

POLÍTICA HABITACIONAL DE NATAL/ RN – ASPECTOS URBANÍSTICOS DO CONJUNTO HABITACIONAL PANATIS II

ELLEN MARIA SAMPAIO ALMEIDA¹, EMANUELLE SAMPAIO ALMEIDA², ROGÉRIO TAYGRA VASCONCELOS FERNANDES³, BRENNO DAYANO AZEVEDO SILVEIRA⁴, ALMIR MARIANO DE SOUSA JÚNIOR⁵

¹Graduanda em Engenharia Civil, UFERSA, Mossoró-RN, sampaiouellen1@gmail.com;

²Ma. em fitotecnia, Prof. FVJ, Aracati-CE, emanuelleprof@fvj.com.br;

³Dr. em Ciência Animal, Prof. Adj. de Engenharia - UFERSA, Mossoró-RN, rogerio.taygra@ufersa.edu.br;

⁴Me. em Ambiente, Tecnologia e Sociedade, Engenheiro de Segurança do Trabalho da Divisão de Atenção à Saúde do Servidor da UFERSA, Mossoró-RN, brenno.azevedo@ufersa.edu.br;

⁵Dr. em Ciências e engenharia de petróleo, Pró-Reitor Adj. de Extensão e Cultura – UFERSA, Almir.mariano@ufersa.edu.br.

Apresentado no
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC
Palmas/TO – Brasil
17 a 19 de setembro de 2019

RESUMO: O presente artigo objetivou verificar se o partido urbanístico do conjunto habitacional Panatis II do município de Natal – RN seguiu as diretrizes presentes no Plano Diretor de Natal de 1974 e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Para a realização do estudo, foram reunidos dados referentes ao uso do solo do conjunto em questão, presentes no Dossiê Cadastral de apoio à Regularização Fundiária e Recuperação de Créditos, fornecido pela Companhia de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte. Por meio desses dados foi possível a realização de um gráfico para comparação do projeto do partido urbanístico com as diretrizes que deveriam ter sido seguidas. Os resultados obtidos demonstraram a falta de fiscalização por parte do município com relação às regras contidas no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento do solo, visto que a porcentagem de áreas livres designadas para espaços verdes e equipamentos totalizavam 5% da área total do conjunto e a de áreas públicas totalizavam apenas 27%.

PALAVRAS-CHAVE: Regularização Fundiária. Planejamento Urbano. Uso do Solo Urbano. Área Verde. Equipamento Público.

ABSTRACT: The present article aimed at the selection of the urban party of the Natal Plan of 1974 and of the Urban Land Installment Law. In order to carry out the study, data regarding the land use of the set in question were found in the Cadastral Dossier in support of Regularization and Credit Recovery, prepared by the Data Processing Company of Rio Grande do Norte. By means of this it was possible to obtain a graph for the elaboration of an urban project with the same order of meaning that has already been realized. The results obtained demonstrated a lack of supervision by the municipality with respect to the rules contained in the Master Plan and the Law of Land Parceling, since a percentage of free areas designated for the business and equipment group totaled 5% of the total area of the land. public areas totaled only 27%.

KEYWORDS: Land regularization. Urban planning. Urban Land Use. Green area. Public Equipment.

INTRODUÇÃO

O acesso à moradia é uma necessidade e direito de todo cidadão, porém a aquisição desse bem para a classe de menor poder aquisitivo é bastante complexa, devido a diversos fatores como políticas habitacionais excludentes, má distribuição de renda e falta de emprego (MARTINS, 2007).

Diante disso, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) pela Lei N° 4.380, de 21/08/1964, representou um grande marco histórico político social, uma vez que tinha como finalidade o atendimento dos cidadãos com menor renda (ARRETCHE 2011). Sua principal função era regulamentar, fiscalizar e prestar a assistência necessária a todos os agentes que faziam parte do sistema, como as Caixas Econômicas, as Sociedades de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Empréstimo (OLIVEIRA, 2015).

As COHAB passaram a financiar habitações, a partir de 1975, somente para famílias com renda superior a cinco salários mínimos. O Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), embora tenha realizado mais de 400 mil financiamentos no período entre 1976 e 1982, somente 33,5% destes financiamentos foram para famílias de baixa renda, desviando-se, dessa forma, da sua finalidade original, que era atender justamente esta classe (SANTOS, 1999).

Em 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida, cuja principal meta era a construção de um milhão de moradias, de forma a totalizar R\$ 34 bilhões de subsídios para o atendimento das famílias com renda entre 0 a 10 salários mínimos.

Devido ao desenvolvimento da classe operária no Brasil e com o surgimento de ideias modernas de urbanismo em outros países, surgiu a necessidade de se fazer um planejamento racional das cidades. Diante desse contexto, na década de 1920, o urbanista europeu Alfred Agache elaborou junto com uma equipe técnica o primeiro plano diretor do Brasil, na cidade do Rio de Janeiro, designando zonas de densidade e utilização onde cada uma delas teriam sua legislação específica adaptada às necessidades da sua função. Em suma, este plano buscava dividir o espaço das cidades de forma organizada, restaurando as zonas centrais e ao sul com a erradicação das favelas e a construção de habitações higiênicas para a classe operária, porém em bairros distantes dos nobres e do centro de negócios (SANTANA, ALMEIDA, 2014).

No mandato do prefeito de Natal Jorge Ivan Rodrigues Cascudo foi promulgada a lei 2.211 de 1974, que tornava institucional o primeiro Plano Diretor do Município de Natal, elaborado com base no Plano Urbanístico e de desenvolvimento de Natal de 1968 (HORA et al., 2007). Este Plano não propôs mudanças na estrutura da cidade, no entanto, houveram muitas contribuições para o processo de urbanização no município (SILVA et al., 2009). Ademais, este também estabeleceu diretrizes acerca do uso do solo (sua setorização, especificações e densidade populacional), de lotes e loteamentos, de áreas verdes, das especificações sócio econômicas e penalidades.

Com relação ao uso do solo, o Plano subdividiu a cidade em quatro zonas: Zonas de Predominância Industrial, Zonas de Predominância Residencial, Zonas de Predominância Comercial e Zonas Especiais (BORBA, 2007). A caracterização das Zonas de Predominância Residencial se dava a partir de índices como: densidade populacional, que variava entre 100 a 400 habitantes por hectare; as áreas mínimas especificadas dos lotes variavam de 450 a 230 m²; as dimensões de frente iam de 15 a 7,5 m; os recuos mínimos deveriam ser de 1,5 m e os máximos de 5 a 3 m; e a taxa de ocupação de cada lote era de 50 a 60% do mesmo.

No que se refere aos loteamentos e lotes, o artigo 22 do Plano Diretor de Natal de 1974 determinava que cada loteamento deveria possuir uma área livre com no mínimo 15% da área total, para existência de espaços verdes e equipamentos urbanos (BORBA, 2007).

Acerca das diretrizes sócio econômicas buscou-se impulsionar o turismo, através, por exemplo, da arborização e paisagismo das praias, fortes, faróis, dentre outros lugares.

Com relação às penalidades, o plano estabelecia três classes, sendo a de maior gravidade a classe 1 que era referente ao aceleração do processo de erosão de terras, modificação do escoamento das águas superficiais, dentre outras ações. Já a classe 2 referia-se ao comprometimento do desenvolvimento das espécies vegetais. E por fim a classe 3 era relacionada à promoção do ressecamento do solo e criação de coletores de água (BORBA, 2007).

Em dezembro de 1979 foi instituída a lei n° 6.766 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Por lei são estabelecidas duas modalidades de parcelamento do solo, o loteamento que é considerado “a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979) e o desmembramento definido como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes” (BRASIL, 1979).

Considerando a importância de um planejamento urbano eficaz, é necessário que as diretrizes presentes no Plano Diretor Municipal e na Lei de Parcelamento do Solo sejam realmente seguidas, portanto este trabalho objetiva verificar se o partido urbanístico do conjunto Panatis II obedeceu a estas diretrizes e verificar a sua operacionalização.

MATERIAL E MÉTODOS

A área de estudo compreende o conjunto Panatis II, localizado na cidade de Natal, região Nordeste brasileira, na Mesorregião Leste Potiguar e Microrregião Natal, do Estado Brasileiro do Rio Grande do Norte. A cidade de Natal possui uma área territorial de 167,401 km² (IBGE, 2018), encontra-se localizado sob coordenadas geográficas 5° 47' 42" latitude Sul e 35° 12' 34" longitude Oeste, e a 30 m de altitude.



Figura 1. Localização do Conjunto Habitacional Panatis II.

O conjunto Panatis II foi construído em 1981 pela Companhia de Habitação Popular (COHAB), com um total de 220 unidades habitacionais, e encontra-se no bairro Potengi que foi oficializado como bairro por meio do Decreto n.º 1.713, de 02 de setembro de 1975 e teve seus limites redefinidos pela Lei n.º 4.330 de 05 de abril de 1993, oficializada quando da sua publicação no Diário Oficial do Estado em 07 de setembro de 1994. Este bairro situa-se na Região Administrativa Norte e tem como limites: Norte: Lagoa azul; Sul: Salinas/Igapó; Leste: Pajuçara/Redinha; Oeste: Nossa Senhora da Apresentação.

Neste trabalho a base principal de dados utilizada foi o Dossiê Cadastral de apoio à Regularização Fundiária e Recuperação de Créditos, além do projeto do partido urbanístico do conjunto em questão, fornecidos pela Companhia de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte (DATANORTE).

Com estes dados foi possível a elaboração de um gráfico, comparando o projeto do Partido Urbanístico com as diretrizes especificadas na Lei n.º 6.766 de 1979, que trata do Parcelamento do Solo, e no Plano Diretor de Natal/RN de 1974, que era válido em 1981, ano referente à construção do conjunto habitacional Panatis II.

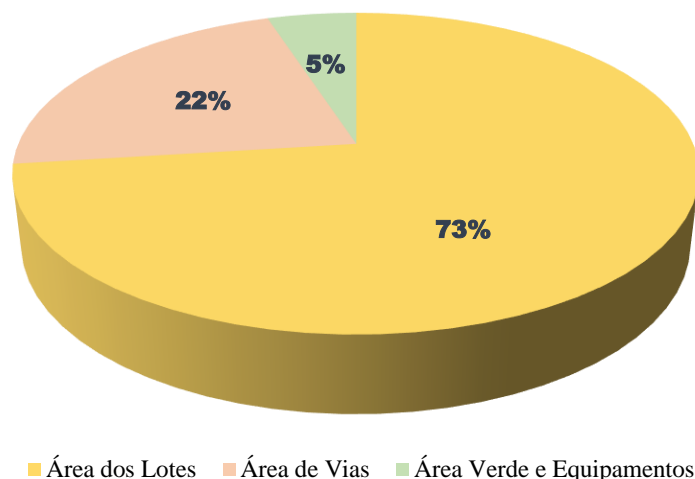
RESULTADOS E DISCUSSÃO

Conforme o Plano Diretor de Natal de 1974 cada loteamento deveria ter uma área livre com no mínimo 15% da área total do empreendimento, para existência de espaços verdes e equipamentos

urbanos, porém observou-se que no Partido Urbanístico as áreas destinadas a estes fins totalizavam apenas 5%.

A inexistência de equipamentos comunitários, como escolas e hospitais públicos, pode ter se dado pela preferência da construção de um maior número de lotes, uma vez que no bairro Potengi, ao qual o conjunto pertence, já existiam equipamentos que possivelmente atendiam as necessidades da população em questão.

Figura 01. Áreas referentes ao projeto do partido urbanístico do conjunto Panatis II.



Fonte: Aatoria Própria.

Foi observada, através do Google Maps e Street View a existência de uma escola privada com mais de vinte anos, no Panatis II. A sua construção pode ter sido motivada pela necessidade de mais instituições de ensino, visto que há apenas uma escola pública próxima ao conjunto em questão, que data de 1983.

No artigo 4º, § 1º da Lei nº 6.766 de 1979 constava que a porcentagem de áreas públicas referentes a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres, não poderia ser inferior a 35% da gleba, com exceção dos loteamentos destinados ao uso industrial, com a área dos lotes maiores que 15.000 m². Portanto, verifica-se que o Partido Urbanístico também não obedeceu a esse requisito presente na Lei, uma vez que as áreas públicas totalizavam 27% da área total do empreendimento.

Com isso pode-se constatar a falta de fiscalização por parte do município referente às regras contidas no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento do solo.

CONCLUSÃO

O projeto do Partido Urbanístico não obedeceu às diretrizes presentes no Plano Diretor de Natal de 1974 nem as da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, uma vez que a porcentagem de áreas livres para espaços verdes e equipamentos totalizavam apenas 5% da área total do empreendimento e a porcentagem de áreas públicas totalizavam cerca de 27%.

AGRADECIMENTOS

Ao núcleo de pesquisa e extensão Acesso à Terra Urbanizada pela concessão de bolsa de pesquisa ao primeiro autor.

REFERÊNCIAS

- ARRETCHE, Marta T. S. Estado federativo e políticas sociais: determinantes da descentralização. Rio de Janeiro: Revan, 2000.
- BORBA, A. C. de A. Meio Ambiente e Planejamento: A relação cidade-natureza nos Planos Urbanísticos da cidade de Natal no século XX. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo). UFRN: Natal, 2007.

- BRASIL. Parcelamento do Solo Urbano. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento Urbano e dá outras Providências.
- HORA, C. E. P. et al. Ordenamento Urbano de Natal: do Plano Polidreli ao Plano Diretor 2007. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2007.
- MARTINS, Victor Hugo Teixeira. Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: Conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina - PR. 2007. 175p. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2007.
- OLIVEIRA, G. A. S. A Política Habitacional no Brasil desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação até o Programa Minha Casa Minha Vida, em cidades médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul – RS. VII Seminário Internacional sobre Desenvolvimento regional, 2015.
- SANTANA, F. T. de M.; ALMEIDA, L. C. de. Plano Agache: Um projeto de ordenamento territorial na cidade do Rio de Janeiro. VII Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2014.
- SANTOS, Cláudio Hamilton M. Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998.
- SILVA, H. de A.; MORAIS, M. C. de; TEIXEIRA, R. B. Planejamento urbano e participação popular: uma experiência de ensino e extensão no bairro Ponta Negra, Natal/RN. Rev. de pesquisa em arquitetura e urbanismo- RISCO, nº 9, p. 110-123. 2009.