



O DIREITO URBANÍSTICO E AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO URBANAS – O CASO DO PARQUE ECOLÓGICO DO TRAMANDAÍ EM ARACAJU/SE

Kleidson Nascimento dos Santos¹
Ana Clécia de Aquino Lima²
Vinícius dos Santos Gonçalves³

O Direito Urbanístico, de conteúdo multidisciplinar, regula as relações decorrentes da organização dos espaços habitáveis tendo como plano a sistemática da atividade urbanística. Entrementes, a sua interpretação e organização exige apurado senso hermenêutico, em face da inexistência de um código sistematizado e específico para suas normas, que se situam em normas diversas, nos âmbitos federal, estadual e municipal, com seu fundamento maior nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal vigente. Assim, lança-se mão de instrumentos de política urbana coerentes com a adequação das necessidades provenientes do desenvolvimento das cidades, sem, no entanto, olvidar a preservação do meio ambiente natural e as consequências sociais do crescimento urbano. A presente pesquisa pretende discutir a questão urbanística sob a ótica da dicotomia entre desenvolvimento urbano e preservação ambiental, perpassando os instrumentos urbanísticos viáveis para garantir uma relação harmoniosa entre os meios ambientes natural e artificial, por meio de estudo do caso sobre o Parque Ecológico do Tramandaí, o qual se revela um exemplo – infelizmente apontando o sentido negativo – da dicotomia supracitada. O trabalho tem como objetivos compreender o processo de desenvolvimento urbano na busca por uma sociedade sustentável; analisar a evolução e crescimento do mercado imobiliário no entorno de parques ecológicos urbanos; verificar as atividades que, de modo geral, que refletem negativamente na fragilidade do Parque Ecológico do Tramandaí, situado em Aracaju/SE, bem como os instrumentos urbanísticos que podem auxiliar na sua preservação. Como Metodologia, adotou-se uma abordagem qualitativa, utilizando-se de levantamento documental, a partir de registros fotográficos da área estudada, levantamento bibliográfico, em conjunto com a pesquisa de campo, e do método histórico ou de revisão teórica. Inicialmente, é possível concluir que houve uma sensível retração da área estudada, com profundo impacto no ecossistema ali existente. Nota-se que o rápido avanço das construções, fruto da expansão indiscriminada do mercado imobiliário, pode ser responsável pela deterioração do Parque Ecológico do Tramandaí. Importantes instrumentos urbanísticos como o zoneamento ambiental, o direito de preempção e a ação civil pública podem ser utilizados para conter os malefícios da urbanização desordenada da região.

Palavras-chave: direito urbanístico; parque ecológico; crescimento desordenado.

¹Graduado em Direito pela UFS. Mestre em Direito Público pela UFAL. Professor do curso de Direito da FANESE e orientador do Projeto de Pesquisa “Instrumentos urbanísticos para uma cidade sustentável”.

²Acadêmica de Direito da FANESE. Membro do Projeto de Pesquisa “Instrumentos urbanísticos para uma cidade sustentável”.

³Acadêmico de Direito da FANESE. Membro do Projeto de Pesquisa “Instrumentos urbanísticos para uma cidade sustentável”.