

TURISMO, POLÍTICAS PÚBLICAS E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA:

Novos caminhos da urbanização potiguar

Maria Aparecida Pontes da Fonseca - DGE/UFRN

Angela Lúcia de Araújo Ferreira - DARQ/UFRN

Aljacyra M. Correia de M. Petit - IDEMA/RN

Resumo

O estudo sobre a relação turismo e espaço urbano tem gerado debates onde estão presentes a questão da urbanização turística. O presente trabalho pretende contribuir para essa discussão introduzindo o papel dos agentes imobiliários na produção do espaço turístico, identificando as práticas espaciais resultante destas ações, a partir da implementação do PRODETUR-RN. Os investimentos públicos com o objetivo de impulsionar o turismo local têm desencadeado uma intensa produção imobiliária em um dos municípios da área metropolitana de Natal - Parnamirim. Isto se dá, por um lado, pela criação de uma malha viária que permite a acessibilidade à áreas até então pouco ocupadas, além da implantação de outros serviços urbanos; e por outro, pela necessidade de redirecionar os investimentos para novas áreas. Assim, estes fatores tem criado uma nova espacialidade que resulta numa urbanização induzida pela atividade turística, onde os agentes imobiliários tem um papel fundamental.

Palavras-chaves: políticas públicas, turismo, produção imobiliária, urbanização, litoral potiguar.

Introdução

Ultimamente, alguns estudos tem enfocado a relação entre turismo e espaço urbano, analisando a natureza desses novos espaços originados pela expansão do turismo. Tais estudos abordam diversas facetas da urbanização turística, no entanto, consideramos que poucos se dedicam ao aprofundamento da análise sobre o papel dos agentes imobiliários na produção do espaço turístico, apesar da importância que os mesmos desempenham neste processo. Com o presente trabalho procuramos contribuir para o debate, abordando as ações e estratégias dos agentes imobiliários na produção do espaço turístico tendo em vista, principalmente, determinadas políticas públicas direcionadas para o incremento da atividade turística.

Assim, com o objetivo de aprofundar a discussão sobre o papel desempenhado pelos agentes imobiliários na produção do espaço turístico e tendo como universo de pesquisa a zona litorânea ao sul da cidade de Natal, desenvolveremos este estudo a partir de duas questões centrais : quais são as ações e estratégias dos agentes imobiliários no processo de urbanização turística que vem ocorrendo no litoral potiguar ? Qual a relação entre as políticas públicas para o turismo – particularmente o Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte (PRODETUR/RN) – e a expansão da produção imobiliária na área objeto de nossa investigação?

Parte-se do princípio que a ação dos agentes imobiliários na determinação do uso e ocupação do solo nas áreas que exercem a função turística definem muitas vezes o padrão de urbanização que se verifica nessas áreas. Isso acontece, especialmente, na grande maioria dos pequenos e médios municípios localizados na área litorânea do nordeste brasileiro que tem investido na promoção do turismo local. No entanto, tal investimento não tem por base uma legislação, reguladora da ação dos atores privados na produção do espaço turístico, atualizada e adequada às transformações recentes. Dessa forma, evidencia-se na maioria dos casos uma omissão e/ou conivência do poder público local no que se refere às ações dos agentes imobiliários.

Os investimentos públicos que se dão, prioritariamente, na criação de uma infra-estrutura de modo a possibilitar o desenvolvimento da atividade turística, tem viabilizado a expansão da produção imobiliária e proporcionado a emergência de novos processos espaciais, na medida em que provoca um redirecionamento dos investimentos imobiliários para as áreas onde o programa implementa suas obras. Isto se dá, por um lado, pela criação de uma malha viária que permite a acessibilidade à áreas até então pouco ocupadas, além da implantação de outros serviços urbanos; por outro, pela busca de novos submercados devido às transformações na produção imobiliária verificadas em Natal, aliadas às restrições urbanística de seu Plano Diretor. Como hipótese de trabalho, consideramos que estes fatores tem criado uma nova espacialidade que resulta numa urbanização

turística, onde os agentes imobiliários tem um papel fundamental, além de contribuir para um processo de propagação da especulação imobiliária.

Contraditoriamente, a valorização destes lugares mais preservados e de grande beleza paisagística, para onde fluem turistas desejosos por apreciar seus atributos naturais, tem, freqüentemente, por meio de construções e usos inadequados, ocasionado a destruição do próprio recurso que torna o lugar um lugar turístico (paisagens exóticas ou paradisíacas).

Enfocaremos a urbanização turística que vem se processando no município de Parnamirim - pertencente à Grande Natal – onde tem ocorrido vários investimentos públicos com o objetivo de impulsionar o turismo local e, em conseqüência, tem desencadeado uma intensa produção imobiliária. Privilegiaremos a análise dos empreendimentos destinados à produção de unidades habitacionais, não se restringindo, necessariamente, à segunda residência, com destaque para as ações do poder público local e dos agentes imobiliários na produção do espaço turístico. Nosso recorte temporal refere-se aos anos noventa, quando esta urbanização intensifica-se decorrente de ações provenientes do governo do estado, objetivando impulsionar o turismo no Rio Grande do Norte.

1. A urbanização turística e o papel dos agentes imobiliários

A urbanização turística tem sido a denominação dada ao processo de reestruturação do espaço urbano ou de produção de novas áreas urbanas decorrentes da refuncionalização turística (CRUZ, 2000; LUCHIARI, 2000; LOPES JR., 2000).

A atividade turística, na visão de Cruz (2000), tem promovido no Nordeste brasileiro dois processos inter-relacionados: a urbanização turística dos lugares, que se refere à implementação da infra-estrutura necessária à qualificação do lugar para desempenhar uma nova função, isto é, a implantação dos fixos diretamente vinculados à atividade; e a urbanização para o turismo que diz respeito à criação de uma infra-estrutura de suporte, indiretamente ligada ao

turismo. Segundo a autora, “embora a urbanização turística seja uma forma de urbanização para o turismo, a distinção conceitual se faz necessária porque, em se tratando do litoral nordestino, há casos em que o processo de apropriação do espaço pelo turismo não chega a ser uma urbanização turística” (Ibid, p.142).

Neste contexto, emerge um fator que tem sido fundamental na definição, surgimento e consolidação desse novo padrão de urbanização: a implementação do Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE). No entanto, Cruz ressalta que, apesar do PRODETUR promover um processo de urbanização, esta não se constitui, necessariamente, uma urbanização turística, ou seja, este programa “urbaniza, mas não turistifica. É uma política urbana que faz as vezes de uma política de turismo” (Ibidem). Dessa forma, acrescenta que o PRODETUR-NE tem atuado no sentido de sanar lacunas procedentes de uma política urbana ineficaz e, para tal, procura promover uma urbanização para viabilizar o turismo no litoral nordestino, através da criação e melhorias de estradas, construção de aeroportos e da implantação de infraestrutura destinada ao saneamento básico (CRUZ, 2000). Os investimentos efetuados por este programa vem respaldar as observações de Sánchez (1991), no que diz respeito ao papel desempenhado pelo poder público na produção do espaço turístico, isto é, tal qual como em qualquer ramo de atividade, para viabilizar a expansão deste segmento o Estado investe na implementação de infra-estruturas que a iniciativa privada não está disposta a assumir, uma vez que não propiciam rendimentos diretos.

Um fator importante que merece ser lembrado nesta análise da relação turismo- produção do espaço urbano é a característica do turismo como uma atividade que se baseia na diferenciação dos lugares. A partir desta constatação, um dos princípios que deveria nortear a urbanização turística seria a necessidade de se “contemplar a personalidade do lugar”, destacando-se sua identidade ou peculiaridade que o torna um lugar turístico. Dentro desta perspectiva, a lei de uso e ocupação do solo dos municípios deveria conter as diretrizes da urbanização turística, de modo a não descaracterizar a especificidade que torna o lugar um lugar turístico. YÁZIGI (1988) coloca que nos locais onde o turismo se apoia nos

recursos ambientais, os agentes produtores do espaço deveriam atuar no sentido de propiciar uma urbanização mais harmônica com o meio natural, preservando suas peculiaridades e enfatizando a diferenciação.

O aumento da demanda por espaços de lazer e turísticos viabiliza investimentos por parte do setor imobiliário que atua no sentido de requalificar o espaço e promover sua refuncionalização, possibilitando a produção de unidades residências num espaço em processo de valorização, onde se destacam a produção de segundas residências (SÁNCHEZ,1991). Por considerar relevante o papel dos agentes imobiliário na produção do espaço turístico é que discutiremos, a seguir, as ações e as práticas destes agentes na urbanização turística que vem ocorrendo no litoral potiguar.

2. A expansão do turismo no litoral sul potiguar e as estratégias dos agentes imobiliários na produção do espaço

2.1. Natal nos anos oitenta e noventa do Século XX

Para compreendermos a urbanização turística e a conseqüente produção imobiliária ocorrida no litoral potiguar, neste período, torna-se necessário nos remetermos à expansão do mercado imobiliário verificado em Natal, bem como às mudanças na legislação que regulamenta a ocupação e uso de seu espaço urbano, que, a partir de 1995, passa a assumir um caráter mais restritivo.

Os anos oitenta e noventa foram de grande dinamismo para Natal, em conseqüência da emergência de novas atividades econômicas no contexto local, com o crescimento do turismo, e no contexto estadual, com o aumento da produção de petróleo e da fruticultura. Tal dinamismo se expressa na expansão de seu setor terciário e provoca atração de mão-de-obra e novos investidores procedentes do Centro-Sul do país. A chegada a Natal dessa população com um nível de renda mais elevada e estável, ao consumir bens e serviços urbanos, estimulou a economia urbana de Natal (FERREIRA, 1996). As atividades terciárias tiveram grande impulso, se diversificaram e promoveram novas formas e processos espaciais: o comércio e os serviços tornaram-se mais sofisticados e

descentralizaram-se das zonas tradicionais, originando novas centralidades (eixos comerciais, shopping centers, etc).

Por sua vez, o reconhecimento das potencialidades turísticas da cidade contribuiu com novos elementos do ponto de vista da economia e da população. Natal, na década de 1970, já havia iniciado sua integração à Política Nacional de Turismo. Nessa época, por intermédio da SUDENE, se efetivaram ações no sentido de realizar estudos, campanhas promocionais, qualificação de recursos humanos e, sobretudo, de promover incentivos fiscais e financeiros, principalmente para a construção e reforma da rede hoteleira. Neste momento, foi criada a Empresa de Promoção e Desenvolvimento do Turismo do Rio Grande do Norte (EMPROTURN) e iniciou uma série de projetos de infra-estrutura. No entanto, o boom turístico se deu somente na segunda metade dos anos 1980, depois da implementação do mega-projeto turístico Parque das Dunas / Via Costeira que privilegiou a construção de hotéis mais sofisticados em determinado trecho orla de Natal.

A partir do momento em que o turismo se concretiza como atividade econômica em Natal, este passa a desempenhar relevante papel na determinação dos caminhos de sua urbanização. Constata-se que “A expansão da atividade turística além de promover o dinamismo da indústria da construção, (...), atrai para este segmento os capital do setor da construção, do setor imobiliário e do grande comércio” (FERREIRA, 1996, p.106).

A expansão e modernização do terciário de Natal e seus desdobramentos no restante da economia fazem surgir uma demanda com características, hábitos e costumes diferentes: “As exigências da nova clientela mudaram a qualidade dos materiais construtivos e dos espaços oferecidos” (FERREIRA e MARQUES, 2000, p.5). Isso vai alimentar a modernização da operação imobiliária, o surgimento de novas formas espaciais, a diversificação e a melhoria em seu produto final.

Por outro lado, o setor imobiliário fortalecido, por um momento anterior de construção massiva de habitação popular e incremento dos programas de financiamentos público para as classes médias e altas da população, nos anos de 1980, e de outras modalidades, nos anos de 1990, aumentou sua capacidade de

produzir. Neste contexto, a produção imobiliária intensifica-se e o valor do solo urbano assume preços bastante elevados. Estudos recentes (FERREIRA, 1996; COSTA, 2000) sobre a produção privada do espaço urbano mostram a dimensão e a intensidade da produção imobiliária nesse período, que se materializou numa crescente verticalização da cidade e num processo de elitização do espaço natalense.

Assim, a diminuição da oferta de áreas disponíveis para um determinado tipo de produção imobiliária aliada a crescente demanda por imóveis, inflacionou o mercado imobiliário local e propiciou a procura por áreas localizadas nos municípios adjacentes, onde se destaca Parnamirim. Esta expansão da produção em direção aos municípios vizinhos, se dá, inicialmente, pelo sistema INOCOOP e, posteriormente, pelos condomínios fechados horizontais e verticais e pelas cooperativas habitacionais autofinanciadas. Destina-se, em algumas áreas, à uma população de renda média e “emergente” proveniente de Natal e, em outras, à uma população de renda superior e à demanda turística.

Devemos mencionar ainda um outro aspecto que nos ajuda entender a dinâmica espacial da produção imobiliária na área objeto de nossa análise. Referimo-nos às restrições urbanísticas do Plano Diretor de Natal, que, a partir de 1995, além de impedir a verticalização em determinadas áreas, possui uma série de mecanismos que rearruma a divisão dos submercados entre as empresas. Por outro lado, Parnamirim, pela inexistência de tais restrições e pela perspectiva de criação de novos espaços, já em fase de qualificação e de fácil acesso, surgiu como solução para o setor imobiliário ao impasse oriundo da interpretação que os empresários fizeram da legislação de Natal.

É dentro deste quadro de referência que as políticas públicas de turismo vem viabilizar a expansão imobiliária já em curso, redefinindo os locais preferenciais dos investimentos do setor ao longo do litoral potiguar, conforme veremos a seguir.

2.2. A emergência de novos processos espaciais: a realocação dos investimentos imobiliários no litoral sul

Nos anos oitenta, a urbanização do litoral sul potiguar ocorria através da proliferação de segunda residências e caracterizava-se por possuir uma infraestrutura urbana bastante precária e serviços turísticos incipientes. As áreas litorâneas do município de Nísia Floresta, ao sul de Parnamirim, constituíam os locais preferenciais para os investimentos imobiliários, que se davam por meio de loteamentos e construção de unidades residenciais unifamiliares. (PONTES et ali,1993)

Com a melhoria e duplicação da estrada que interliga Natal às praias do litoral Sul - a 'Rota do Sol' – efetuadas pelo governo do estado no início dos anos noventa, os empreendimentos imobiliários começam a ser canalizados para a área litorânea do município de Parnamirim, uma vez que o trecho inicial, inaugurado no ano de 1993, facilitava o acesso entre Natal e a Praia de Pirangi do Norte, pertencente ao referido município. Neste mesmo ano, as áreas de praia onde existiam núcleos populacionais passam a ser consideradas áreas de expansão urbana, tornando-se bairros da cidade de Parnamirim.

A partir da segunda metade dos anos noventa o PRODETUR - RN efetua uma série de investimentos em seis municípios englobados pela primeira etapa do programa¹. Excetuando-se Natal, o programa investiu no desenvolvimento institucional de todos os municípios (elaboração da base cartográfica e do Plano Diretor) e na construção e melhoria de vias de acesso às áreas de praia. Parnamirim foi o município onde o programa mais investiu no sistema viário e, é importante salientar, que a principal área alvo destes investimentos situa-se distante da praia, numa área de expansão urbana em direção à Natal.

Neste município, em apenas dois anos – entre 1988 e 2000 - o programa investiu na construção e melhoria de quatro eixos viários : Br 101 / Pium, Br 101/ Nova Parnamirim, RN 313 / Nova Parnamirim, Rota do Sol / Nova Parnamirim. A criação de uma malha viária mais densa em Parnamirim, com o objetivo de

¹ Os municípios englobados pelo PRODETUR I, no estado do Rio Grande do Norte, são: Natal, Ceará Mirim e Extremoz, ao norte de Natal, Parnamirim, Nísia Floresta e Tibau do Sul, ao sul de Natal.

proporcionar maiores opções de acesso à áreas turísticas e outros aglomerados, acabou por requalificar o espaço e, conseqüentemente, desencadeou sua maior valorização, direcionando a produção imobiliária.

Os empreendimentos imobiliários concentram-se na área de expansão urbana de Parnamirim, em direção à Natal e intensificaram-se antes mesmo da concretização efetiva dos investimentos do PRODETUR. A definição das localidades que seriam alvo de investimentos foi suficiente para dinamizar o mercado imobiliário local, visando atender, especialmente, a demanda das classes média. Segundo dados divulgados pela imprensa local, a valorização imobiliária nesta área chegou a 1000% nos dois últimos anos e estima-se que desde 1997 foram negociados mais de 800 imóveis².

Com a implementação de projetos do PRODETUR - RN a partir de meados dos anos noventa, ocorre um novo direcionamento das tendências verificadas neste período no que diz respeito aos locais preferenciais para os investimentos imobiliários. A implantação do programa no litoral potiguar promoveu, inicialmente, a valorização do solo através do investimento no sistema viário, proporcionando melhores condições para a ocupação do litoral ao sul de Natal, desencadeou a dinamização do turismo em toda a área e intensificou o processo de urbanização que vinha ocorrendo anteriormente.

Portanto, a implantação deste programa promove uma reestruturação espacial da área estudada em um curto período de tempo de aproximadamente cinco anos, acelerando os processos espaciais que vinham ocorrendo e delineando novas tendências locais dos investimentos imobiliários, bem como significativas mudanças na natureza e magnitude destes novos empreendimentos.

Com a implantação dos novos eixos viários, verifica-se novas tendências locais dos empreendimentos imobiliários que se deslocam para as áreas litorâneas de Parnamirim, especialmente para Pirangi do Norte, e para área de

² Em matéria veiculada pela Tribuna do Norte, em 15/07/01, afirma-se que “há dois anos o metro quadrado era vendido por R\$0,40. Hoje, para se negociar um espaço em locais menos privilegiados o interessado gasta entre R\$40 e R\$80 por cada metro. (...) Já nas adjacências das principais avenidas, como Maria Lacerda, Ayrton Senna e Abel Cabral, o metro quadrado pode chegar a R\$100”.

expansão urbana em direção à Natal. A partir deste momento, tais empreendimentos nas áreas de praia assumem uma magnitude diferenciada daqueles ocorridos em Búzios (Nísia Floresta), no final dos anos oitenta. Os investimentos tornam-se mais arrojados (por exemplo: condomínios residenciais com áreas de lazer verticalizadas, condomínios com plano diretor interno) e os valores investidos nos mesmos são significativamente superiores.

Dados sobre a evolução dos domicílios residenciais nas localidades de praia, no período entre 1991 e 1996, já indicavam um processo de adensamento populacional nas praias de Parnamirim. Na praia de Pirangi do Norte verifica-se um aumento de 33,7 % dos domicílios residenciais ocupados, enquanto os domicílios destinados à segunda residência apresentam uma redução de 46,2 %. Portanto, esta localidade deixa de ser apenas uma área de lazer e passa a assumir também a função de residência permanente. Na praia de Cotovelo ocorre significativo crescimento tanto dos domicílios ocupados (56,8%) como de domicílios destinados à segunda residência (41,5%); enquanto que em Pium observamos um expressivo aumento dos domicílios desocupados ou segunda residência (74,0%), e um crescimento dos domicílios ocupados de apenas 6,4%³. Apesar de não dispormos destes dados para os últimos anos, podemos afirmar que a tendência de adensamento populacional nas áreas praias, verificada na primeira metade da década de noventa, não só tem continuidade como intensifica-se no final dos anos noventa. A magnitude do aumento populacional de Parnamirim, entre os anos de 1996 e 2000, expressa-se através de sua taxa de crescimento anual de 9,41%, a segunda maior do Estado do Rio Grande do Norte⁴.

Ao analisarmos a evolução dos investimentos imobiliários⁵ ocorridos em Parnamirim nos anos noventa, observamos uma relação com os investimentos de

3 Os dados referem-se ao Censo Demográfico de 1991 e a Contagem Populacional de 1996 do IBGE.

4 Segundo Censo do IBGE, em 2000 a população de Parnamirim era constituída por 123.475 habitantes, sendo que desse total 87,4 % morava em área urbana.

5 Referimo-nos aos loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios, registrados na Prefeitura de Parnamirim.

infra-estrutura turística. Esta evolução, na perspectiva espaço-temporal, pode ser assim avaliada:

- Na década de noventa foram efetuados 120 empreendimentos imobiliários⁶, o que significa um aumento de 100% em relação a década anterior. Deste total, 60%, ou 72 empreendimentos, ocorreram entre os anos de 1996 e 1999, ou seja, quando começam ocorrer os investimentos do PRODETUR;
- Os locais preferenciais para os empreendimentos imobiliários são áreas onde a atividade turística tem se expandido (praias) ou áreas mais interiores que não são turísticas, mas são alvo de investimentos do PRODETUR (setor de expansão urbana em direção à Natal e zona de expansão do município de Natal, uma vez que sua área encontra-se toda ocupada). Localizam-se nestas duas áreas aproximadamente 44% dos empreendimentos efetuados neste período (1996-1999).
- No Bairro Parque dos Eucaliptos - localizado no setor de expansão urbana, em direção à Natal - , para onde convergem três dos quatro eixos viários construídos com recursos do PRODETUR, foram realizados 30 (trinta) promoções imobiliárias nos anos noventa, representando $\frac{1}{4}$ do total. Em 2000, quando foram finalizadas as construções das novas vias, dos 7 (sete) empreendimentos imobiliários verificados em Parnamirim, 4 (quatro) localizavam-se neste mesmo bairro.

Em função da demanda por moradias, verifica-se uma verticalização nas áreas de praia com a produção de unidades plurifamiliares, visando atender não mais apenas à demanda por segunda residências mas também uma nova categoria de pessoas que passa a residir nesta localidade. As facilidades de acesso para Natal em virtude da construção da Rota do Sol, além dos menores

⁶ Segundo dados coletados na Prefeitura Municipal de Parnamirim, a produção imobiliária foi significadamente maior nos anos noventa do que nas décadas anteriores. Enquanto nos anos noventa foram efetuados 120 empreendimentos, nos anos oitenta, setenta, sessenta e cinquenta foram efetuados respectivamente 56, 45, 13 e 2 empreendimentos imobiliários.

preços dos imóveis aí encontrados, explicam as mudanças funcionais ocorridas neste espaço.

Outro aspecto que vem contribuir para re-locação dos investimentos imobiliários para as áreas litorâneas de Parnamirim, diz respeito a ausência de ações do poder local no sentido de coibir empreendimentos que não atendem as exigências prescritas nas legislação vigente a nível estadual e federal. Apenas no ano de 2000 é aprovado o Plano Diretor do município de Parnamirim, que disciplina o uso e ocupação do solo urbano. É importante ressaltar que a própria elaboração do Plano Diretor do município é uma exigência do PRODETUR, que impõe esta condição para aplicar seus recursos e por meio desta ação procura determinar alguns critérios definidores da urbanização turística. No entanto este ainda não se encontra regulamentado, sendo alvo de algumas controvérsias.

O Plano Diretor é um instrumento de política urbana que envolve vários interesses. Sua inexistência, até data bastante recente, permitiu aos empreendedores amplo poder de ação, além de grande lucratividade, uma vez que não havia sido estabelecido nenhum tipo de medida restritiva para seus investimentos. Posteriormente, a demora, em relação ao de Natal, para sua elaboração possibilitou que os agentes imobiliários agilizassem seus registros, driblando as possíveis medidas que viessem coibir suas ações e, finalmente, a dificuldade encontrada para a regulamentação do Plano Diretor vincula-se à pressão destes agentes que tem interesses no seu retardamento para viabilizar investimentos futuro.

As restrições urbanísticas existentes no Plano Diretor de Natal proíbe a verticalização de suas praias urbanas (com exceção de Areia Preta), o que tem contribuído para o redirecionamento destes tipos de empreendimentos para as praias de Parnamirim.

Apesar dos avanços do poder local no sentido de disciplinar a urbanização turística – a criação do Plano Diretor de Parnamirim é um demonstrativo deste avanço -, observa-se uma série de conflitos entre o estado e os municípios que desempenham a função turística. A omissão do poder público local no sentido de propiciar um processo de urbanização mais ordenado, tem exigido que órgãos da

esfera estadual legislem procurando coibir ações que não respeitem as leis estabelecidas pela esfera federal e estadual, que regulamenta o uso e ocupação da zona costeira.

Com o objetivo de ordenar o processo de ocupação da Zona Costeira, o governo do estado do Rio Grande do Norte passa a exigir que os empreendimentos imobiliários implementados nesta área sejam anteriormente aprovados por um órgão de sua competência – o IDEMA (Instituto de Desenvolvimento e Meio Ambiente) -, obtendo, dessa forma, uma Licença Ambiental. Segundo os dados obtidos neste órgão os principais problemas que emergem nos processos que solicitam a Licença Ambiental são:

- Desconhecimento, despreparo e omissão dos órgãos públicos locais para o controle ambiental;
- Incompatibilidade, na maioria das vezes, dos empreendimentos com a legislação vigente (estadual e federal), tanto dos loteamentos e das edificações de unidades habitacionais (unifamiliares e plurifamiliares) quanto das edificações diretamente relacionadas ao turismo (hotéis, pousadas e restaurantes). Dentre os conflitos relacionados com a legislação, destacamos a observância quanto aos seguintes aspectos:
 - A distância mínima exigida com relação ao tamanho dos corpos d' água;
 - O percentual destinado para arruamento, equipamentos urbanos e área verde;
 - Ao gabarito máximo permitido de seis andares para uma distância superior a 500 metros da faixa costeira e o máximo de dois pavimentos para uma distância de até 100 metros nas construções ali realizadas, segundo os parâmetros existentes na Lei de Zoneamento Econômico do Litoral Oriental do RN (Lei n.7872/2000);
 - A conformidade do projeto de esgotamento sanitário com o tamanho dos lotes, declividade do terreno, tamanho dos empreendimentos, etc.;

- A construção em lugares ambientalmente impróprios como dunas, falésias e leito de rios.

Considerações Finais

Analisar as ações e estratégias dos agentes imobiliários na urbanização turística é fundamental para que possamos melhor compreender o significado que esta urbanização assume.

Tentamos mostrar como os investimentos em infra-estrutura turística, definidos pelas políticas públicas, e a produção imobiliária se relacionam, proporcionando uma refuncionalização do espaço e engendrando novas formas e processos espaciais.

Verificamos que ao contrário do que ocorreu com o município de Natal, onde a produção do espaço urbano se deu por etapas com a predominância de um dos mecanismo (loteamentos privados, produção estatal, incorporações, sistemas condominial e cooperativado, entre outros) em cada uma delas, em Parnamirim dois processos simultâneos de produção do espaço foram observados:

- 1) Nas áreas de praia, especificamente no caso de Pirangi do Norte, ocorre a intensificação da ocupação do solo criado em momentos anteriores, através de construções de moradias unifamiliares e plurifamiliares (verticalização). Observa-se uma reprodução das formas de produção de moradia da cidade de Natal. Ocorre ainda mudanças no perfil social da população residente, através de sua elitização;

- 2) Nas áreas mais interiores, que também foram alvo de implantação de infra-estrutura para facilitar o acesso às áreas de praia, intensificou-se o processo de fragmentação do solo através de loteamentos. Verifica-se também uma ocupação mais horizontalizada, onde se estabelece um novo padrão de moradia: os condomínios fechados de casas. Percebe-se uma reprodução de moradia, segundo a concepção

de vila, ou seja, com o estreitamento das relações sociais. A escassez de habitações e os altos aluguéis de Natal criam uma demanda por novas moradias que o setor imobiliário se encarregará em atender.

No entanto, o estudo mostra que os investimentos do PRODETUR-RN alocados para a ampliação e consolidação de uma rede viária nas áreas interiores, não se justificam pela atividade turística, inexistente na área. Esta constatação evidencia uma outra questão: mais do que dar suporte à atividade turística, a aplicação de recursos em infra estrutura ocorreram pela necessidade de criação de espaços qualificados para a expansão do parque habitacional de Natal e dos investimentos dos produtores imobiliários, destinados a uma demanda formada por segmentos de renda diferenciada.

Sem dúvida, os agentes do setor imobiliário desempenham um papel decisivo no padrão de urbanização turística, cabendo ao poder público estabelecer normas para este processo de ocupação e uso do solo. No caso da realidade estudada identificamos uma tendência clientelista nas ações do poder público local que foram bastante restritas, para não dizer omissas e coniventes, no que se referem à normatização da ocupação do espaço, ao longo do período analisado. Portanto, coube aos agentes do setor imobiliário um papel relevante na determinação de um padrão urbanístico que se delinea no litoral potiguar.

A proximidade com a capital, os menores preços praticados pelo mercado imobiliário, as menores restrições de uso e ocupação do solo, aliado aos investimentos ocorridos no sistema viário de Parnamirim, explicam o incremento da produção imobiliária neste município ao longo dos anos noventa.

Bibliografia

- BENEVIDES, I. P. Turismo e PRODETUR: dimensões e olhares em parceria. Fortaleza: EUFC, 1998.
- CORRÊA, R. L. Espaço um conceito chave da geografia. In CASTRO, I. et alli. Geografia: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.
- COSTA, A. A. A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN. Rio de Janeiro: UFRJ/IG, 2000. Tese de Doutorado em Geografia.

CRUZ, R C. Política de turismo e território. São Paulo: Contexto, 2000.

FERREIRA, A L. A. De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad: um estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil. 1996. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Universidad de Barcelona, Barcelona.

FERREIRA, A. L. A; MARQUES, Sônia. Privado e Público: inovação espacial ou social? Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, n. 94, ago. 2001. Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/sn-69-20.htm>. Acesso em: 10 set. 2001.

LOPES JR., E. A construção social da cidade do prazer : Natal. Natal : EDUFRN, 2000.

LUCHIARI, M.T. Urbanização turística. O novo nexos entre o lugar e o mundo. In SERRANO, C.; BRUHNS, H.T.; LUCHIARI, M.T (Org.). Olhares contemporâneos sobre o turismo. Campinas: Papyrus, 2000, p.105-130.

MARCELINO, A. M. T. O turismo e a transformação do espaço e da paisagem litorânea potiguar. Natal: UFRN/DCS 1999. Dissertação de Mestrado em Ciências Sociais

PONTES, B. S. et al Meio Ambiente e processo fundiário em conflito. Natal: UFRN/CCHLA, Coleção Ciências Humanas e Letras, 1993.

SÁNCHEZ, J.E. Espacio, economia y sociedad. Madrid : Siglo Véintiuno,1991.

YÁZIGI, E. Turismo – uma esperança condicional. São Paulo: Plêiade,1988.