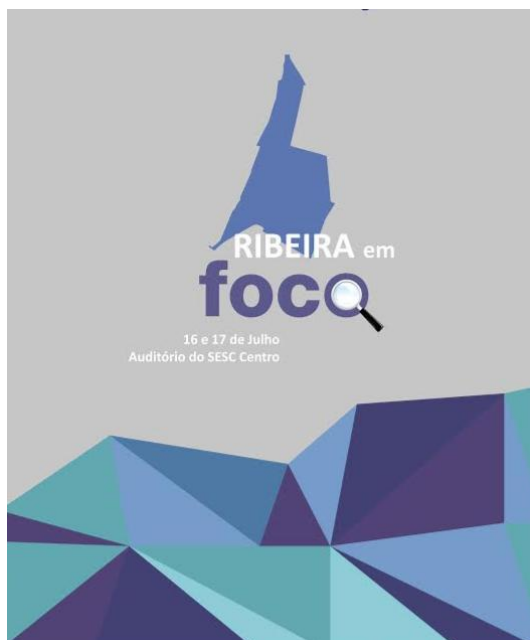




PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

SECRETARIA ADJUNTA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO AMBIENTAL



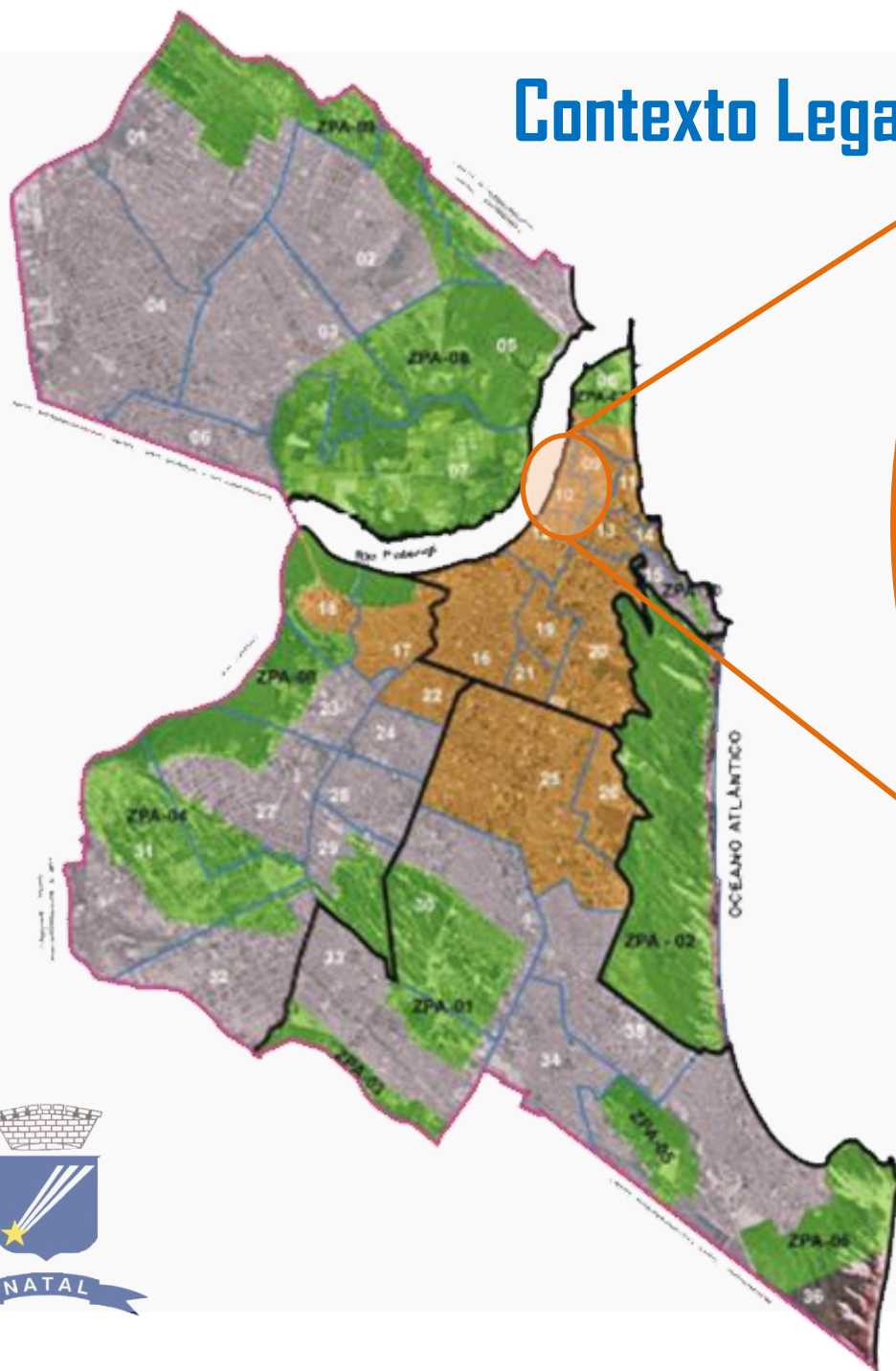
COOPERE

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO / AMBIENTAL




Ribeira e Entorno – Reflexos da Lei Operação Urbana Ribeira

Karitana Maria de Souza Santos

Contexto Legal



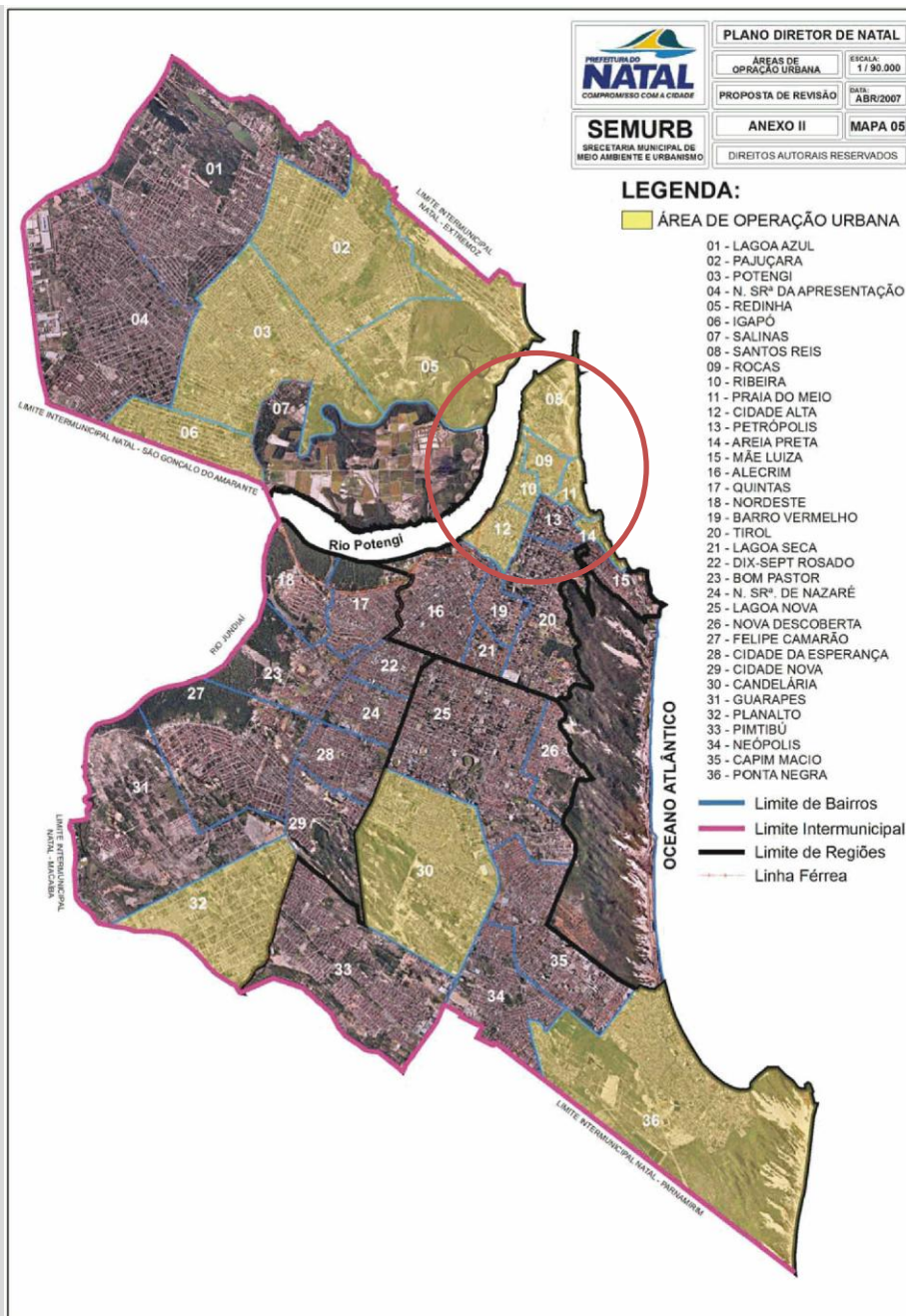
LEGENDA:

	Zonas Adensáveis
	Zonas de Adensamento Básico
	Zonas de Proteção Ambiental

Fonte: Plano Diretor de Natal/2007

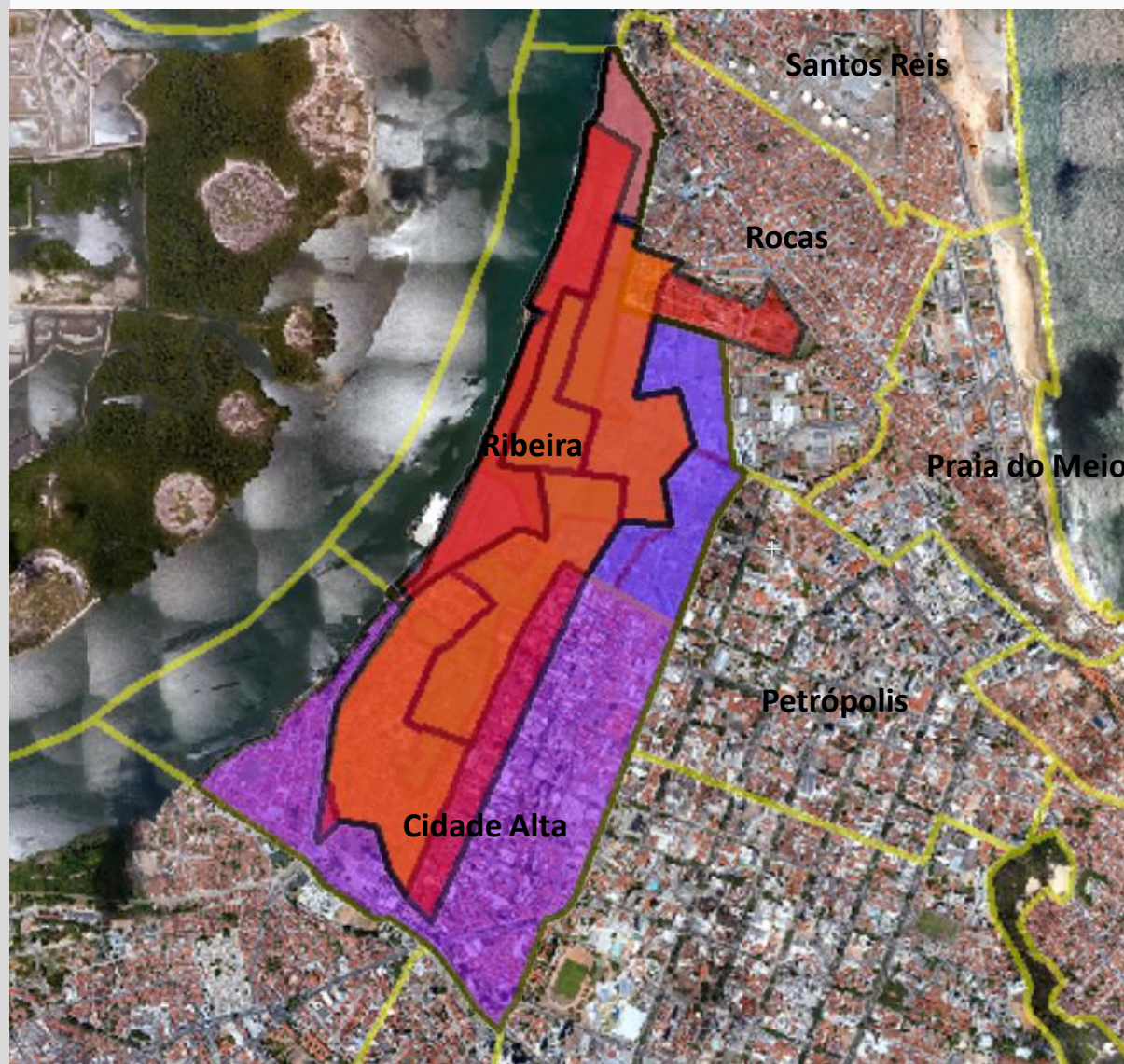


**ÁREAS ESPECIAIS DE
INTERESSE SOCIAL
LEI Nº 082/2007**



Contexto Legal

ÁREAS DE OPERAÇÃO URBANA LEI Nº 082/2007



Contexto Legal

SOBREPOSIÇÃO DAS LEGISLAÇÕES



Contexto Legal

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA LEI Nº 3.942/90

- 1 - ZEPH SZ-1
- 2 - ZEPH SZ-2
- 3 - ZEPH SZ-3
- 4 - ZEPH SZ-4



Contexto Legal

**ZONA ESPECIAL
PORTUÁRIA
LEI Nº 4.062/92**

1 - ZEP SZ-1

2 - ZEP SZ-2



Contexto Legal

ÁREA DE OPERAÇÃO URBANA DA RIBEIRA LEI Nº 079/2007

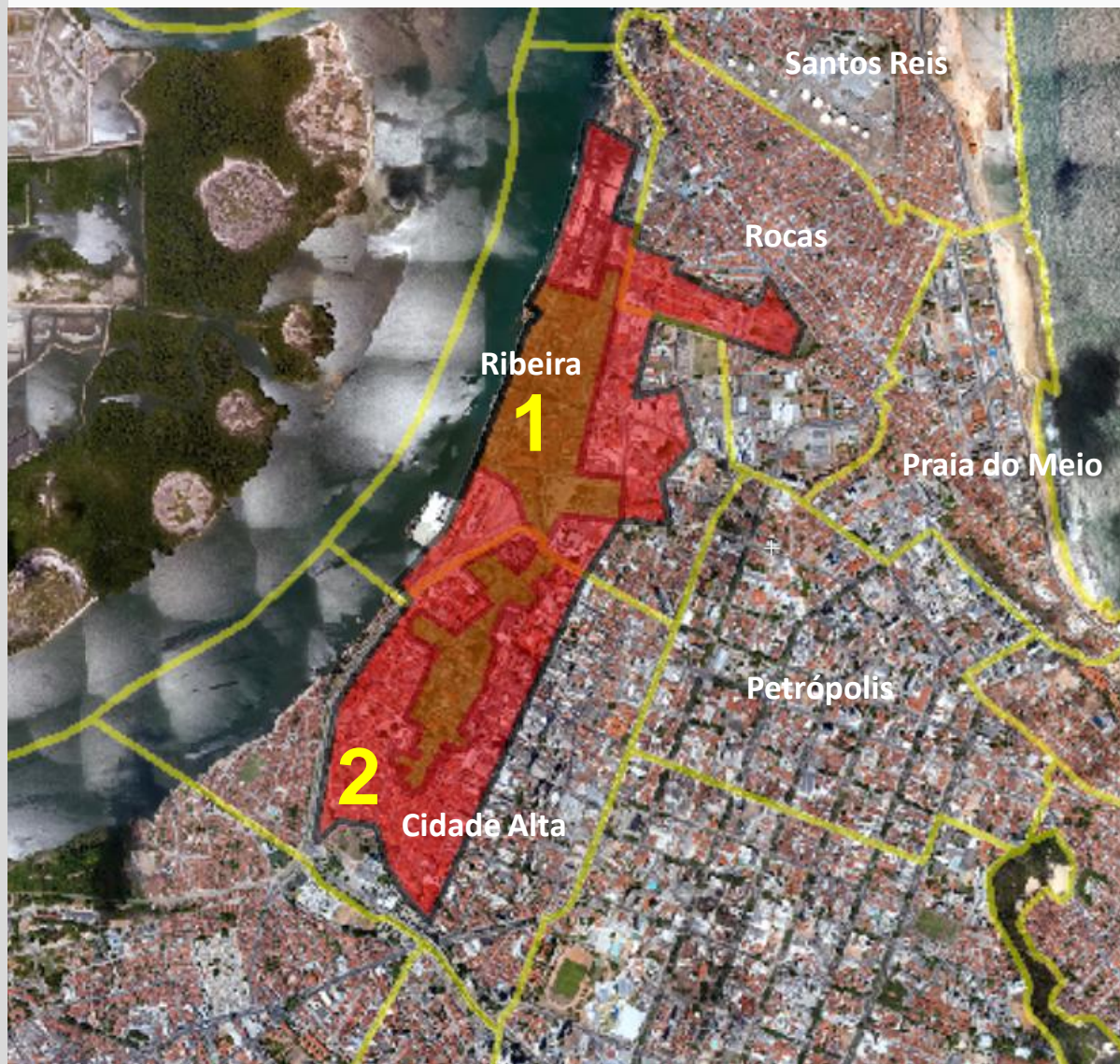
- 1 – RH - ÁREA DE
RECUPERAÇÃO
HISTÓRICA
- 2 – RU - ÁREA DE
RENOVAÇÃO URBANA
- 3 - ÁREA ADENSÁVEL



Contexto Legal

**ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE
HISTÓRICO
LEI Nº 082/2007**

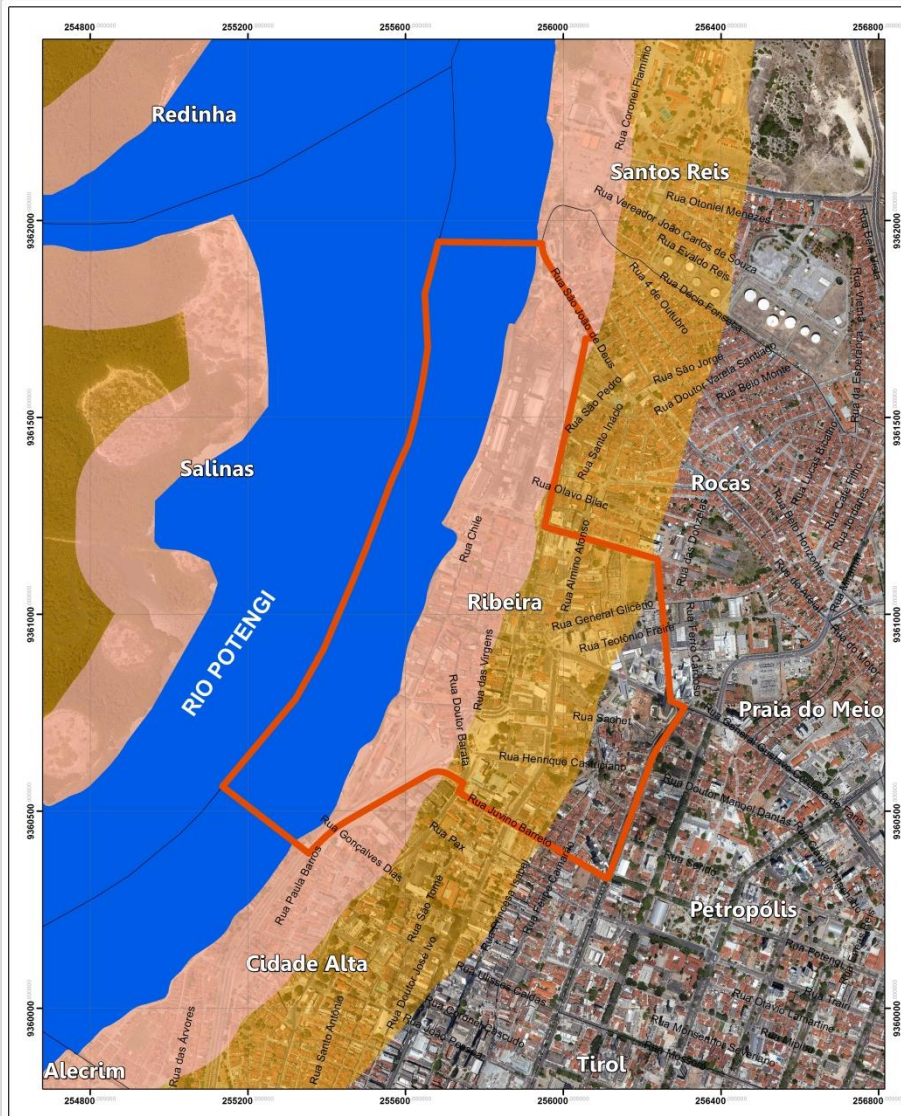
**1 - ZONA ESPECIAL
DE INTERESSE
HISTÓRICO**



Contexto Legal

ÁREA TOMBADA IPHAN 2010

- 1 - ÁREA TOMBADA
IPHAN
- 2 - ENTORNO DA
ÁREA TOMBADA
IPHAN



Contexto Ambiental

APP DO RIO POTENGI FAIXAS DE 200 E 500 METROS

LEGENDA:

- Ribeira
- Faixa de Proteção 200 Metros a Partir do Rio Potengi
- Faixa de Proteção 500 Metros A Partir do Rio Potengi

O bairro da Ribeira **está sujeito à inundações**. Recebe águas pluviais de outros pontos da cidade devido à sua **altimetria inferior** e fica vulnerável às enchentes em épocas de pluviosidade intensa;

Por se situar no leito maior do rio Potengi, está sujeito ao seu regime fluvial, **necessitando de melhorias nos canais de drenagem** que recebem as águas pluviais;





Contexto Ambiental

ÁREAS DE RISCO

LEGENDA

- BAIRRO DA RIBEIRA
- ÁREAS DE RISCO (PMRR 2008)

<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO</p> <p>Áreas de Risco</p> <p>EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DO MAPA:</p> <p>DPPP/SPPUA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental</p> <p>Elaboração: Simon Klecius Silva de Souza</p> <p>Apoio: DGSI e DIPE</p> <p>FORTE: Google Earth Pro (08/04/2012) (RGE 2010)</p>		<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ribeira Faixa de Proteção 200 Metros a Partir do Rio Potengi Faixa de Proteção 500 Metros A Partir do Rio Potengi Áreas de Risco 		<p>Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM: SAD 69 UTM - ZONA 15S</p> <p>MERIDIANO CENTRAL 33W DATA DE ELABORAÇÃO: JULHO/2015</p> <p>ESCALA: 1:8.000</p> <p>0 125 250 500 Metros</p>
--	--	--	--	--



Av. Duque de Caxias

Contexto Ambiental

LEVANTAMENTO FLORÍSTICO

DADOS COLETADOS:

- localização das árvores nas ruas (ArcGis)
- nome popular
- altura
- diâmetro
- fitossanidade das árvores
- condição final que elas apresentavam
- possíveis soluções

Trecho já levantado - Ruas bem arborizadas

Muitas árvores antigas e precisam de tratamentos fitossanitários, podas,

Algumas árvores precisam de supressões

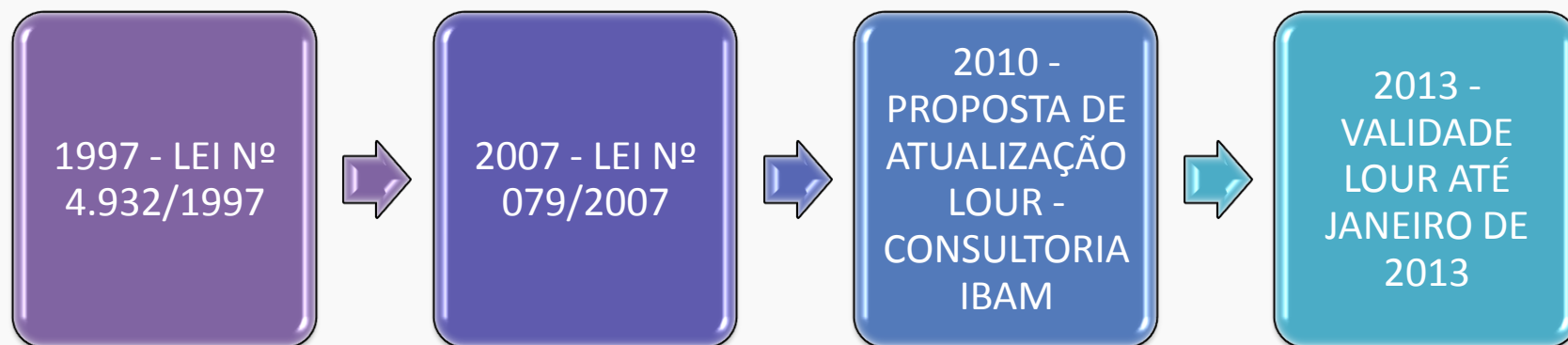


Rua Esplanada Silva Jardim



Av. Tavares de Lira

Lei de Operação Urbana Ribeira



OBJETIVO PRINCIPAL DA LOUR

- “Promoção do **desenvolvimento urbano**, melhoria da **qualidade de vida** dos moradores e usuários, **incentivo ao uso residencial, comercial e de serviços**, às **atividades turísticas, culturais e artísticas**, a **valorização do patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico e urbanístico**, mediante a melhoria da infraestrutura local e da qualidade ambiental do bairro.” (Art. 2º da LOUR – nº 079/2007).



O QUE ACONTECEU NA RIBEIRA E ENTORNO?

QUAIS OS REFLEXOS DA LOUR NA ÁREA?





PRESCRIÇÕES DIFERENCIADAS LOUR

1 – RH - ÁREA DE RECUPERAÇÃO HISTÓRICA

- Coeficiente Máximo 3.5

2 – RU - ÁREA DE RENOVAÇÃO URBANA

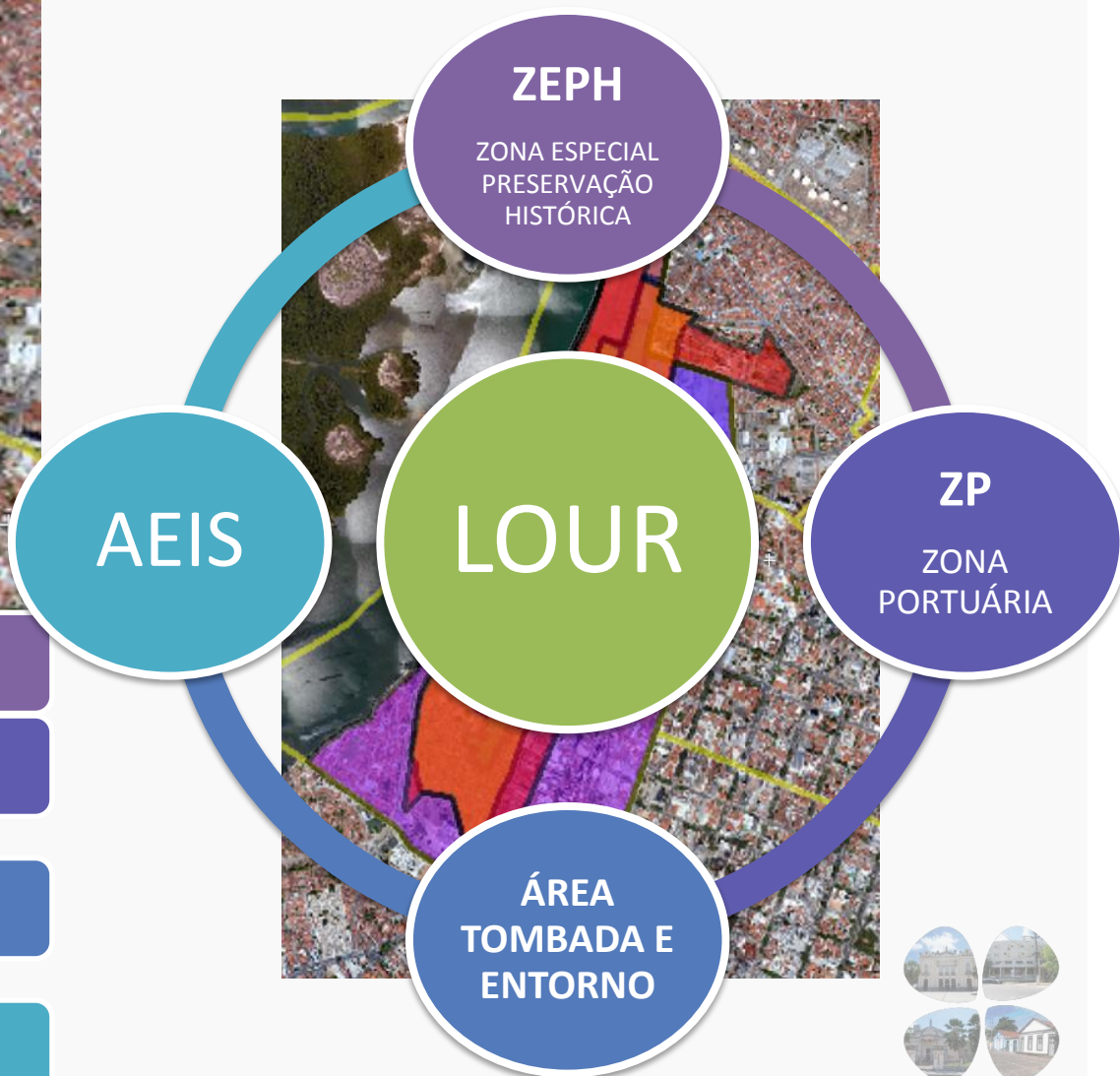
- Coeficiente Máximo 3.5

3 - ÁREA ADENSÁVEL

- Coeficiente Máximo 3.5

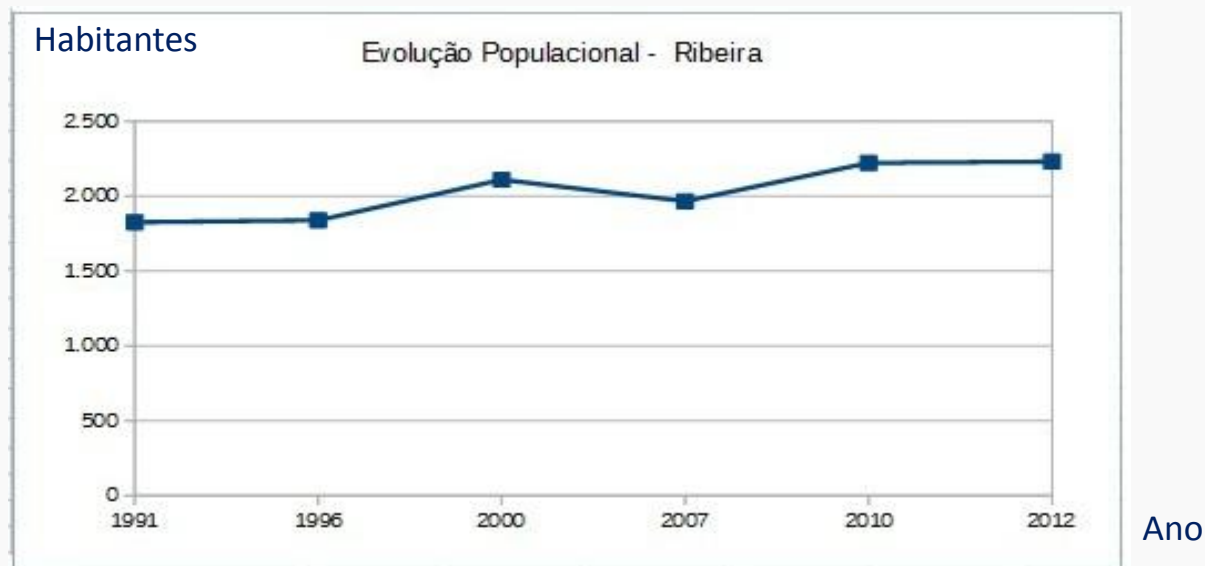
Lei de Operação Urbana Ribeira

LEI Nº 079/2007



Dinâmica Populacional

RIBEIRA



Fonte: Anuário 2014, SEMURB.

Ribeira
2000 a 2007

- taxa média de crescimento anual negativa = - 1,00%.

Ribeira
2000 a 2013

- taxa média de crescimento anual passa a ser positiva.
= 0,51%

Natal

- esta taxa de crescimento anual ainda inferior ao patamar de crescimento municipal.
- 2000 a 2007 = 1,20% / 2000 A 2013 = 2,40%

ALVARÁS CONSTRUÇÃO**HABITE-SE****RIBEIRA – 2007 a JAN/2013****6 ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO
MULTIFAMILIAR****5 ALVARÁS DE CONST. NÃO
RESIDENCIAL**

- 1 GALPÃO
- 2 URBANIZAÇÃO CALÇADAS
- 1 TERMINAL PESQUEIRO
- 1 COMERCIAL

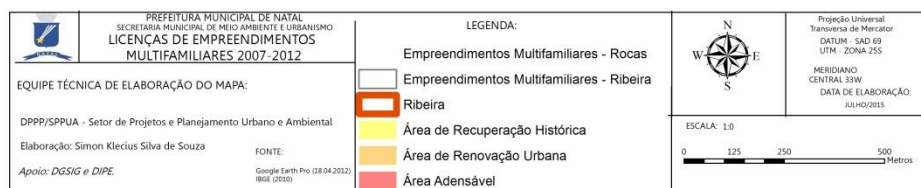
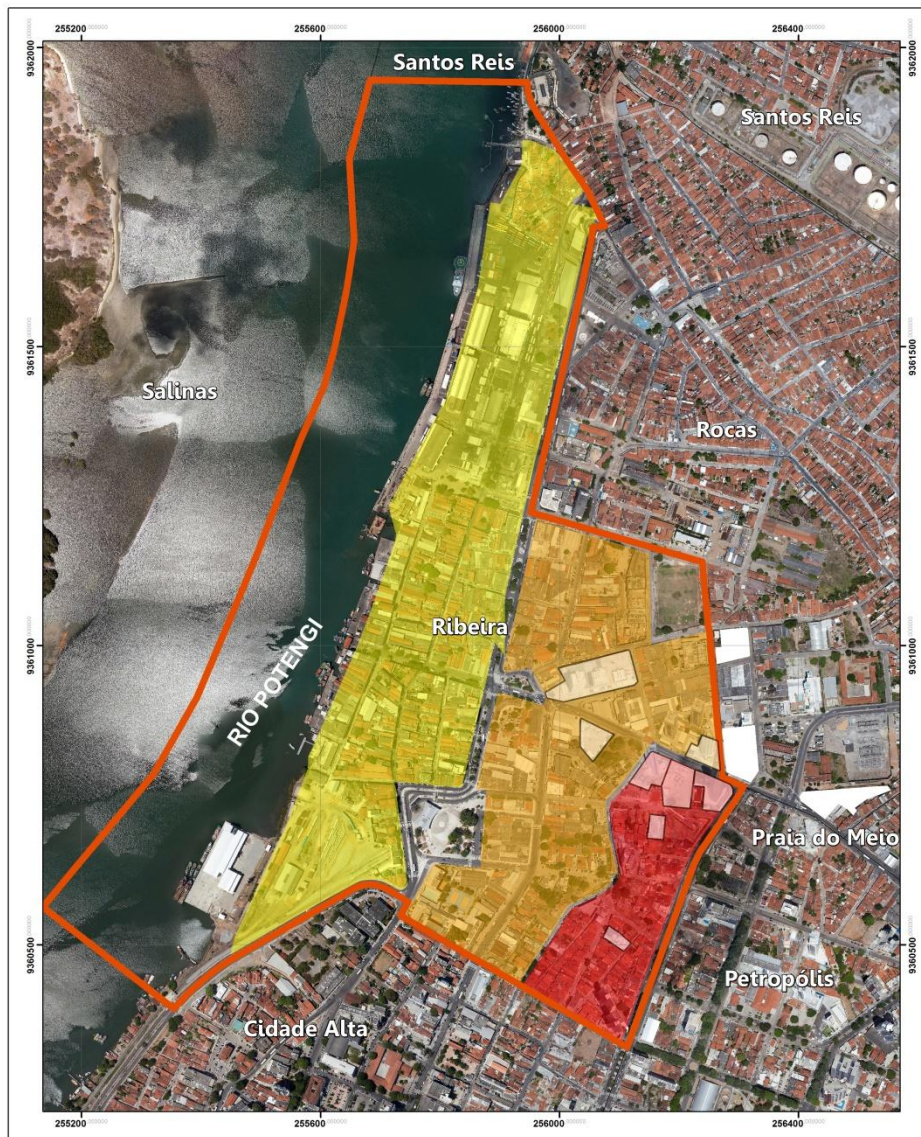
**3 HABITE-SE RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR**

Análise dos Licenciamentos

ALVARÁS CONSTRUÇÃO**HABITE-SE****RIBEIRA – 2013 a 2015****1 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
MULTIFAMILIAR**

- Condomínio Residencial Maruim

**3 HABITE-SE RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR****3 HABITE-SE NÃO
RESIDENCIAL**



Análise dos Licenciamentos

ALVARÁS MULTIFAMILIARES RIBEIRA / ROCAS – 2006 a JAN/2013

LEGENDA:

- Empreendimentos Multifamiliares - Rocas
- Empreendimentos Multifamiliares - Ribeira
- Ribeira
- Área de Recuperação Histórica
- Área de Renovação Urbana
- Área Adensável

Análise dos Licenciamentos

ALVARÁS MULTIFAMILIARES RIBEIRA / ROCAS – 2006 a JAN/2013

ZONEAMENTO



Maioria dos Empreendimentos na Zona Adensável da LOUR

Dos 8 Empreendimentos

5 Utilizaram o maior coeficiente da LOUR (3.5 / 4.0)

Multifamiliares na Ribeira

3 Utilizaram o coeficiente máximo do bairro (3.0)

Novas Unidades Ribeira = 631 unidades habitacionais

Maioria das Unidades com área útil entre 45 e 62 m²

100 unidades acrescidas pelo adicional LOUR

97 unid. entre 45 e 62 m² e 3 unid. de aprox. 200 m²

Coeficiente de Aproveitamento

106.594,75 m² de área construída

Terrenos = 22.195,60 m²

Coeficiente Básico = 26.634,72 m²

Coeficiente Máximo do Bairro = 79.960,03 m²

Coeficiente Acrescido LOUR = 7.163,78 m²

Atração de empreendimentos no bairro das Rocas



Análise dos Licenciamentos

ALVARÁS MULTIFAMILIARES RIBEIRA / ROCAS – 2006 a JAN/2013

OUTORGA



Dos 8 Empreendimentos Multifamiliares

4 Pagaram Outorga ao Fundo de Operação Urbana Ribeira (FOUR)

1 Pagou Outorga mas não destinou a FOUR

3 Receberam isenção da Outorga (artigo 12 da LOUR)

Valores da outorga

Aproximadamente R\$ 215 mil de pagamento ao FOUR

Aproximadamente R\$ 443 mil de isenção de Outorga ou não Destinada ao FOUR

Valores muito baixos para obras públicas pensadas para a área pela LOUR

Fundo de Operação Urbana Ribeira

Não Efetivado

Ausência do Comitê Gestor



Análise dos Licenciamentos

ALVARÁS MULTIFAMILIARES RIBEIRA / ROCAS – 2006 a JAN/2013

CONTRAPARTIDAS

Forma de Cálculo

Financeira = 1 ou 3 vezes a outorga onerosa?

Em bem imóveis na Ribeira = QUAL VALOR?

Em obras públicas = valor 3 vezes a outorga?

Quem paga a outorga onerosa tem que pagar além disso a contrapartida?

**Contrapartidas
Ribeira - 8
Empreendimentos
Multifamiliares**

1 - destinar 50 % das unid. para renda entre 5 e 10 salários mínimos (54 unid.), no próprio empreendimento

1 - destinar 50% das unid. para renda até 5 salários mínimos (8 unid.) fora do empreendimento

1 - executar obra de Estação Elevatória CAERN no valor de R\$ 246.192,70. Exigência prévia da CAERN?

Recebeu isenção de outorga de aprox. R\$ 137 mil.

Nenhuma contrapartida em obras especificadas no quadro



Análise dos Licenciamentos

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO



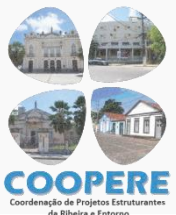
Fonte: Google earth 2014



**VERTICALIZAÇÃO
ENCAMINHADA**

**PAISAGEM
DESEJADA?**

**REFLEXOS NA
ÁREA DE
TOMBAMENTO E
ENTORNO**



Necessidade de Redelimitação da área:

- Centro Histórico
- Ribeira, Cidade Alta, Rocas e Santos Reis (excluída ZPA 7)

Redefinição do zoneamento e prescrição urbanísticas

- Considerar novas áreas e condicionantes envolvidos
 - Tombamento Histórico
 - Interesse Social
 - Adensamento

Complexidade operacional da lei: contradições nos benefícios e obrigações dos usuários e empreendedores

- Obrigatoriedade de execução das contrapartidas?
 - Financeira, em bens Imóveis, em obras públicas
- Forma de cálculo das contrapartidas:
 - 3 x outorga?
- Casos de isenção de outorga

Sugestões de Revisão LOUR

CONSULTORIA IBAM - 2010

Necessidade de revisão do cálculo da outorga e contrapartidas

- Outorga Onerosa: depende da revisão Plano Diretor de Natal
- Valor e obrigatoriedade da contrapartida: pode ser corrigido na revisão da LOUR – analisar conflito com a outorga do restante da cidade

Aparato de gestão não foi efetivado;

- Comitê gestor
- Escritório Técnico
- Fundo Operação Urbana Ribeira

Operação Urbana precisa ser AUTOFINANCIADA

- Não houve detalhamento dos CUSTOS para implementação das ações nem das RECEITAS esperadas com a operação

Necessidade de concepção de um Projeto Urbano a ser implementado com a OUC

- Projeto elaborado em função do objetivo principal de Recuperação e Revitalização do Centro Histórico de Natal

COOPERE – Seminário Ribeira em Foco

Diagnósticos da Ribeira e Entorno levantados até agora

**Complementações dos Diagnósticos
(Ribeira e bairros do entorno)**

**Estudos do Plano de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais –
PRAC Ribeira (UFRN)**

Consultoria IBAM 2010

PAC Cidades Históricas

**REVISÃO LEI DE OPERAÇÃO URBANA PARA O
CENTRO HISTÓRICO DE NATAL**

