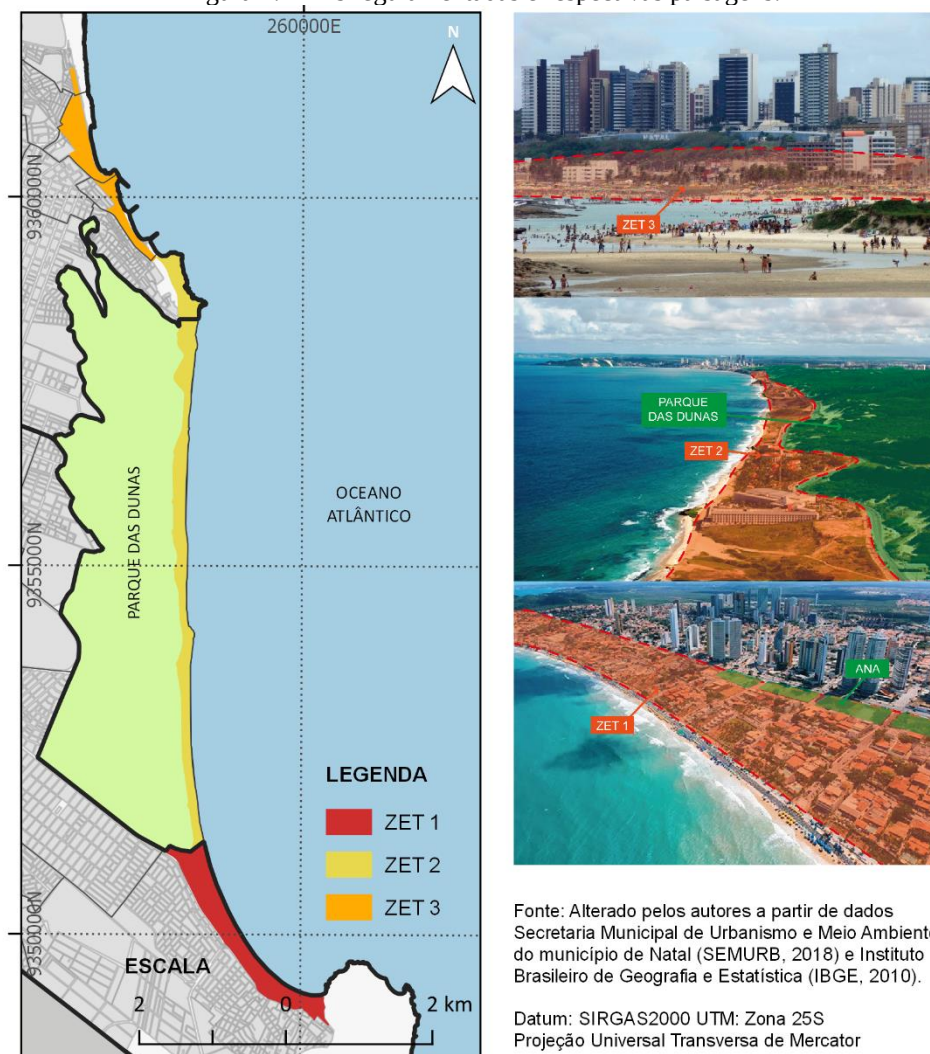
Importante salientar que o fundamento norteador das delimitações desses “espaços especiais”, como denomina Duarte (2011), com fins de proteção da paisagem foi o estabelecimento de limites de gabaritos máximos ao longo da costa, nos termos do Plano Diretor de 1984, que limitou em até dois pavimentos a altura das edificações licenciadas nesses territórios, até a edição de seus respectivos regulamentos, observando condições específicas para cada uma das ZETs. Para a ZET 1 (NATAL, 1987a), foi estabelecido o gabarito máximo de 7,50 metros (dois pavimentos) medidos em qualquer ponto do terreno passível de ocupação na área, de modo a preservar a vista da praia de Ponta Negra e do Morro do Careca a partir da Av. Roberto Freire; para a ZET 2 (NATAL, 1994), foi estabelecido o gabarito máximo de 15,00 metros (quatro pavimentos) e 7,50 metros (dois pavimentos) no intuito de garantir o livre campo visual a partir da av. Dinarte Mariz¹¹; e para a ZET 3 (NATAL, 1987b) estabeleceu os gabaritos máximos através de cone visual definido a partir de dois pontos de observação: um ponto (P1) na Av. Getúlio Vargas, que se projeta pelas praias do Meio e do Forte e outro (P2) na Rua Pinto Martins, que se projeta em direção às praias de Areia Preta e Miami, protegendo a visualização do Forte dos Reis Magos a Ponta do Morcego (ATAÍDE *et al.*, 2010, p. 50).

¹⁰ “Art. 21 - Áreas de Controle de Gabarito – demarcadas no Mapa 3 do Anexo II, parte integrante desta Lei, são aquelas que, mesmo passíveis de adensamento, visam proteger o valor cênico - paisagístico, assegurar condições de bem estar, garantir a qualidade de vida e o equilíbrio climático da cidade, compreendendo:

I - Orla Marítima, do Forte dos Reis Magos até o Morro do Careca, de acordo com as normas fixadas em leis específicas – ZET - 1, ZET - 2 e ZET - 3; II - Entorno do Parque das Dunas, conforme delimitação estabelecida no Quadro 2 e Mapa, do Anexo I, partes integrantes desta Lei; III - Área definida pelo perímetro estabelecido na margem esquerda do Rio Potengi, incluindo a Redinha – ZET - 4; IV - Zonas de Proteção Ambientais – ZPAs, conforme as normas fixadas em leis específicas” (NATAL, 2007).

¹¹ Para ampliação da proteção da paisagem na via Costeira, o PDN 2007 delimitou que “§2º - Os empreendimentos propostos para as áreas situadas na ZET - 2 não poderão possuir gabarito máximo que ultrapasse o nível da Avenida Dinarte Mariz; ressalvadas as áreas em que a localização e as características topográficas do terreno já impeçam a visualização da paisagem, ficando nesses casos limitado em 7,5m (sete metros e meio) o gabarito máximo das construções” (NATAL, 2007).

Figura 4. ZETs regulamentadas e respectivas paisagens.



Fonte: Produzido pelos autores a partir de NATAL, 2007. Imagens de facebook.com; blog.natalrn.com.br; e itapemirim.com.br. Acesso em: 28 de julho de 2021.

A consolidação da gestão da paisagem no município de Natal

Em 1994, com a elaboração do novo PDN, a luz do novo marco regulatório do município de Natal, construído a partir dos dispositivos constitucionais de 1988, as áreas submetidas ao controle de gabarito, atualmente denominadas de AECGs, foram ampliadas. O PDN 1994 ampliou as ZETs com a inserção da zona costeira da Redinha e estabeleceu a Área de Controle de Gabarito - AECG do Entorno do Parque das Dunas, na feição que margeia o tecido edificado, oposta a Via Costeira, com o objetivo de delimitar a verticalização no entorno de um importante resquício do bioma Mata Atlântica que o parque abriga, preservando suas funções ambientais, incluindo a paisagística (Figura 5).

Nesta última, observando as relações espaciais do entorno, o plano estabeleceu alturas máximas para as edificações localizadas numa extensa fração territorial que margeia o parque entre os bairros de Lagoa Nova e Tirol, variando de zero a 30,0 metros. Esta área demarcada, junto com as ZETs, integra atualmente o grupo das AECGs, que foram definidas ainda em 1994 como “aquelas que, mesmo passíveis de adensamento, visam proteger o valor cênico-paisagístico de trechos da cidade” (NATAL, 1994, p. 7). Tais delimitações demonstram o esforço de consolidação de um sistema de controle do uso e ocupação do solo com foco na preservação cênico-paisagística e ambiental no município, objetivo que ainda não estava claro nas iniciativas anteriores.

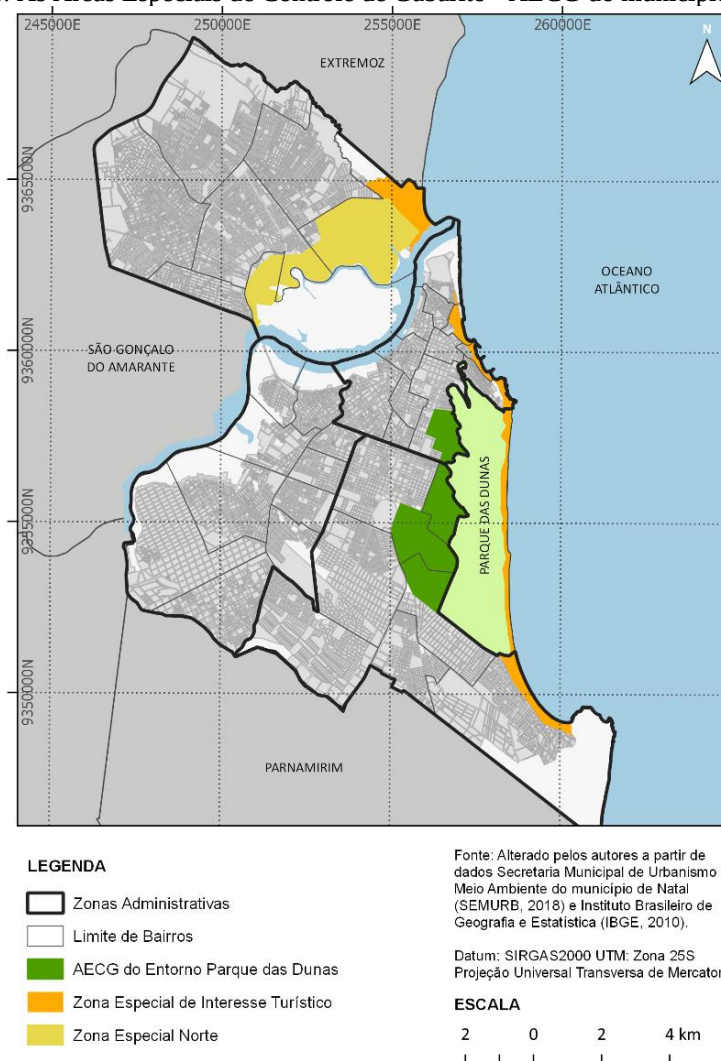
Figura 5. Localização da AECG do Entorno do Parque das Dunas e suas visuais.



Fonte: Produzido pelos autores a partir de NATAL, 2007. Imagens de nmoveis.com.br; e Google maps.
Acesso em: 28 de julho de 2021.

No que se refere, a praia da Redinha, localizada no bairro homônimo na Região Administrativa Norte - RANorte, esta, apesar de destacada em 1994, somente foi nomeada como uma AECG (ZET 4) no contexto da última revisão (2007), quando também foi criada a Zona Especial Norte – ZEN, envolvendo uma extensa área lindeira à margem esquerda do Rio Potengi, contígua a ZET 4 e inserida na Zona de Proteção Ambiental 8 - ZPA 8, que compreende o Ecossistema Manguezal e Estuário Potengi-Jundiaí. Entretanto, essas duas Áreas Especiais, apesar de importantes iniciativas para assegurar a proteção ao patrimônio cênico paisagístico, ainda não foram regulamentadas, indicando que, apesar dos avanços nesses objetivos, a não efetividade desses regramentos, comprometem a proteção dos componentes ambientais do município e revelam indefinições das suas estratégias de gestão do solo no território.

Figura 6. As Áreas Especiais de Controle de Gabarito - AECG do município de Natal.



Fonte: Produzido pelos autores a partir de NATAL, 2007.

A instituição desses regramentos, como já comentado, era uma preocupação latente de diversos setores da sociedade civil, mas também motivo de rechaço por tantos outros. Marise Duarte (2011) destaca a presença de conflitos de interesses nos debates sobre essas delimitações ao comentar sobre a instituição da AECG no entorno do Parque das Dunas especificamente, que tangencia a discussão das AECGs enquanto instrumento de gestão de proteção ambiental e da paisagem:

Inserindo-se num quadro de ascensão do processo de verticalização da cidade, a introdução de uma norma limitadora de gabarito em áreas cobiçadas pelo mercado (com sua excelente localização, facilidade de acesso e prestígio de vizinhança), pareceu ser, para o setor construtivo, absolutamente inaceitável. Por outro lado, naquele debate também se inseria o desejo de que a paisagem do entorno do parque pudesse se agregar ao valor dos imóveis, constituindo-se como lucro adicional nas negociações imobiliárias, contribuindo fortemente na reprodução do capital. (DUARTE, 2011, p. 209-210)

A partir das reflexões de Duarte (2011), cabe destacar que o controle de gabarito instituído na cidade sempre foi alvo de críticas e questionamentos dos segmentos imobiliário e turístico, que não se limitam à área de entorno do parque. Os processos de revisão do Plano Diretor de Natal têm, portanto, em seus distintos contextos temporais, se convertido em arenas de disputa de narrativas dos agentes produtores do espaço, nas quais a defesa pela flexibilização dos regramentos aplicados ao controle da ocupação do solo a favor do aumento do adensamento nas áreas de fragilidade ambiental sempre se contrapõe às de proteções ambiental e cênico-paisagísticas. Assim, como destaca Duarte (2011), as AECGs foram fortemente atacadas e questionadas durante “as revisões do Plano Diretor de 1994, inicialmente nos anos de 1999 e 2000 e, posteriormente, com o Plano Diretor de 2007”. A vigilância dos movimentos sociais que acompanham esse processo, entretanto, estabeleceu de maneira sólida a necessidade de manutenção desses instrumentos enquanto um sistema de gestão do território urbano. O embate, contudo, voltou a ocupar a cena desde o início de uma nova revisão do plano diretor municipal em 2017, ainda em curso, já desenhando, mais uma vez, novas tentativas de desestruturar os pactos sociais e ambientais que foram reafirmados nos Planos anteriores.

O PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NATAL E A FRAGILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA DE PROTEÇÃO DA PAISAGEM E MEIO AMBIENTE

O processo de revisão do PDN em vigor, promulgado em 2007, foi inaugurado em junho de 2017, por meio de audiência pública organizada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Urbanismo - Semurb, responsável pela gestão do planejamento urbano. Iniciado por determinação legal do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), que delimita o prazo limite de 10 anos para revisão dos planos diretores municipais, o processo foi aberto sem muita clareza das prioridades de revisão, assim como sem um desenho metodológico para sua execução. Devido a essas imprecisões, o mesmo ainda foi objeto de uma segunda audiência naquele ano, mas não teve continuidade, sendo retomado apenas no início de 2019.

Com a retomada do processo, em fevereiro de 2019 e sob nova gestão municipal¹², a revisão do PDN se revelou ainda com muitos problemas formais e de conteúdo, reeditando nas narrativas dos agentes os conflitos territoriais anteriores e confirmando as reflexões de Duarte (2011), a respeito de que o processo seria mais uma vez palco para as disputas entre os agentes produtores do espaço urbano. Assim, as estratégias de gestão da paisagem e do meio ambiente seriam mais uma vez questionadas e protagonistas do debate. O processo se desenvolveu numa sucessão de etapas¹³, que deveria pautar o princípio da participação social como um dos seus pilares centrais. Entretanto, o curto prazo para a sua realização, a falta de comprometimento com os procedimentos aprovados em regimento e a ausência de uma metodologia clara dificultaram o processo participativo (ATAÍDE *et al.*, 2020, p. 157).

Apesar dessas dificuldades, a etapa de revisão do Plano no executivo foi concluída, mas ainda com diversos equívocos, tais como: 1) a primeira versão da minuta, que foi sistematizada a partir das propostas oriundas das oficinas, plataformas virtuais de contribuição e/ou discussão nos GTs, não incorporou todas as propostas sistematizadas pelos grupos. Nesse caso, a Semurb optou por inserir apenas aquelas propostas que achava mais adequadas, retirando arbitrariamente, inclusive, muitas das contribuições dadas por setores da sociedade civil que, mais uma vez, se

¹² O processo teve sua abertura em agosto de 2017, ainda na gestão do então Prefeito Carlos Eduardo Alves (PDT-RN), mas sofreu um hiato de mais de um ano (16 meses), retornando apenas após as eleições federal e estadual, já sob a gestão do atual prefeito, Álvaro Dias (PSDB-RN), vice do gestor anterior, candidato a governador no ano de 2018.

¹³ Até junho de 2021, o processo de revisão do PDN na fase do executivo observou as seguintes etapas: 1) Atividades iniciais, destinadas à abertura, apresentação e aprovação do regimento interno; 2) Leitura da cidade, momento das oficinas comunitárias; 3) Elaboração da minuta de lei, na qual foram sistematizadas as propostas oriundas das oficinas, plataformas virtuais de contribuição e/ou discussão nos Grupos de Trabalho - GTs; 4) Votação da minuta de lei, na qual seria instalada a Conferência da Cidade, agora sob a coordenação do Concidade-Natal, para discussão e votação da minuta do projeto de lei por delegados representantes de segmentos da sociedade civil. Com essas etapas finalizadas, o processo parte para a segunda fase e última etapa, no legislativo municipal.

colocavam contra as pressões exercidas pelos agentes públicos e privados em favor da verticalização na orla e a intensificação do processo de ocupação do território. O documento também apresentava enxertos textuais que não foram sequer compartilhados com os participantes do processo durante as oficinas e a sistematização das contribuições (SEMURB, 2020); 2) A reunião entre os Conselhos Municipais que formam o atual sistema de gestão do planejamento do município¹⁴, sob a coordenação do Concidade-Natal, que produziu a segunda versão da minuta, retificando e ampliando as alterações da primeira; e 3) a Conferência Final do PDN, também coordenada pelo Concidade, que manteve a maioria das propostas oriundas dos Conselhos, com algumas adições que comprometem as estratégias de proteção discutidas no presente artigo. O conteúdo da minuta final que será enviada ao legislativo municipal para apreciação e votação aponta para muitos retrocessos para a política urbana do município, dentre eles, graves modificações em seu sistema de gestão da paisagem e do meio ambiente.

A despeito da criação de uma Área Especial Costeira e Estuarina - AECE¹⁵, que envolve toda a Orla Marítima e o Estuário Potengi-Jundiaí localizados no município, sugerindo a ampliação e valorização da paisagem da zona costeira, a inserção na prática sugere uma redução da proteção e da valorização desses cenários, segundo o Ministério Público do Rio Grande do Norte –MPRN (MPRN, 2020, p. 23). Sobre a AECE, é importante destacar, inclusive, a necessidade de sua regulamentação por meio do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima, que deverá ser discutido pelo Comitê Gestor da Orla. Esse plano deve “promover programas que harmonizem e articulem práticas patrimoniais e ambientais com o planejamento de uso e ocupação do solo na AECE” (CONCIDADE, 2020)¹⁶. Assim, apesar das intenções do texto, como destacado pelo MPRN(2020), as alterações feitas e o discurso dos agentes públicos responsáveis pela coordenação do processo e gestão do território apontam para uma desarticulação das práticas que envolvem a preservação do patrimônio físico, paisagístico e ambiental do município, as quais destacamos na sequência.

A primeira dessas desarticulações, que transparece como um ataque ao sistema de gestão da paisagem do município, e que foi inserida desde a minuta apresentada pela Semurb, foi a extinção da ANA de Ponta Negra¹⁷ (NATAL, 1979), proposta apresentada pelo prefeito Álvaro

¹⁴ A reunião da plenária de votação das propostas de alterações elaboradas pelos Conselhos Municipais ocorreu nos dias 16 e 17 de março de 2020. Estavam presentes representantes dos Conselho Municipal de Transporte Mobilidade Urbana – CMTMU, Conselho Municipal de Saneamento Básico – COMSAB, Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social da Cidade do Natal – CONHABINS e Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – CONPLAM.

¹⁵ Art. 21 na minuta editada após a votação nos Conselhos Municipais (CONCIDADE, 2020).

¹⁶ Inciso I do Art. 22 da minuta editada após a votação nos Conselhos Municipais (CONCIDADE, 2020).

¹⁷ Quanto ao uso e ocupação dos terrenos da ANA, o decreto-lei nº. 7.020/2020 (NATAL, 2020), que dispõe sobre a comercialização de alimento em áreas públicas e privadas, é uma resposta às demandas de grupos econômicos que utilizam da área sem qualquer tipo de formalidade, encabeçados pelos proprietários de

Dias como sinônimo de modernização da gestão urbana do município (ATAÍDE *et al.*, 2020, p. 160), que retira a restrição de construção sobre as nove quadras demarcadas desde 1979 pelo decreto municipal nº. 2236 (NATAL, 1979). A minuta votada no âmbito dos Conselhos Municipais permitia a construção nesses lotes e remetia a uma nova lei, que delimitaria a área para aplicação de Operação Urbana Consorciada, a ser aprovada dentro do prazo de 2 anos (Art. 231¹⁸), não havendo qualquer limitação de altura máxima para a construção. A mesma só aparece no artigo seguinte¹⁹, o qual remete para a utilização do que consta na regulamentação da ZET 1 e suas alterações após transcorrido esse tempo, limitando “o gabarito ao nível da calçada da Avenida Engenheiro Roberto Freire, excetuando os elementos de guarda-corpos cujo fechamento seja executado de material transparente” (MPRN, 2020, p. 29). Tal dispositivo representa, por si só, uma desconsideração da história da gestão urbana do município nesta matéria, que há mais de 40 anos reconhece o campo visual do Morro do Careca descortinado a partir da Avenida Roberto Freire, como patrimônio paisagístico de Natal, um bem da coletividade que deveria ser protegido e preservado. A decisão também nega as intenções de usufruto da área pela população em geral, havendo no histórico da gestão projetos urbanísticos de qualificação urbana para os terrenos demarcados pela ANA²⁰ que não foram executados e que poderiam ser retomados a partir da revisão do PDN. A proposta, ao contrário, ao permitir a construção na área, possibilita não apenas a perpetuação do uso e apropriação privado desses lotes, mas, também, uma possível privatização da vista privilegiada a partir desses para o Morro do Careca. Apesar das alterações feitas durante a Conferência Final do Plano Diretor (CONCIDADE, 2021), que introduziu limites

“Food trucks” e “Food parks”, que têm pressionado a municipalidade quanto aos seus requerimentos. Essa, entretanto, não resolve completamente a situação desse tipo de empreendimento localizado na ANA, uma vez que estes não eram previstos no decreto que regulamenta a área, e que será tornado sem valor com a aprovação da atual minuta de revisão do PDN.

¹⁸ “Art. 231. Fica extinta a área *Non Eedificandi* de Ponta Negra, instituída pelo Decreto nº 2.236, de 19 de julho de 1979, devendo a mesma área ter seus índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como normas edilícias, inclusive seus usos e prescrições urbanísticas, serem definidos em lei específica, baseada nesta Lei, que delimite área para aplicação de operação urbana consorciada, a ser aprovada dentro do prazo de 2 (dois) anos” (CONCIDADE, 2020).

¹⁹ “Art. 232. Passado o prazo para a aprovação da lei específica prevista no Art. 231, aplicam-se à área os índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como normas edilícias, inclusive seus usos e prescrições urbanísticas, da ZET – 1, nos termos da Lei nº 3.607, de 19 de novembro de 1987 e suas alterações, assim como da legislação específica que regulamentará as Áreas Especiais de Interesse Turístico e Paisagístico – AEITP, limitado o gabarito ao nível da calçada da Avenida Engenheiro Roberto Freire, excetuando os elementos de guarda-corpos cujo fechamento seja executado de material transparente” (CONCIDADE, 2020).

²⁰ “Em 1995, a Prefeitura realizou um “Concurso Público Nacional de Ideias – Praia de Ponta Negra – Natal-RN” (lançado em 17/07/1995), através do então Instituto de Planejamento Urbano de Natal (IPLANAT), sob a organização do Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento do Rio Grande do Norte (IAB/RN). O concurso teve o objetivo de selecionar e premiar as melhores propostas técnicas arquitetônicas e urbanísticas para a Orla de Ponta Negra, que incluiu a área *non aedificandi* de Ponta Negra.” (MPRN, 2020, p. 33-34)

específicos de gabarito para as construções da área, tomando como referência a linha de cota da Avenida Roberto Freire, os riscos da privatização permanecem, retirando da coletividade o direito ao usufruto do espaço e a apreciação estética da paisagem que dali se descortina.

Outra alteração de destaque foi a exclusão da AECEG do Entorno do Parque das Dunas, também introduzida na primeira minuta sistematizada pela Semurb, sem discussão nos espaços de participação social da fase de leitura da cidade, que assim como a exclusão da ANA, representa um verdadeiro retrocesso para o sistema de gestão da paisagem e do meio ambiente. A exclusão desse dispositivo que, diferente de momentos anteriores nas revisões em 1999 e 2007, resulta na prevalência dos interesses dos agentes da construção civil com a anuência da gestão municipal, com base no argumento de que a verticalização é o símbolo de modernidade para a cidade e que poderá se materializar na construção de edifícios com até 46 andares, considerando também, o aumento de gabarito que, se aprovado, deverá ser aplicado em toda a cidade²¹. Apesar da definição de parques ecológicos da legislação federal, que restringe a construção de edifícios num raio de 10 km dos seus limites, não se aplicar ao caso do Parque das Dunas, uma vez que esse foi criado posteriormente à ocupação na área (ELALI, VIDAL e ATAÍDE, 1998), a restrição de gabarito no entorno do parque cumpre a função de área de amortecimento, garantindo a preservação da biodiversidade da Unidade de Conservação e de suas funções ambientais para a retroalimentação do aquífero subterrâneo que abastece o município, além da paisagem que a conforma. Dessa forma, a exclusão da AECEG do Entorno do Parque das Dunas representa um grande risco à proteção do patrimônio paisagístico e ambiental do município.

Outra modificação, que enche de incertezas o futuro da gestão urbana e ambiental do município, é a criação da Área Especial de Interesse Turístico e Paisagístico - AEITP, em substituição às atuais ZETs. Apesar da nova nomenclatura, mais adequada aos objetivos iniciais do zoneamento, anexando inclusive um novo território²², as desarticulações propostas no texto da nova minuta levantam dúvidas sobre o grau de proteção que será assegurado para essas áreas. Considerando o disposto no Art. 229²³ que remete para uma nova regulamentação, questiona-se

²¹ No plano vigente, em seu art. 48, o regramento urbanístico estabelece um limite de 65,0 m para as Zonas de Adensamento Básico e de 90,0 m para as Zonas Adensáveis. Com a nova minuta, que agora insere todo o município na Zona Adensável, o novo teto irá para 140,0 m, excetuando apenas as AEITP e salvaguardadas as áreas de aproximação de voos e de visada da Embratel (CONCIDADE, 2020). Anteriormente, na minuta apresentada pela Semurb, o gabarito já havia sido acrescido para 100,0 m de altura (SEMURB, 2020).

²² A minuta votada na Conferência Final do PDN (CONCIDADE, 2021) delimitou a área compreendida entre os topos do cordão dunar dos bairros Guarapes e Felipe Camarão como a AEITP 5.

²³ “Art. 229. Ficam recepcionadas por esta Lei:

I – as normas existentes sobre parcelamento do solo, devendo o Município revisar aquelas incompatíveis com esta Lei;

II – as normas em vigor relativas às zonas e áreas especiais de interesse social, ambiental, turístico, paisagístico, histórico e portuária, devendo o Município revisar aquelas incompatíveis com esta Lei.

sobre o padrão de ocupação do solo e de proteção da paisagem que será estimulado nos distintos territórios que envolve. Cabe ressaltar, que a ZET 4, que delimita parte do bairro da Redinha e no novo regramento poderá se converter em AEITP 4, está submetida a um limite de gabarito de 7,5m até que se conclua a sua regulamentação. Esse limite foi alterado para 15,0m na minuta votada pelos Conselhos Municipais (CONCIDADE, 2020), sendo ainda ampliado para 30,0 m na minuta que resultou da Conferência Final do PDN (CONCIDADE, 2021). A minuta de regulamentação da ZET 4, elaborada pela Semurb ainda em 2015 (SEMURB, 2015) e aprovada pelo Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Conplam (CONPLAM, 2017), estabelece um controle do gabarito em dois níveis/áreas a partir de perspectivas visuais diferentes²⁴ (Figura 7), de modo a garantir a preservação cênico-paisagística da orla estuarina e marítima, assim como da Área de Proteção Ambiental - APA Jenipabu (Figura 8). Nesse sentido, estabelece um controle da ocupação de padrão vertical de forma compatível com as características ambientais do lugar, havendo assim uma área com gabarito máximo de 7,5 m e, outra, com gabarito máximo de 19,50 m.

Levando em consideração esse acumulado de discussão quanto a ocupação do território, o aumento do gabarito para toda a área, acima inclusive do projeto de minuta já existente, revela os riscos decorrentes de uma nova regulamentação para esta área. Assim, diante das ameaças de quebra dos pactos sociais aplicados à proteção da paisagem da praia da Redinha²⁵, as expectativas para a regulamentação das AEITPs são temerárias, levando a crer que o potencial paisagístico desses territórios deverá sofrer duras perdas nesse processo de uma maneira geral. Soma-se a essa situação o incremento de potencial construtivo nos chamados Eixos Estruturantes, os quais atravessam os territórios destacados na praia da Redinha e de Ponta Negra – Av. Dr. João Medeiros Filho e Av. Eng. Roberto Freire, respectivamente -, afetando, inclusive, as AEIS África e Vila de Ponta Negra. Os lotes lindeiros a esses eixos, limitados a 250,0 m do eixo da via, poderão, com a aprovação da atual minuta, ter seus coeficientes de aproveitamento acrescidos em

§ 1º O Poder Público deverá estabelecer regulamentação para a Área Especial de Interesse Turístico e Paisagístico, respeitados os limites estabelecidos no Mapa 7 do Anexo III desta Lei.

§ 2º O Poder Público deverá regulamentar a Área Especial de Patrimônio Cultural – AEPC, revogando-se as prescrições urbanísticas em contrário” (CONCIDADE, 2021).

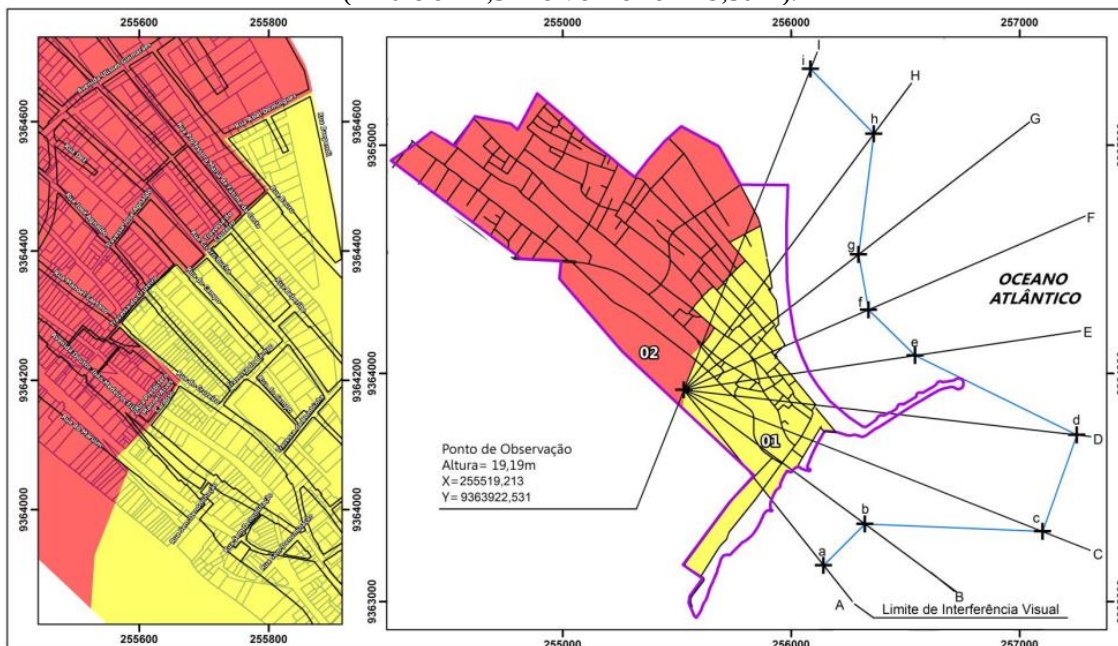
²⁴ “§1º. As áreas de controle estabelecidas nos incisos I e II estão definidas a partir de um observador com altura de visão de 1,10m, situado sobre a Ponte Newton Navarro em um ponto “P” de coordenadas UTM, Datum SIRGAS 200025S: x=255519,213; y=9363922,531, com cota de nível de 19,19m em relação ao nível do mar.

§2º Para cálculo do gabarito máximo, presente nesta Lei, considera-se incluído dentro dos limites estabelecidos qualquer elemento que obstrua a paisagem.” (SEMURB, 2015, p. 3)

²⁵ O MPRN (2020) ainda destaca a não-inclusão do território da AEIS Vila de Ponta Negra como AEITP, a sul da ZET 1, reconhecida pela pressão dos agentes da construção civil para a verticalização na área em meados da década de 2010, como um problema grave desta revisão. Segundo o órgão, o histórico da preservação do cenário paisagístico do Morro do Careca e Dunas Associadas, deveria garantir essa inserção - o que não ocorreu.

50%, desde que não ultrapassem 5,0, máximo estabelecido na nova minuta. No caso dos lotes contíguos aos lotes lindeiros, esse aumento será de 25%, com a mesma limitação. Essa possibilidade agrava mais ainda a proteção desses espaços, pressionando-os para um adensamento que poderá, a longo prazo, ampliar os impactos negativos aos cenários revelados neste artigo.

Figura 7. Mapa das Áreas de Controle de Gabarito da ZET 4 elaborado pela Semurb em 2015 (Amarelo = 7,5 m e Vermelho = 19,50 m).



Fonte: SEMURB, 2015.

Figura 8. Vista da ponte Newton Navarro, destacando as orlas estuarina, marítima e as dunas de Genipabu.



Fonte: Google Earth, editado pelos autores. 2021. Acesso em: 18 de julho de 2021.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A discussão da gestão ambiental floresceu a partir da década de 1970, em contextos territoriais e sociais distintos, estimulando experimentações urbanísticas que fortaleceram as ações dirigidas a preservação do patrimônio paisagístico e ambiental. As mudanças trazidas pelo

processo constitucional elevaram a outro patamar essas experiências, gerando um histórico farto para a gestão urbana dos municípios brasileiros, da qual os movimentos sociais urbanos tiveram um importante papel na disputa pela produção do espaço. O município de Natal, que se fortaleceu nesse processo, incorporando em seus regramentos urbanísticos e ambientais, inclusive na posição de vanguarda, diversos instrumentos de gestão inovadores, aplicados à proteção da paisagem e a gestão do meio ambiente no sentido pleno é emblemático. As Áreas Especiais de Controle de Gabarito representam um legado desse processo, garantindo a preservação de paisagens simbólicas do município desde finais da década de 1970, como o Morro do Careca e a praia de Ponta Negra, o cenário formado pelo Parque das Dunas e a via Costeira, as visuais produzidas desde a Ponta do Morcego até o Forte dos Reis Magos e o potencial assentado do estuário do rio Potengi até a praia de Redinha Nova, em Extremoz, com as dunas de Genipabu.

Cabe salientar que esses avanços em Natal ocorreram no mesmo tempo histórico de outras experimentações urbanísticas que ganharam destaque internacionalmente, fortemente ligadas aos princípios neoliberais, e que se afirmaram enquanto narrativas das vantagens das cidades globais e do planejamento estratégico. No Brasil, tais ideais prosperaram a partir da década de 1990 e embasaram grandes projetos urbanos realizados no início do século XXI, como a Copa Mundial de Futebol de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016. Este pensamento tem ganhado relevo na perspectiva da competitividade das cidades, o que coloca a produção do espaço urbano como possibilidade de fortalecimento de gestões voltadas ao empreendedorismo e à inovação das cidades (HARVEY, 2005).

Assim, partindo da perspectiva de uma gestão urbana sócio e ambientalmente sustentável, é notável e ao mesmo tempo desanimadora a constatação da primazia dessa visão mercadológica do espaço urbano nos processos de revisão dos Planos Diretores iniciados desde a segunda metade da década de 2010, que tem afetado duramente a gestão do território, gerando uma verdadeira desarticulação das práticas que envolvem a preservação do patrimônio urbano, paisagístico e ambiental do município. No caso do processo de revisão do Plano Diretor de Natal, atualmente em curso, a desarticulação de seu sistema de gestão da paisagem e do meio ambiente discutida neste artigo está associada a justificativa de atrair novos investimentos privados, principalmente do setor da construção civil, através de perspectivas ampliadas de lucros com essa nova produção do espaço urbano que se espera no município. Sob esse pretexto, a gestão municipal vem trabalhando, aliada a esses setores econômicos, desconsiderando ou relegando a segundo plano todo o acumulado histórico de planejamento urbano e ambiental construído durante décadas.

No momento da escritura deste artigo, a revisão do Plano Diretor se encontra na quarta etapa, estando à minuta sistematizada após a Conferência Final pela Semurb com a Secretaria de Governo - SMG para avaliação formal. Posteriormente, o projeto será encaminhado ao legislativo

municipal, que dará seguimento a última etapa do processo antes da implementação do novo texto normativo. Sobre este e na perspectiva ora discutida, consideramos que, do ponto de vista da gestão da paisagem e do meio ambiente, haverá um grande retrocesso, colocando em risco todos os cenários explicitados.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, V. D. D. **Caracterização geológica tridimensional e monitoramento de dunas no litoral oriental do Rio Grande de Norte**. Dissertação (Mestrado em Geodinâmica e Geofísica) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte: Natal, 2006.

ATAÍDE, R. M. D. C. **Habitação de Interesse Social nos Planos Diretores de Natal - 1984/1994: o desafio para incluir, a exclusão que permanece**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais): Natal, 1997.

ATAÍDE, R. M. D. C. **Interés ambiental frente a interés social: La gestión de los conflictos socioespaciales en los espacios naturales protegidos: los retos de la regularización urbanística de los asentamientos informales en Natal, RN**. Tese (Doutorado em Pensamiento Geografico y Organization del Territorio): Barcelona, 2013.

ATAÍDE, R. M. D. C. et al. **Implicações ambientais e Urbanísticas decorrentes das propostas de regulamentação da Zona de Proteção Ambiental 7 (ZPA 7), município de Natal/RN**. UFRN. FUNPEC. MPRN. Natal, p. 144. 2010.

ATAÍDE, R. M. D. C. et al. A pandemia da Covid-19 e suas prioridades: relato da atuação do Fórum Direito à Cidade na defesa da participação social na revisão do Plano Diretor de Natal. In: CLEMENTINO, M. D. L. M.; ALMEIDA, L. D. S. B.; SILVA, B. C. D. N. **Em tempos de pandemia: contribuições do Observatório das Metrópoles - Núcleo Natal**. Natal: Letra Capital, 2020. Cap. 9, p. 150-172.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Capítulo II Da Política Urbana**, 1988. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 15 set 2018.

BRASIL. Lei Nacional de Desenvolvimento Urbano – Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**, 2001. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 25 julho 2019.

CONCIDADE. **Minuta do CONCIDADE - votada em 16 e 17 de Março de 2020**, 2020. Disponível em: <<https://drive.google.com/drive/folders/1moR2jfGCa5LaP3kOxbHPpxz2TvMR0Yf9>>. Acesso em: 26 Dezembro 2020.

CONCIDADE. **Resultado da Conferência Final do processo de revisão do Plano Diretor de Natal - Votação de 14 a 16 de junho de 2021**. CONCIDADE. Natal. 2021.

CONPLAM. **Parecer do CONPLAM sobre a Minuta de Lei de regulamentação da ZET 4 - Redinha**. CONPLAM. Natal. 2017.

DUARTE, M. C. D. S. **Espaços especiais urbanos: Desafios à efetivação dos direitos ao meio ambiente e à moradia**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

ELALI, G. A.; VIDAL, R. D.; ATAÍDE, R. M. D. C. **Parecer técnico a respeito do projeto de revisão do Plano Diretor de Natal - revogação do inciso II do artigo 23 que trata do controle de gabarito.** Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal. 1998.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** 2ª. ed. São Paulo: Annablume, 2005.

LIMONAD, E. A insustentável natureza da sustentabilidade. Da ambientalização do planejamento às cidades sustentáveis. **Caderno Metropolitano**, São Paulo, v. 15, n. 29, p. 123-142, janeiro/junho 2013.

MORAES, C. A. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil:** elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Annablume, 2007.

MPRN. **Nota Técnica conjunta sobre a alteração do Plano Diretor da cidade de Natal/RN (Lei Complementar 82/2007).** Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte. Natal. 2020.

NATAL. Lei nº. 2.211, de 10 de julho de 1974. Plano Diretor do Município. Natal: DOM, 1974.

_____. Decreto Municipal nº. 2236, de 19 de julho de 1979. Declara "non edificandi" os imóveis que especifica, e dá outras providências. Natal: DOM, 1979.

_____. Lei Complementar nº. 3.175/1984. Dispõe sobre o Plano Diretor de Organização físico-territorial do município de Natal. Natal: DOM, 1984.

_____. Lei nº. 3607/1987. Dispõe sobre o uso do solo e prescrições urbanísticas da Zona Especial - ZET-01, criada pela Lei 3.175/84 de 26 de janeiro de 1984, e dá outras providências. Natal: DOM, 1987a.

_____. Lei nº. 3.639, de 10 de dezembro de 1987. Dispõe sobre os usos do solo e prescrições urbanísticas da Zona Especial - ZET-3, criada pela Lei nº.175, de 26 de Janeiro de 1984 e dá outras providências. Natal: DOM, 1987b.

_____. Lei Complementar nº. 007/1994. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Natal: DOM, 1994.

_____. Lei nº. 4547/94. Dispõe sobre o uso do solo, limites e prescrições urbanísticas da Zona Especial Interesse Turístico 2 - ZET-2, criada pela Lei nº. 3.175/84 de 29 de fevereiro de 1984, que altera seus limites e dá outras providências. Natal: DOM, 1994.

_____. Lei Complementar nº. 082, de 21 de junho de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Natal: DOM, 2007.

_____. Lei nº. 7020 de 16/03/2020. Dispõe sobre a comercialização de alimentos em equipamentos como trailers, caminhões, furgões e congêneres, nas modalidades de "Food Trucks" e "Food Park", em áreas públicas e privadas, e dá outras providências. Natal: DOM, 2020.

SEMURB. **Minuta - Lei de Regulamentação da ZET 4. Dispõe sobre a regulamentação da Zona Especial de Interesse Turístico - ZET 4, instituída pela Lei Complementar nº 082 de 21 de Junho de 2007, e dá outras providências.** Natal. 2015.

SEMURB. **Minuta: Texto prévio da revisão do Plano Diretor de Natal**, Natal, RN, Fevereiro 2020. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/1tR-er94HP-WGbXV4BsUQXDD9VkIesdRi/view>>. Acesso em: 2020 Dezembro 26.