

NATAL

Projeto de Modernização da Gestão Administrativa e Fiscal do Município do Natal

modernatal
modernização administrativa e fiscal do
município do natal

RELATÓRIO FASE II

MÓDULO 3 - URBANÍSTICO PRODUTO 9

Subprojeto 2:
atualização e consolidação
da legislação

PL 24 | Versões finais para o
Tratamento das Operações
Urbanas Consorciadas



Dezembro 2010

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
IBAM
ÁREA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
DUMA
ÁREA DE ORGANIZAÇÃO E GESTÃO
O&G

PRODUTO 9 – MÓDULO URBANÍSTICO

Subprojeto 2: Atualização e consolidação da legislação

PL22: Versões finais ZPAs do Grupo 3

PL23: Versões finais Planos Setoriais

PL24: Versões finais para o tratamento das Operações Urbanas Consorciadas

Dezembro de 2010

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

PREFEITA

Micarla de Sousa

VICE-PREFEITO

Paulo Eduardo da Costa Freire

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO – SEMURB

SECRETÁRIO

Olegário Passos

SECRETÁRIO ADJUNTO DE FISCALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO

Raquelson Lins

SECRETÁRIO ADJUNTO DE INFORMAÇÃO, PLANEJAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Carlos Edurado Pereira da Hora

SECRETÁRIO ADJUNTO DE GESTÃO AMBIENTAL

Ariosto Costa

EQUIPE DE COORDENAÇÃO

Carlos Eduardo Pereira da Hora

Secretário Adjunto de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental

Economista, Contador. Especialista em Gestão Ambiental Urbana, Geoprocessamento e Cartografia Digital, e Educação e Sustentabilidade Ambiental.

Reginaldo Vasconcelos do Nascimento

Diretor do Departamento de Gestão do Sistema de Informações Geográficas

Engenheiro Civil. Especialista em Geoprocessamento e Cartografia Digital.

Ana Karla Galvão

Diretora do Departamento de Planejamento Projeto e Patrimônio

Arquiteta e Urbanista

Daniel Nicolau de Vasconcelos Pinheiro

Presidente da Comissão referente ao Projeto Modernata

Arquiteto e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

Arquiteto e Urbanista/Dr.

Alvania Fátima Oliveira de Castro

Engenheira Civil

Ana Cristina da Costa Advíncula

Bióloga/MsC. em Biologia Animal

Carolina Maria Cardoso Aires Lisboa

Bióloga/MsC. em Ciências Biológicas

Edilson José Bezerra

Arquiteto e Urbanista

Eudes Galvão Montenegro

Arquiteto Urbanista

Luciano Fábio Dantas Capistrano

Historiador

Nancy de Pádua Dantas

Arquiteta e Urbanista/Especialista em Administração e Manejo de Unidades de Conservação

Richard Rocha Marinho

Biólogo

Simon Klecius Silva de Souza

Tecnólogo Ambiental

Uilton Magno Campos

Tecnólogo Ambiental

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL – IBAM

SUPERINTENDENTE GERAL DO IBAM

Paulo Timm

SUPERINTENDENTE DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE - DUMA

Alexandre Santos

SUPERINTENDENTE DE ORGANIZAÇÃO E GESTÃO - O&G

Cláudia Ferraz

SUPERVISÃO GERENCIAL

Ricardo Moraes

Arquiteto e Urbanista

COORDENAÇÃO GERAL

Rosane Biasotto

Arquiteta e Urbanista

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Cristina Lontra Nacif (Coordenação Planos Setoriais)

Arquiteta e Urbanista

Rui Velloso (Coordenação Zonas de Proteção Ambiental)

Arquiteto e Urbanista

Maria Cristina Soares de Almeida (Coordenação Zonas de Proteção Ambiental)

Arquiteta e Urbanista

Henrique Barandier (Coordenação Operações Urbanas Consorciadas)

Arquiteto e Urbanista

Rosane Biasotto (Coordenação Instrumentos de Captura de Mais Valias Fundiárias)

Arquiteta e Urbanista

ASSESSORES TÉCNICOS

Alice Amorim

Arquiteta e Urbanista

Ticianne Ribeiro

Arquiteta e Urbanista

CONSULTORES ESPECIALISTAS

Maria da Graça Neves

Administradora, Organização e Gestão na Administração Pública

Heraldo Costa Reis

Contador, coordenador do Centro de Estudos Interdisciplinares em Finanças Públicas da ENSUR/IBAM

Eduardo Domingues

Consultor jurídico, especialista em Direito à Cidade

Lincoln Botelho da Cunha

Arquiteto e Urbanista, Bacharel em Direito

ESTAGIÁRIOS

Letícia de Ary Pires Jacomo

Estudante de Geografia

APOIO ADMINISTRATIVO

Flávia Lopes

Patrícia Ribeiro Leite

SUBPROJETO 2:
Atualização e consolidação da legislação

PRODUTO LEGISLAÇÃO 24 – PL24:
Versões finais para o tratamento das
Operações Urbanas Consorciadas

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	10
PARTE I: JUSTIFICATIVA.....	14
1. Antecedentes.....	14
1.1. A legislação urbanística no Centro Histórico de Natal	14
1.2. Operação Urbana Ribeira – considerações sobre a experiência de aplicação do instrumento em Natal	20
2. Contexto atual e a necessidade de revisão da Operação Urbana Ribeira.....	33
2.1. O tombamento do Centro Histórico pelo IPHAN.....	33
2.2. A retomada de investimentos privados via mercado imobiliário.....	39
2.3. Intervenções realizadas e propostas para o Centro Histórico de Natal – panorama recente.....	48
3. Aspectos conceituais e questões em debate sobre a aplicação da Operação Urbana Consorciada – referências para se pensar o instrumento em Natal.....	51
PARTE II: PROPOSIÇÕES.....	56
1. Principais propostas para a revisão da Operação Urbana.....	56
2. Proposta de Anteprojeto de Lei da OUC Centro Histórico (Minuta).....	67
3. Proposta de Regulamentação do Fundo Especial da OUC Centro Histórico (Minuta de Decreto).....	92
PARTE III: RECOMENDAÇÕES PARA MONITORAMENTO E GESTÃO.....	94
PARTE IV: MAPAS.....	100
BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA.....	115

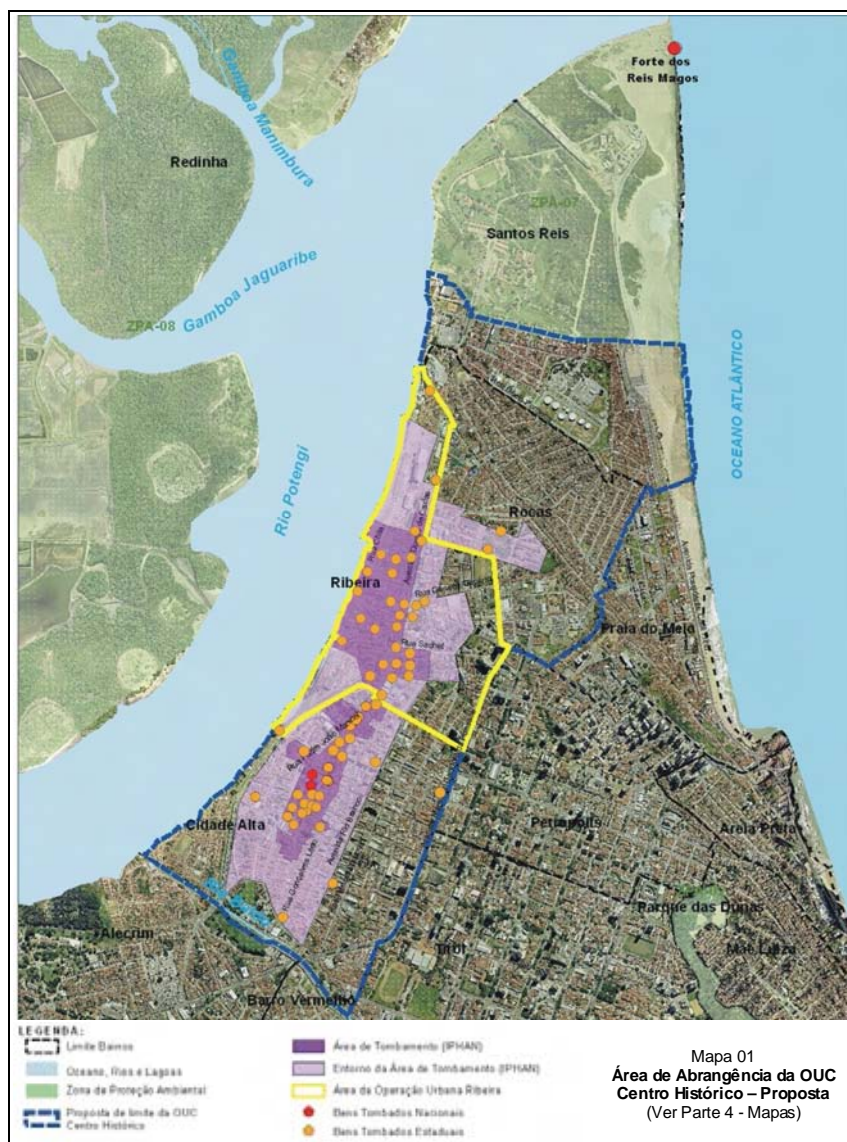
APRESENTAÇÃO

Este documento integra o Produto 9 do Subprojeto 2: Atualização e Consolidação da Legislação / Projeto Modernatal. Trata-se do documento final do componente relativo ao tratamento das Operações Urbanas Consorciadas no Município de Natal, no âmbito da assessoria técnica do IBAM à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB.

A conclusão deste trabalho se dá com a apresentação de proposta para revisão da Operação Urbana Ribeira, na forma de uma minuta de anteprojeto de lei. Tal proposta foi consolidada a partir do diagnóstico contido nos Produtos 5 e 6 e da proposta preliminar exposta no Produto 7. Tanto os documentos de diagnóstico quanto o da proposta preliminar foram debatidos com a equipe técnica da SEMURB, sendo a condução do trabalho validada a cada etapa e as contribuições apresentadas pelos técnicos da SEMURB incorporadas e consolidadas neste produto final. Assim, a minuta de anteprojeto de lei aqui proposta é resultado de um processo de trabalho que se baseou:

- Na compreensão da trajetória da legislação urbanística de Natal e, mais especificamente, da aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada no município;
- No entendimento de que o foco do trabalho deveria recair sobre a análise da Operação Urbana Ribeira, uma vez que, diante do contexto atual, como a primeira parte deste produto explica, a revisão da lei vigente mostra-se necessária;
- No diagnóstico do Centro Histórico de Natal, a partir de análises sobre o significado do tombamento da área pelo IPHAN e sobre a dinâmica imobiliária recente;
- Na compatibilização com as propostas de regulamentação de outros instrumentos, especialmente Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Potencial Construtivo, elaboradas no âmbito deste mesmo contrato de assessoria técnica do IBAM à Prefeitura de Natal;

A proposta aqui apresentada recomenda, inicialmente, a ampliação dos limites da aplicação do instrumento da operação urbana consorciada na área central de Natal, atualmente restrita ao bairro da Ribeira. Reafirmando o objetivo da Operação Urbana Ribeira – recuperação e revitalização do Centro Histórico – parte-se do pressuposto de que a operação deve incorporar o conjunto de bairros que abrigam esse Centro Histórico – desde Santos Reis, onde se localiza o Forte dos Reis Magos – até a Cidade Alta. O Mapa 01 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) indica a área de abrangência proposta para a nova operação, batizada aqui de Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal (OUC Centro Histórico).



Mais do que apenas sugerir a alteração dos limites, a proposta de revisão da lei da Operação Urbana Ribeira recomenda uma série de alterações e ajustes no texto legal com a intenção de garantir coerência com o novo perímetro da operação, inclusive reconhecendo as diferenças internas da área, e melhores condições para se alcançar os objetivos propostos.

Destaca-se, entretanto, que apesar da revisão da lei vigente ser uma ação importante, não é suficiente nela mesma para que sejam alcançados os resultados esperados com a operação urbana. Do ponto de vista estratégico, pode-se dizer que são dois momentos:

- O momento atual, que se conclui com este produto, dedicado à elaboração de minuta de lei para compatibilização da Operação Urbana Ribeira com o tombamento do Centro Histórico, levando em consideração outras iniciativas como o PAC Cidades Históricas e o processo de em curso de renovação de parte da Ribeira.

- O momento seguinte que é o da gestão da operação. Aprovada ou não a proposta de revisão aqui apresentada, deve-se considerar que uma operação urbana consorciada, ainda mais nos moldes desta, é um processo de longo prazo. E no longo prazo, o sucesso da operação, expresso pela execução das ações previstas e pelo alcance dos objetivos a que se propõe, depende da permanente avaliação da estratégia de implementação, do fortalecimento do aparato institucional para sua condução e das articulações com os diversos agentes, públicos e privados. Depende ainda do aperfeiçoamento contínuo da OUC no processo de planejamento da cidade e do detalhamento, na medida da implementação das ações, das propostas de intervenção urbana.

Este documento está estruturado em quatro partes. A primeira apresenta as análises e referências que justificam a abordagem do trabalho e a proposta de revisão da Operação Urbana Ribeira. Nesta parte do documento são resgatadas as considerações e reflexões apresentadas em produtos anteriores com complementações e ajustes necessários. Entende-se que esta parte do trabalho não apenas dá sustentação à proposta, mas pode também servir como referência para outras operações urbanas consorciadas que venham a ser propostas em Natal. Cabe lembrar que conceitos e objetivos dos instrumentos de planejamento regulamentados no Estatuto da Cidade não estão suficientemente esclarecidos e, na verdade, são ainda objeto de debates e, mais do que isso, de disputas. E por isso é tão importante buscar compreender como vêm sendo aplicados em Natal, mas também localizar as questões que estão em debate no cenário nacional.

A segunda parte do documento é dedicada às proposições. Inicialmente são apresentadas as principais propostas, com explicações sucintas que orientam a leitura do anteprojeto de lei da OUC Centro Histórico. Em seguida, são apresentadas as minutas dos anteprojetos de lei da OUC Centro Histórico propriamente dita e de regulamentação do Fundo Especial da OUC Centro Histórico.

A estrutura do documento é a seguinte:

- Parte 1: Justificativa
 1. Antecedentes
 2. Contexto atual e a necessidade de revisão da Operação Urbana Ribeira
 3. Aspectos conceituais e questões em debate sobre a aplicação da Operação Urbana Consorciada – referências para a proposição da OUC Centro Histórico de Natal
- Parte 2: Proposições
 1. Principais propostas para revisão da Operação Urbana Ribeira e criação da Operação Urbana Centro Histórico de Natal
 2. Proposta de Anteprojeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal (Minuta)
 3. Proposta de Regulamentação do Fundo Especial da OUC Centro Histórico (Minuta de Decreto)
- Parte 3: Recomendações para Monitoramento e Gestão
- Parte 4: Mapas

Na elaboração deste trabalho foram consultadas fontes de informação diversas, dentre as quais se destacam:

- Legislação urbanística do Natal;
- Dados do cadastro imobiliário Prefeitura (IPTU e ITBI – 2008/2009);
- Dados do licenciamento urbano (de 2007 a 2009);
- Relatório “Panorama Urbano – Cidade de Natal”, produto 3 – IBAM e demais insumos produzidos no âmbito do trabalho;
- Debates e entrevistas junto à equipe técnica da SEMURB, especialmente dos setores de patrimônio histórico, fiscalização e licenciamento e geoprocessamento;
- Entrevistas junto a técnicos do IPHAN
- Bibliografia de referência apresentada ao final do documento.

PARTE I: JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes

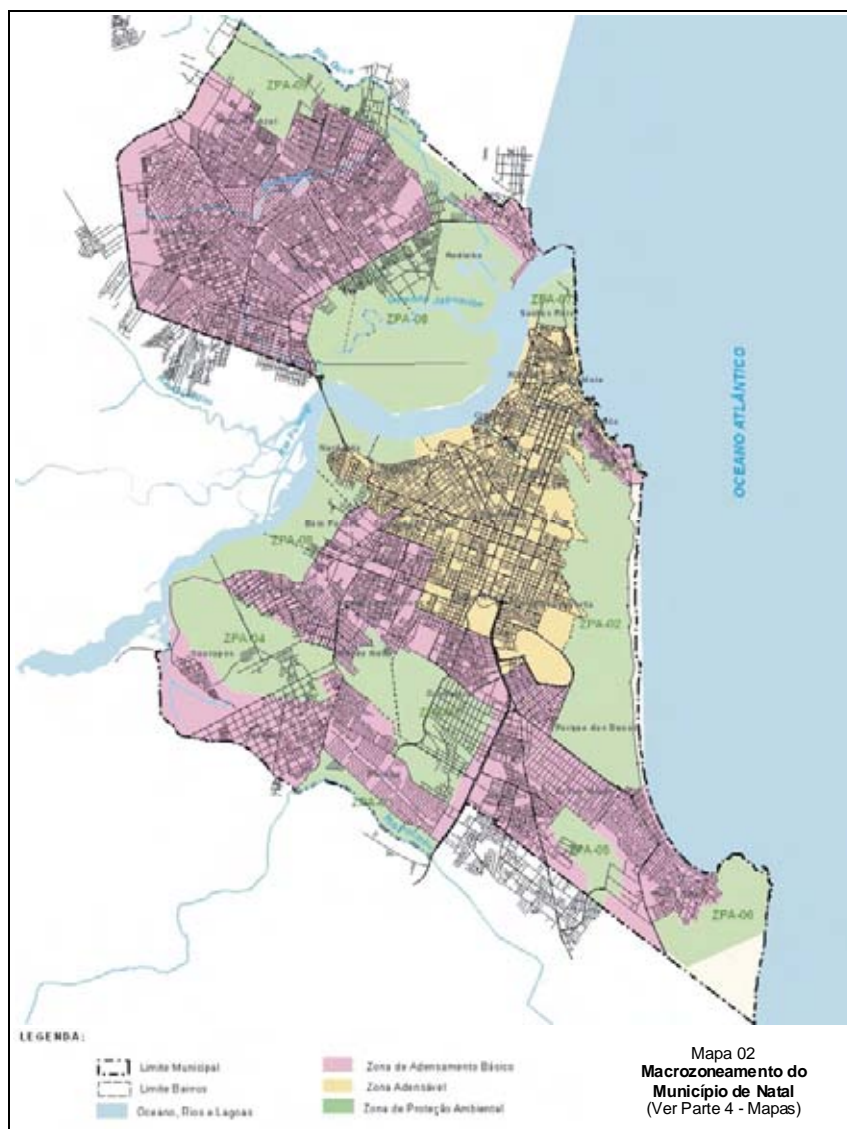
1.1. A legislação urbanística no Centro Histórico de Natal

A legislação urbanística de Natal foi significativamente alterada nas últimas décadas, passando de um modelo de regulação fundamentado no zoneamento de usos e separação de funções, para uma legislação menos rígida que privilegia o controle de densidade e pressupõe a mistura de usos.

Nesse processo, os dois grandes marcos são os Planos Diretores de 1994 e de 2007. A partir deles são consolidadas algumas mudanças relevantes tais como:

- A adoção do bairro como unidade territorial de planejamento.
- A simplificação do zoneamento urbano com a adoção de três tipos de zonas: Zona de Adensamento Básico, Zona Adensável e Zona de Proteção Ambiental.
- A instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a previsão de aplicação de outros instrumentos da política urbana consagrados no Estatuto da Cidade.

O Mapa 02 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) indica o macrozoneamento do Município de Natal, conforme definido no Plano Diretor de 2007 subdividindo o território nos três tipos de zonas mencionados acima.



Paralelamente, é moldada no mesmo período a legislação de proteção do patrimônio histórico, tendo como foco principal a área central e núcleo original da cidade. A lei que instituiu a Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH) em 1990 permanece em vigência até hoje. Apesar das mudanças na lógica de concepção da regulação urbana no Município, a ZEPH, que ainda adota separação funcional como referência, não foi revogada nos Planos Diretores de 1994 e 2007. Na verdade, trata-se de uma norma importante que eleva aquele sítio de interesse histórico e cultural a uma posição de destaque no conjunto da cidade e da normativa urbanística. E por isso mesmo qualquer alteração na legislação incidente sobre essa porção do território tem que se cercar de cuidados para não representar em ameaça à proteção do patrimônio preconizada por aquele diploma legal.

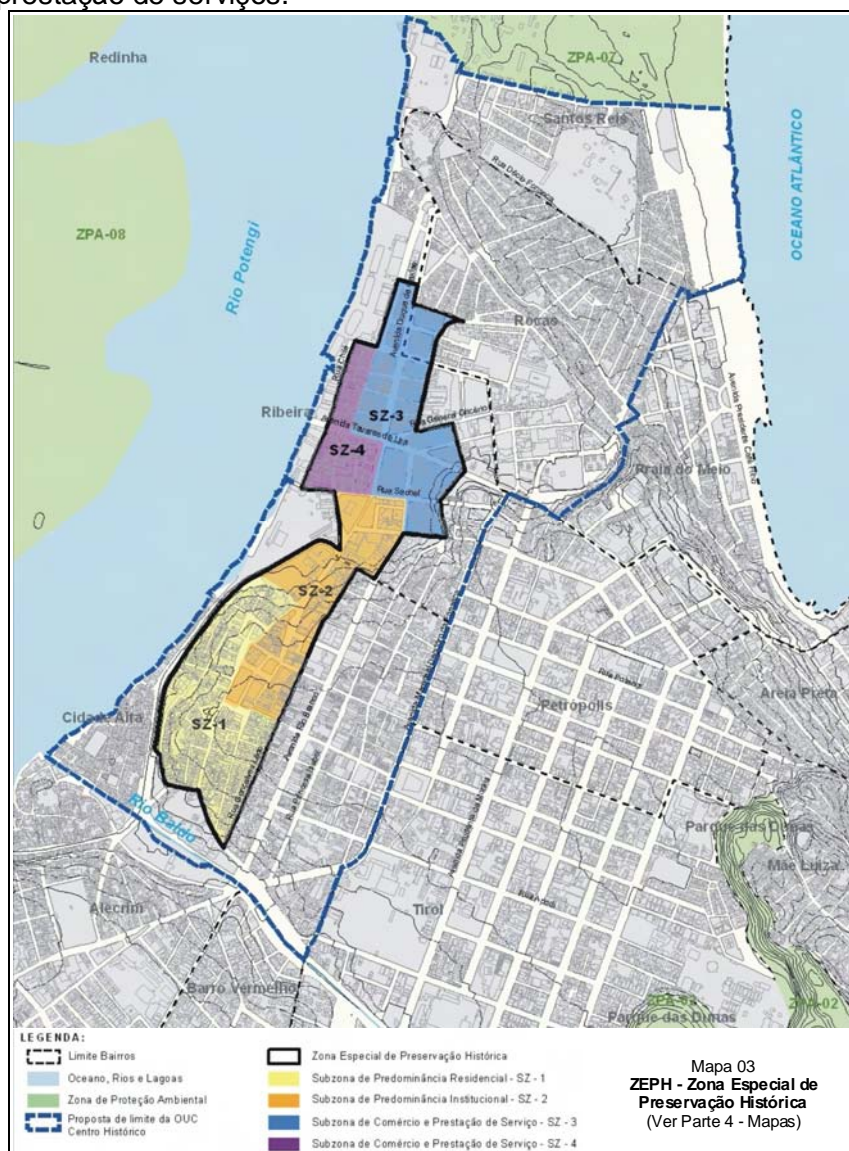
É possível afirmar que a ZEPH contribuiu decisivamente para impedir processos de renovação do Centro Histórico que poderiam resultar no desaparecimento de valiosos exemplares arquitetônicos da cidade de Natal. A ZEPH introduziu também, na legislação, uma visão de conjunto do Centro Histórico. Não se tratava de proteger isoladamente determinados imóveis, mas sim orientar a preservação de um ambiente urbano que reúne

edificações (coloniais, ecléticas, decó, modernas) de diferentes períodos sobre o traçado da urbanização mais antiga.



Diferentes estilos arquitetônicos no Centro Histórico de Natal

Se a ZEPH cumpriu o papel de “congelar” parte significativa do conjunto arquitetônico e urbanístico do Centro Histórico de Natal, não foi suficiente para evitar processos de deterioração de imóveis e espaços urbanos. Ainda assim, deve ser entendida como uma conquista. A lei da ZEPH incide sobre parte dos bairros da Cidade Alta e da Ribeira, conforme indica o Mapa 03 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir), instituindo a subdivisão de sua área de abrangência em quatro subzonas: subzona de predominância residencial; subzona de predominância institucional e duas subzonas de comércio e prestação de serviços.





SZ1 – Subzona de Predominância Residencial



SZ2 – Subzona de Predominância Institucional



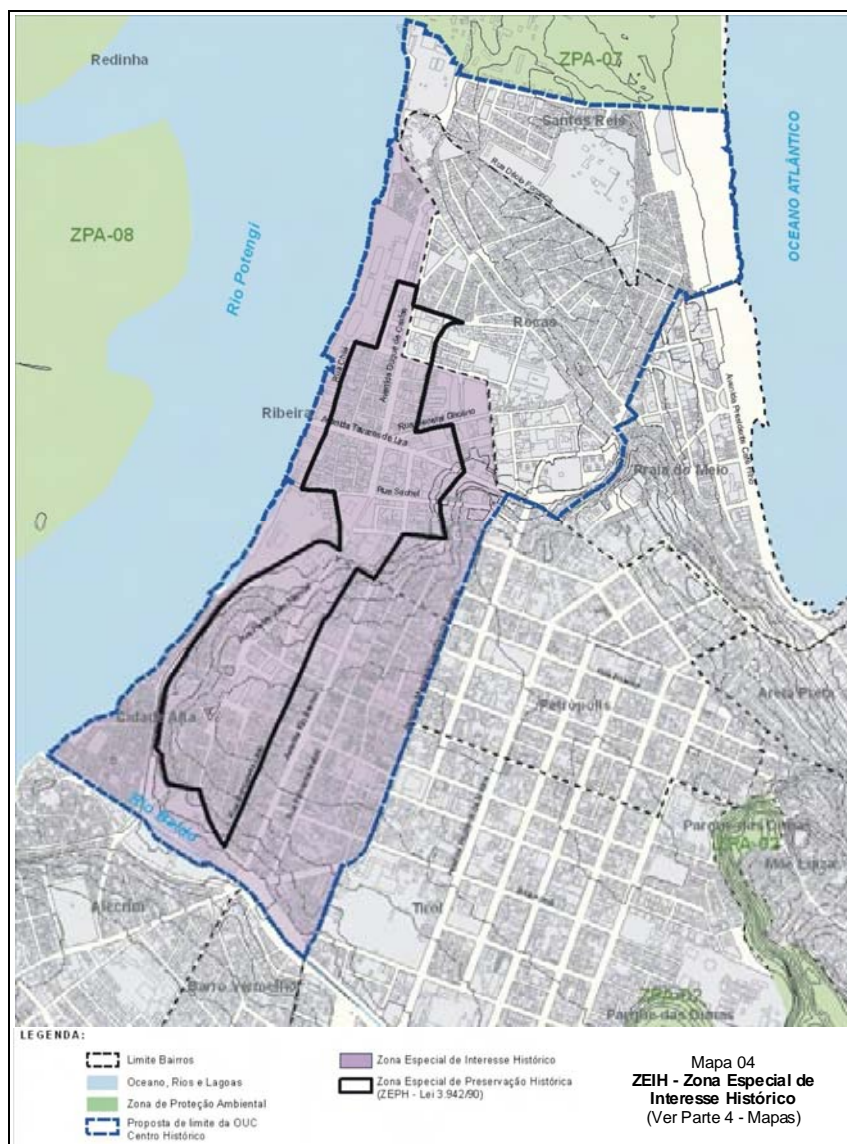
SZ3 – Subzona de Comércio e Prestação de Serviços



SZ4 – Subzona de Comércio e Prestação de Serviços

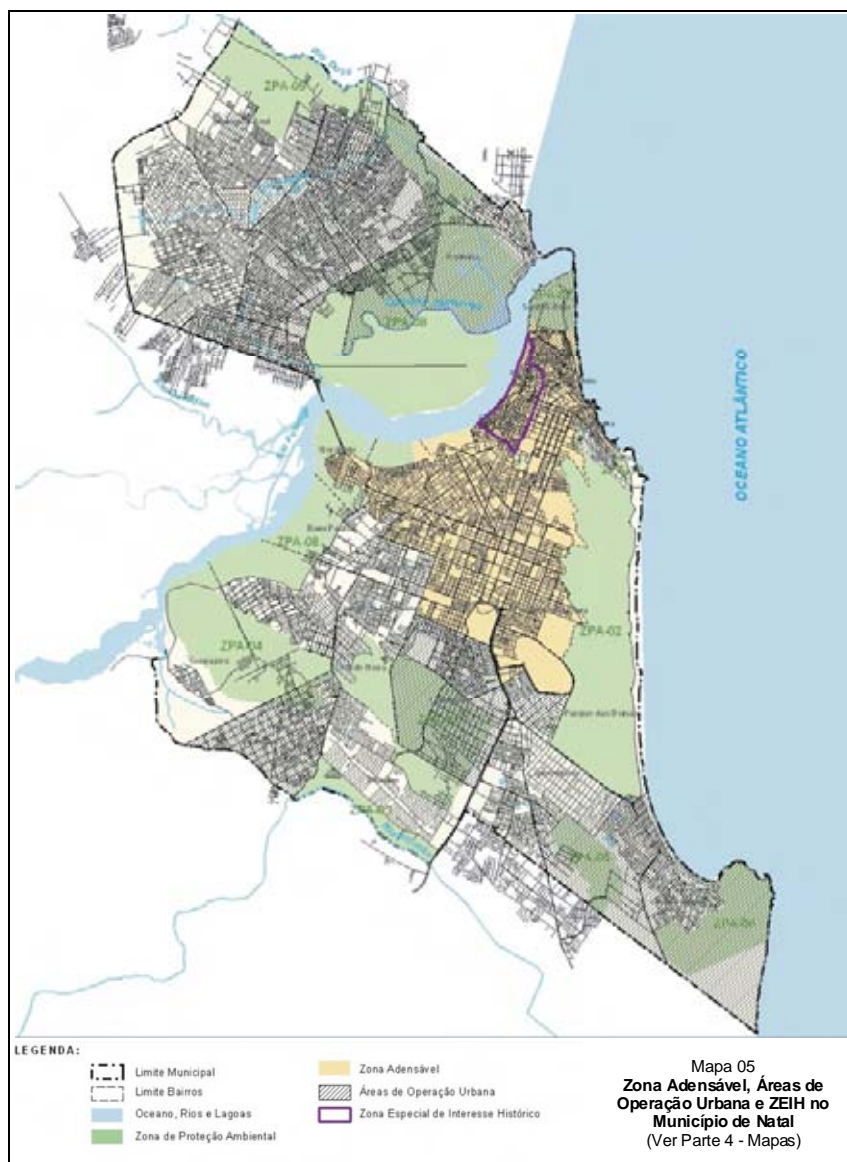
Ao longo do tempo, novas normas foram editadas sobrepondo-se no mesmo território, mas sempre mantendo a ZEPH como referência principal. Dentre as normas vigentes, algumas indicam a criação de mecanismos para viabilizar a produção de unidades residenciais no Centro Histórico, porém com alcance limitado.

Cabe destacar que o próprio Plano Diretor de 2007 criou uma Zona Especial de Interesse Histórico com perímetro mais amplo do que o da ZEPH, abrangendo a totalidade dos bairros da Cidade Alta e da Ribeira. Não são observados, entretanto, efeitos práticos com a criação da nova zona especial, pois o plano apenas diz que os imóveis nela localizados “são passíveis de aplicação do direito de preempção” (Art. 78). O Mapa 04 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) indica a delimitação da ZEIH.



É possível entender, porém, que, ao criar a Zona Especial de Interesse Histórico, o Plano Diretor de 2007 reforçou a visão do patrimônio histórico e cultural sobre os bairros Cidade Alta e Ribeira. Mas o próprio plano traz uma aparente contradição, pois relaciona esses bairros na Zona Adensável do Município. Como não são definidos parâmetros nem diretrizes específicas para a Zona Especial de Interesse Histórico, supõe-se, a princípio, que as áreas que não são protegidas pela ZEPH são potencialmente de renovação. A não ser que venham a ter regulamentação específica, por meio de outros instrumentos de planejamento, como Planos Setoriais ou Operações Urbanas Consorciadas, por exemplo, também previstos pelo Plano Diretor.

Como ilustra o Mapa 05 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir), os bairros Cidade Alta e Ribeira, integram simultaneamente, de acordo como o Plano Diretor, a Zona Adensável do Município, a Zona Especial de Interesse Histórico e as Áreas de Operação Urbana.



A interpretação mais coerente do instrumento básico da política urbana é a de que no próprio processo de planejamento serão estabelecidas as regras para conciliação entre renovação e preservação nos bairros da Cidade Alta e da Ribeira, podendo, para tanto, a Operação Urbana Consorciada ser compreendida como instrumento privilegiado.

A Operação Urbana Ribeira é, de certo modo, uma experiência nessa perspectiva, ainda que sua primeira edição seja de 1997 e sua última revisão de 2007, anteriores à aprovação do Plano Diretor. Observa-se, porém, que essa lei incide especificamente sobre o bairro da Ribeira. Ainda assim é um marco importante e antecedente essencial para se pensar quaisquer ações na área central de Natal. O conteúdo principal da lei abrange:

- Definição de prescrições urbanísticas específicas para o perímetro da Operação;
- Previsão parâmetros urbanísticos que dependem de contrapartidas dos beneficiários para serem exercidos;

- Previsão de mecanismos de incentivos fiscais para atingir os objetivos da Operação;
- Definição de lista de ações a serem executadas no âmbito da Operação;
- Criação de instâncias de gestão da Operação – Comitê de Gestão e Escritório Técnico;
- Criação de Fundo específico da Operação;
- Vigência de 6 anos da Lei;
- Previsão de revisão a cada 3 anos.

Na perspectiva de recuperação e revitalização do Centro Histórico é que foi proposta a Operação Urbana Ribeira. A implementação da Operação vem mostrando que esse é um processo de longo prazo e que o prazo de apenas seis anos, proposto inicialmente para vigência da lei, é muito curto. Tanto que já são 13 anos desde a aprovação da primeira edição da lei. Por outro lado, é interessante a previsão de revisão Operação a cada três anos, pois remete para o papel preponderante da gestão no processo de implementação da Operação.

Mais recentemente, neste ano de 2010, o Centro Histórico de Natal foi tombado pelo IPHAN, constituindo-se como mais uma iniciativa que busca orientar a política de preservação e revitalização da área. Embora não se trate de uma ação do Município, é impossível que o Município deixe de considerá-lo na gestão dessa área que passa a estar sob a tutela do órgão federal. É forçoso que o Município busque convergência com o IPHAN na compreensão dos valores a serem protegidos no sítio tombado e na área de entorno do tombamento.

O tombamento federal do Centro Histórico de Natal abre uma perspectiva interessante para revisão da ZEPH, uma vez que a área passa a estar protegida por um instrumento bastante forte, bem como exige a revisão da Operação Urbana Ribeira, já que parte de sua área de abrangência integra o perímetro de tombamento e a poligonal de entorno do tombamento a envolve totalmente, como se verá mais adiante.

1.2. Operação Urbana Ribeira – considerações sobre a experiência de aplicação do instrumento em Natal

A aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada tem um caráter pioneiro em Natal. Assim como outros Municípios, Natal buscou conceber e aplicar, sobretudo após a promulgação da Constituição Federal de 1988, novos instrumentos de planejamento urbano antes mesmo de serem regulamentados na legislação federal. O Plano Diretor de Natal de 1994 (Lei 07/94), anterior ao Estatuto da Cidade¹, já fazia referência a alguns deles, dentre os quais o que viria a ser batizado na lei federal como Operação Urbana Consorciada. Não há dúvida de que as experiências de diversos municípios, mesmo que nem sempre os resultados tenham sido efetivos, contribuíram para moldar o texto do Estatuto da Cidade, aprovado somente em 2001.

¹ Lei Federal 10.257/2001.

Na experiência de Natal, o instrumento da Operação Urbana é previsto inicialmente, em 1994, para ser aplicado em áreas de interesse histórico e cultural. Posteriormente, o instrumento é revisto no Plano Diretor de 2007, passando a ter sua aplicação como possibilidade em outras áreas com o objetivo de promover “transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”. O único caso de aplicação do instrumento, porém, é ainda o da Operação Urbana Ribeira, em vigor desde 1997.

A referência à Operação Urbana Consorciada aparece no Plano Diretor de 1994 com a indicação de Área de Operação Urbana como sendo uma das categorias de Áreas Especiais do Município.

O artigo 22 daquele Plano definia áreas especiais como sendo “porções da Zona Urbana situadas em zonas adensáveis ou não, com destinação específica ou normas próprias de uso e ocupação do solo”. E o artigo 24 definia o conceito de Área de Operação Urbana:

“... é aquela que, embora passível de adensamento, apresenta valores histórico-culturais significativos para o patrimônio da cidade e que carecem de formas de recuperação e revitalização”.

O mesmo artigo 24 estabeleceu o entendimento de Operação Urbana, que, nesse Plano, não figurava no título dedicado aos instrumentos para gestão urbana. O Plano não previu a utilização desse instrumento em diferentes áreas da cidade, mas como uma possibilidade especificamente nos bairros Cidade Alta e Ribeira, que compõem área de interesse histórico do município.

De acordo com as definições do Plano Diretor de 1994, a lei específica da Operação Urbana, entre outros aspectos, deveria:

- estabelecer um estoque de área edificável a ser adquirido onerosamente;
- definir um plano de ações da Operação;
- prever incentivos fiscais e outros para proprietários que aderissem ao programa de intervenção nos lotes privados;
- prever a constituição de um Comitê Gestor da Operação.

Como já assinalado, nessa primeira versão do instrumento em Natal, o foco recaiu sobre o problema do patrimônio histórico e cultural da cidade. No início da década de 90, a preocupação com o Centro Histórico já começava a ser incorporada na legislação municipal (Lei 3.942/90 que instituiu a ZEPH) e, de certo modo, o Plano Diretor de 1994 ressaltou esse tema ao propor um novo instrumento urbanístico com a finalidade principal de enfrentá-lo.

Em 1997 foi aprovada primeira, e única até hoje, Operação Urbana em Natal. A lei da Operação Urbana Ribeira vigorou por quase dez anos e foi reeditada em 2007 com algumas alterações, permanecendo em vigência.

A aprovação do novo Plano Diretor de Natal em 2007 trouxe alterações no texto sobre Operação Urbana Consorciada, que a essa altura já havia sido consagrada no Estatuto da Cidade como um dos novos instrumentos da política urbana. Foi mantido, no novo Plano Diretor, o conceito de Zonas Especiais, com as mesmas categorias previstas em

1994, inclusive as Áreas de Operação Urbana. Uma primeira alteração importante, porém, foi a indicação de grandes porções do território como Áreas de Operação Urbana (ver Mapa 05), que não mais se referiam apenas ao Centro Histórico. Coerentemente, a Operação Urbana Consorciada passa a figurar no Plano Diretor, explicitamente, como um dos instrumentos para a gestão urbana. O Plano, entretanto, não definiu diretrizes para as áreas de Operação Urbana, nem indicou áreas ou projetos específicos que deveriam se valer do instrumento para serem implementados.

O entendimento sobre a noção de Operação Urbana foi ajustado no novo Plano, sendo compatibilizado com o texto do Estatuto da Cidade. Na nova versão, ampliaram-se as possibilidades de aplicação do instrumento que passou a poder ser utilizado para:

“promover melhorias urbanas, incentivar a função sócio-ambiental da propriedade, promover a justiça social, gerar habitabilidade digna, preservar valores histórico-culturais, cênico-paisagísticos e ambientais significativos para o patrimônio da cidade, promover adequação viária, produção ou melhoramentos na infraestrutura, dos equipamentos coletivos e dos espaços públicos”.

O conteúdo mínimo da OUC também é mais detalhado no Plano Diretor de 2007 (Art.86), que passou a prever:

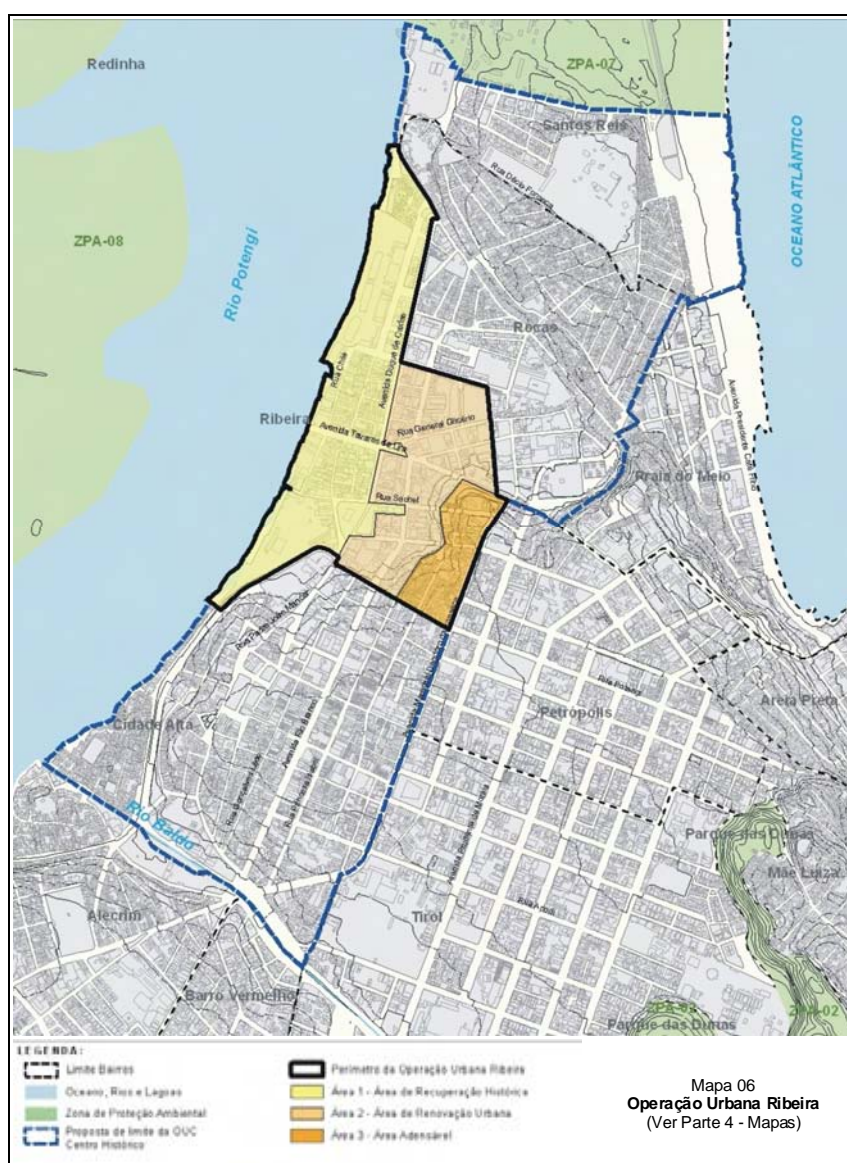
- justificativa, objetivos e metas;
- definição de área de abrangência, perímetros e limites;
- programa básico de ocupação da área, definindo normas e critérios de uso e ocupação e projetos previstos para a área;
- previsão de benefícios a uma Área Especial de Interesse Social (AEIS);
- definição dos parceiros e formas de participação comunitária;
- prazo de validade;
- plano de avaliação e fiscalização, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil, coordenado por um conselho gestor, especificamente criado para cada OUC;
- programa de atendimento econômico, social e de sustentabilidade ambiental, voltado para a população envolvida;
- estudos ambientais;
- quadro de obras, metas e contrapartidas de cada promotor público e/ou privado envolvido e formas de alocação de recursos advindos da OUC;
- infrações e penalidades cabíveis, assim como as normas processuais aplicáveis.
- constituição do Comitê Gestor, de caráter permanente, com direito à participação dos agentes envolvidos no projeto específico.

Ainda que a concepção do instrumento tenha sido aprimorada e as possibilidades de aplicação ampliadas pelo Plano Diretor de 2007, nenhuma outra operação foi aprovada em Natal. A reedição da lei da Operação Urbana Ribeira em 2007 se deu antes da aprovação do novo Plano Diretor e manteve a estrutura da lei de 1997 com a introdução de algumas alterações no texto. As principais alterações foram as seguintes:

- Inclusão, já no Art. 1º, da referência à utilização de recursos privados nas Operações Urbanas, afirmando o entendimento da OUC como instrumento de parceria público-privado para viabilização de intervenções urbanas estruturantes.
- Inclusão do incentivo aos usos comercial e de serviços entre os objetivos da OUC. Na lei de 1997, em relação ao uso do solo, o incentivo referia-se apenas ao residencial.
- A área objeto de intervenção da OUC passa a ser subdividida em 3 áreas: Área de Recuperação Histórica, Área de Renovação Urbana e Área Adensável (não prevista em 1997).
- A implantação de projeto de remanejamento de bens de uso comum, dentro da própria área, vedada a redução total de área pública, passa estar condicionada a aprovação do mesmo pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – COMPLAM.
- As duas leis admitem a adoção de parâmetros máximos acima dos definidos no Plano Diretor e na Lei da ZEPH, desde que limitados às prescrições urbanísticas estabelecidas na respectiva lei. A lei de 2007, porém, condiciona tal possibilidade à cobrança de outorga onerosa nas áreas de Recuperação Histórica e Renovação Urbana e de contrapartida na área Adensável. A lei de 1997 trabalhava apenas com a contrapartida e não tinha área Adensável na subdivisão do perímetro da OUC. No caso das contrapartidas para execução de obras previstas pela OUC, o valor correspondente será no mínimo três vezes o valor da outorga onerosa devida.
- Ampliação dos casos de gratuidade da outorga nas áreas recuperação histórica e de renovação urbana.
- Nas duas leis é prevista a possibilidade de transferência do direito de construir, porém a aplicação do instrumento era mais detalhada em 1997, inclusive com a indicação de fórmula de cálculo, o que não consta da norma de 2007.
- A lei de 1997 estabeleceu um estoque de área edificável de 50.000m² para a área de intervenção da OUC. Na versão de 2007 não é especificado um estoque, porém indica a necessidade do Município exercer o controle dos licenciamentos concedidos observando o atendimento à infraestrutura já instalada no bairro.
- Ampliação dos casos, montantes e períodos de isenções fiscais para consecução dos objetos da lei.
- Alteração dos critérios de cálculo de contrapartidas.
- Na área delimitada como Perímetro de Reabilitação Integrada passa a incidir o direito de preempção.

- Alterações também no quadro de prescrições urbanísticas, inclusive com novas definições de coeficientes de aproveitamento. Destaca-se a possibilidade de atingir coeficiente de aproveitamento igual a 4,0 na Área Adensável “aplicado em casos em que a empresa execute unidades residenciais para faixas de renda média ou baixa, correspondendo ao mínimo de 50% das habitações requeridas, não necessariamente no mesmo lote ou edificação”².

O Mapa 06 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) indica a área de abrangência da Operação Urbana Ribeira, que corresponde aos limites do próprio bairro, e as subdivisões definidas na lei de 2007.



² Trata-se de mecanismo de difícil aplicação e controle, que deve ser melhor analisado. Em entrevista realizada junto a técnicos do setor de licenciamento urbanístico da Prefeitura de Natal, foi identificado pelo menos um empreendimento cuja cobrança da outorga foi suspensa por diferenças de entendimento justamente da aplicação desse dispositivo.

De acordo com a Lei 079/2007, as áreas em que se subdivide o perímetro da Operação Urbana Ribeira têm as seguintes características:

- Área 1 – Área de Recuperação Histórica: entendida esta como sendo o setor do bairro da Ribeira que guarda sítios e edificações de importância cultural, histórica e arquitetônica, que, em parte, está coberto pela Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH, definida na Lei 3.942, de 9 de julho de 1990;
- Área 2 – Área de Renovação Urbana, entendida esta como sendo o setor do bairro da Ribeira que reúne condições de maior adensamento e consequente otimização da infra-estrutura existente no bairro.
- Área 3 – Área Adensável – não compreendida pelo perímetro descrito no art. 3º (refere-se à delimitação da área de intervenção da OUR), que se submete aos índices e prescrições estabelecidos no Plano Diretor de Natal - PDN, para o bairro.

No balanço que se pode fazer da Operação Urbana Ribeira, cabe destacar a boa iniciativa e a realização de algumas intervenções urbanas. Porém não se pode dizer que o objetivo mais geral de recuperação e revitalização do Centro Histórico tenha sido alcançado ainda.



Bairro da Ribeira: Rua Chile, Praça Augusto Severo e Teatro Alberto Maranhão

A lei busca criar condições favoráveis a novos investimentos na área, o que alavancaria um processo de recuperação e revitalização do conjunto arquitetônico e urbanístico. Para tanto são previstos incentivos fiscais e ampliação do potencial construtivo, especialmente nas Áreas de Renovação Urbana e Adensável. Além disso, com a instituição da Operação Urbana Consorciada, os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir no bairro passariam a ser aplicáveis exclusivamente na área da operação, o que, em tese, contribuiria para a implementação das ações previstas.

Cabe destacar que o desenho da Operação Urbana Ribeira não pressupõe a arrecadação de recursos antecipadamente e o compromisso do Poder Público em viabilizar as intervenções urbanas propostas. Porém é justificável que assim seja, pois a operação representa um esforço de reconquistar o interesse sobre a área e de oferecer alternativas para que proprietários de imóveis preservados promovam sua recuperação ou manutenção. Na prática, a operação não tem, ela mesma, gerado recursos que garantam a execução das diversas ações previstas, ainda que algumas delas tenham sido implementadas.

O quadro abaixo apresenta um balanço comparativo entre as ações previstas nas leis da Operação Urbana Ribeira de 1997 e de 2007 e do que foi executado nos treze anos de

vigência da operação³. Nas duas edições da Operação Urbana Ribeira o enquadramento das ações em tipos de atividade/projeto é basicamente o mesmo, com algumas alterações poucas alterações, como mostra o quadro. São ações de naturezas diversas e a operação não define previamente ações prioritárias.

Comparativo dos Quadros de Obras das Edições de 1997 e de 2007 da Operação Urbana Ribeira

Descrição das Ações que Constam do Quadro de Obras da Lei N.º. 4.932/1997	Descrição das Ações que Constam do Quadro de Obras da Lei N.º. 79/2007
Atividade / Projeto: Manutenção	
Pavimentação, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico, drenagem e esgoto da Ribeira e demais equipamentos	Pavimentação, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico, drenagem e esgoto da Ribeira e demais equipamentos
Observação: Atividade de rotina, devendo o projeto ser executado periodicamente durante o ano.	
Atividade / Projeto: Pintura e sinalização indicativa de monumentos e sítios históricos	
Praças, ruas, avenidas e pontos históricos e turísticos; Pintura e recuperação do sítio histórico da Rua Chile	Praças, ruas, avenidas e pontos históricos e turísticos; Pintura e recuperação de fachadas e cobertas de imóveis do sítio histórico
Observação: Não executada totalmente, apesar de cadastramento e doação de tintas e sugestão de cores para as fachadas dos imóveis do entorno da Praça André de Albuquerque – faltou uma maior participação dos proprietários dos imóveis, que entrariam apenas com a mão de obra.	
Atividade / Projeto: Implantação de calçadas	
Cais da Tavares de Lyra, Praça Augusto Severo, Rodoviária Velha, Canto do Mangue	Cais da Tavares de Lyra, Praça Augusto Severo, Rodoviária Velha, Canto do Mangue, Becos e Travessas da Ribeira
Observação: O Projeto Becos e Travessas foi apresentado ao IPHAN, neste ano de 2010, a Praça Augusto Severo/Rodoviária Velha foram objeto de intervenção e tornaram-se um amplo espaço de atividades culturais. O Cais da Tavares de Lyra não teve intervenção.	
Atividade / Projeto: Restauração e implantação de esculturas, pinturas e outras melhorias	
Praça Augusto Severo (esculturas, pinturas, ponte da rodoviária, relocação da Coluna Capitolina do Baldo para o Museu da Rampa), Praça José da Penha	Praça Augusto Severo / Rodoviária (esculturas, pinturas, ponte da rodoviária), Praça José da Penha, Playground da Rótula Rocas/Ribeira
Observação: Recuperação e pintura da Praça Augusto Severo/Rodoviária e sua ponte executadas. Esculturas, Praça José da Penha e playground da rótula Rocas/Ribeira necessitam de intervenção.	
Atividade / Projeto: Campanha de divulgação sobre o bairro, seus monumentos e edifícios históricos	
Mídia local, sobre todo o bairro, mas, enfatizando a área da primeira ocupação, os equipamentos de atividades culturais	Mídia local, sobre todo o bairro, mas, enfatizando a área da primeira ocupação, os equipamentos de atividades culturais, a história do bairro e sua relação com a cidade.
Observação: Faz-se necessária uma campanha de maior visibilidade sobre o bairro, seus pontos, espaços e monumentos históricos e de lazer. O que houve até agora foi de pouca divulgação. Há de se ressaltar a importância do Museu da Cultura Popular (Rodoviária), principalmente na rede escolar municipal.	
Atividade / Projeto: Promoção de eventos artísticos	
Capitania das Artes, Teatro Alberto Maranhão,	Capitania das Artes, Teatro Alberto Maranhão,

³ O levantamento foi feito com o apoio de técnicos da SUMURB (João Galvão e Nelma Marinho), que forneceram informações sobre a execução das ações previstas na Operação Urbana Ribeira.

Descrição das Ações que Constam do Quadro de Obras da Lei N°. 4.932/1997	Descrição das Ações que Constam do Quadro de Obras da Lei N°. 79/2007
bares, cabarés artísticos; Carnatal, Carnaval da Saudade, Micareme e Ciclo Natalino	bares, cabarés artísticos, boates e restaurantes; Carnatal, Carnaval da Saudade, Micareme e Ciclo Natalino
Observação: Alguns eventos já acontecem nos espaços mencionados no bairro, faltando apenas uma maior atividade no Ciclo Natalino e a instalação de restaurantes.	
Atividade / Projeto: Segurança pública e informações turísticas	
	Toda a área: instalação de boxes da Polícia; implantação de policiamento ostensivo; instalação de postos de informações e apoio à atividade turística
Observação: Precisam ser instalados os equipamentos de segurança e apoio turístico, pelo menos em três pontos do bairro.	
Atividade / Projeto: Sistema viário	
Implantação do Projeto de Reorganização do sistema viário da Ribeira, elaborado pela STU; Disciplinamento e relocação de estacionamento, terminais, garagens de ônibus, evitando o conflito com bens culturais tombados ou outros de importância histórica; Reorganização do Canteiro da Av. Duque de Caxias, com deslocamento da parada de ônibus da Praça José da Penha	Disciplinamento e relocação de estacionamento, terminais, garagens de ônibus, evitando o conflito com bens culturais tombados ou outros de importância histórica; Sinalização e manutenção
Observação: Com a intervenção na Praça Augusto Severo, parte do que foi citado foi implantada – principalmente na praça e na Avenida Duque de Caxias. Deve-se, no entanto, definir locais de estacionamentos de ônibus e rever e manter a sinalização.	
Atividade / Projeto: Projeto Largo do Teatro	
	Praça Augusto Severo e Estação Rodoviária
Observação: Já devidamente executado.	
Atividade / Projeto: Iluminação pública	
Toda a área: instalação de luminárias de vapor de sódio	Toda a área: instalação de luminárias de vapor de sódio; retirada da fiação aérea e substituição por via subterrânea
Observação: Continuação da mudança da iluminação pública e seu devido cabeamento subterrâneo.	
Atividade / Projeto: Urbanização da área do Porto e do Canto do Mangue / Solução para a Comunidade Maruim	
Área do Porto (ZEP), Canto do Mangue, Favela do Maruim	Área do Porto (ZEP), Canto do Mangue, Comunidade do Maruim
Observação: Em andamento, a relocação da Comunidade do Maruim, o projeto do Terminal Turístico Portuário, o Projeto do Terminal Pesqueiro. A intervenção no Canto do Mangue já foi executada.	
Atividade / Projeto: Instalação do Museu da Aviação	
Vizinhaça da Rampa: bares, restaurantes e equipamentos de apoio à atividade turística	
Observação: Não implantada. Há discussões de grupos interessados na instalação do Museu, mas nada definitivo.	
Atividade / Projeto:	

Descrição das Ações que Constam do Quadro de Obras da Lei N°. 4.932/1997	Descrição das Ações que Constam do Quadro de Obras da Lei N°. 79/2007
Utilização do Rio Potengi	
Construção do Terminal de ferryboats (balsas), interligando a Ribeira com a Redinha; Criação de Terminal Turístico de Barcos para passeio nas praias urbanas de Natal; Deck do Rio Potengi	Construção do Terminal de ferryboats (balsas), interligando a Ribeira com a Redinha; Criação de Terminal Turístico de Barcos para passeio nas praias urbanas de Natal; Deck do Rio Potengi
Observação: Com as intervenções na área portuária, o projeto do deck ao longo do Rio Potengi está prejudicado. Um terminal de ferryboats pode ser desejável como elemento de apoio turístico, possibilitando a contemplação do ecossistema mangue pelos visitantes.	
Atividade / Projeto: Habitação	
Todo o bairro	Todo o bairro
Observação: Projeto permanente	

A principal crítica que se pode fazer à experiência da Operação Urbana Ribeira é a de que não está em funcionamento a estrutura de gestão da operação. A lei prevê tanto o Escritório Técnico como o Comitê de Gestão da Operação, porém nem um nem outro estão em funcionamento. A falta de uma gestão específica, certamente, compromete o alcance dos resultados esperados com a Operação. Também dificulta o acesso a informações que poderiam subsidiar uma avaliação mais consistente dos mecanismos de incentivo propostos ou a relação entre custos das intervenções previsão de receitas da operação ou recursos a ela destinados. Com a gestão fragilizada, parece inadequado afirmar que um ou outro mecanismo pela Operação não tenha dado certo.

Não há, por parte da equipe técnica que acompanha a operação, o monitoramento da política de isenções fiscais e nem mesmo monitoramento específico do licenciamento urbanístico, embora as informações sobre a parte urbanística sejam de maior conhecimento e controle pois são operadas na própria SMURB. Sobre as isenções fiscais de ISS e IPTU, as informações disponíveis⁴ indicam que muito pouco foi concedido no âmbito da Operação Urbana Ribeira.

O principal tipo de isenção concedido refere-se à realização de eventos de diversão pública, em que o ISS cobrado reduz de 5% para 2%. Registre-se que esse tipo de concessão não está necessariamente atrelado à recuperação ou manutenção de imóveis de interesse histórico.

Em relação ao IPTU, não há confirmação sobre isenções concedidas. Aparentemente não houve nenhuma. Os dados disponíveis sobre o IPTU indicam que:

- A cobertura do cadastro na Ribeira é boa (superior à média da Zona Leste e bem superior à média do Município) com mais de 92% dos imóveis cadastrados;
- A taxa de inadimplência de cerca de 35% dos imóveis e de cerca de 40% do valor cobrado não é das maiores nem da Zona Leste nem do Município;

⁴ Tais informações foram fornecidas em reunião entre técnicos do IBAM e da SEMUT, que posteriormente enviaram dados específicos sobre IPTU.

- O valor médio⁵ do IPTU cobrado por unidade na Ribeira é alto em relação ao restante da cidade. Apenas os bairros de Tirol, Areia Preta e Petrópolis apresentam valores mais altos⁶, porém relativamente próximos.

Os dados sobre lançamento e inadimplência de IPTU para os anos de 2007 e 2009 estão transcritos nas tabelas a seguir.

Dados do IPTU no Município de Natal em 2007 – Lançamentos e Inadimplência

ZONA	Total Imóveis	Não Lançado	Lançado		Inadimplência		Inadimplência (%)	
			Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor
ZONA NORTE								
0030 - REDINHA	1.585	426	1.159	228.061,96	779	143.402,68	67,21	62,87
0035 - OLHO D'ÁGUA	159	134	25	464.757,19	15	331.098,24	60	71,24
0036 - NOVA NATAL	4.809	2.338	2.471	206.331,48	1.776	153.037,76	71,87	74,17
0037 - LAGOA AZUL	6.809	2.708	4.101	391.412,44	3.077	322.398,33	75,03	82,36
0038 - PAJUSSARA	8.423	5.609	2.814	355.060,59	1.652	219.992,69	58,7	61,95
0039 - POTENGI	2.071	444	1.627	230.577,74	881	126.540,71	54,14	54,87
0040 - SANTA CATARINA	2.988	121	2.867	440.517,42	1.267	191.741,63	44,19	43,52
0041 - PANATIS	2.390	215	2.175	301.926,72	952	147.598,24	43,77	48,88
0042 - IGAPO	7.320	1.223	6.097	675.736,32	3.542	386.004,07	58,09	57,12
0043 - LTO VALE DOURADO	2.907	871	2.036	135.908,59	1.746	102.478,99	85,75	75,4
0044 - ALIANCA	2.394	1.066	1.328	96.981,94	1.131	82.363,06	85,16	84,92
0046 - SOLEDADE II	5.323	214	5.109	489.459,86	3.041	301.081,50	59,52	61,51
TOTAL DO SETOR	47.178	15.369	31.809	4.016.732,30	19.859	2.507.737,96	62,43	62,43
ZONA SUL								
0017 - LAGOA NOVA	6.586	197	6.389	4.231.518,59	1.324	858.711,37	20,72	20,29
0018 - NOVA DESCOBERTA	3.286	449	2.837	941.083,75	1.041	294.684,48	36,69	31,31
0019 - POTILANDIA	1.519	22	1.497	664.862,58	298	167.948,88	19,9	25,26
0020 - MIRASSOL	2.831	54	2.777	1.845.387,73	609	482.288,40	21,93	26,13
0021 - CAPIM MACIO	7.818	59	7.759	4.451.526,79	1.792	1.010.680,61	23,09	22,7
0022 - NEOPOLIS I	7.719	93	7.626	2.843.101,22	2.170	842.322,04	28,45	29,62
0023 - NEOPOLIS II	3.265	47	3.218	2.115.114,19	1.130	518.691,20	35,11	24,52
0024 - CANDELARIA I	4.029	107	3.922	2.313.439,69	653	399.521,91	16,64	17,26
0025 - CANDELARIA II	5.292	536	4.756	2.872.784,70	1.592	729.093,20	33,47	25,37
0031 - CONJ PONTA NEGRA	1.921	32	1.889	1.148.316,12	387	273.342,09	20,48	23,8
0032 - PARQUE DAS DUNAS	34	0	34	894.436,88	16	337.013,34	47,05	37,67
0033 - PITIMBU	2.739	1.107	1.632	634.793,67	531	179.245,91	32,53	28,23
0034 - CIDADE SATELITE	6.768	661	6.107	1.126.943,52	1.732	356.422,46	28,36	31,62
0045 - PONTA NEGRA	6.842	504	6.338	3.841.709,56	1.787	953.958,73	28,19	24,83
TOTAL DO SETOR	60.649	3.868	56.781	29.925.019,06	15.062	7.403.924,68	26,52	24,74
ZONA LESTE								
0001 - SANTOS REIS	2.649	660	1.989	562.324,43	801	205.038,14	40,27	36,46
0002 - ROCAS	3.376	710	2.666	499.480,27	1.288	265.930,14	48,31	53,24
0003 - RIBEIRA	1.235	66	1.169	758.439,06	372	300.350,11	31,82	39,6

⁵ A utilização do valor médio por unidade é apenas uma referência, a título de ilustração.

⁶ Não foram considerados aqui os dados relativos aos bairros Ponta Negra e ZPA Parques das Dunas em que a pequena quantidade de imóveis lançados possivelmente geral distorções.

ZONA	Total Imóveis	Não Lançado	Lançado		Inadimplência		Inadimplência (%)	
			Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor
0004 - PETROPOLIS	3.453	135	3.318	2.705.176,53	579	601.152,37	17,45	22,22
0005 - MAE LUIZA	4.657	1.371	3.286	1.354.038,14	1.529	323.728,13	46,53	23,9
0006 - CIDADE ALTA	3.918	284	3.634	2.260.484,20	1.140	592.940,96	31,37	26,23
0007 - TIROL	6.906	101	6.805	6.468.421,94	1.175	1.153.924,83	17,26	17,83
0008 - LAGOA SECA	4.035	236	3.799	2.060.690,96	980	433.615,98	25,79	21,04
0009 - BARRO VERMELHO	1.944	55	1.889	999.149,78	454	269.311,29	24,03	26,95
0010 - ALECRIM	9.693	869	8.824	3.330.647,58	2.994	1.149.431,39	33,93	34,51
0011 - SAO JOSE	781	112	669	90.468,07	399	62.206,04	59,64	68,76
TOTAL DO SETOR	42.647	4.599	38.048	21.089.321,03	11.711	5.357.629,42	30,77	25,4
ZONA OESTE								
0012 - QUINTAS	5.981	1.089	4.892	811.409,64	2.492	399.529,48	50,94	49,23
0013 - BAIRRO NORDESTE	2.253	332	1.921	309.443,28	936	139.246,61	48,72	44,99
0014 - BOM PASTOR	6.209	1.715	4.494	684.682,54	2.959	412.630,59	65,84	60,26
0015 - DIX-SEPT-ROSADO	7.660	1.101	6.559	2.360.321,66	2.579	648.676,64	39,32	27,48
0016 - NAZARE	5.497	652	4.845	1.883.280,68	1.582	463.090,16	32,65	24,58
0026 - CIDADE DA ESPERANCA	4.504	937	3.567	638.341,72	1.602	324.133,81	44,91	50,77
0027 - CIDADE NOVA	2.856	807	2.049	205.075,83	1.397	122.919,43	68,17	59,93
0047 - FELIPE CAMARAO	4.770	2.062	2.708	259.513,32	1.666	178.623,37	61,52	68,83
0048 - GUARAPES	2.357	318	2.039	38.753,04	1.033	35.732,21	50,66	92,2
0049 - REFORMA	1.557	261	1.296	116.943,31	983	92.529,95	75,84	79,12
0050 - PLANALTO	3.933	1.563	2.370	181.211,22	1.332	106.457,72	56,2	58,74
TOTAL DO SETOR	47.577	10.837	36.740	7.488.976,29	18.561	2.923.570,01	50,51	39,03
TOTAL GERAL	198.051	34.673	163.378	62.520.048,70	65.193	18.192.862,08	39,9	29,09

Fonte: SEMUT, 2010

Dados do IPTU no Município de Natal em 2009 – Lançamentos e Inadimplência

ZONA	Total Imóveis	Não Lançado	Lançado		Inadimplência		Inadimplência (%)	
			Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor
ZONA NORTE								
10001 - LAGOA AZUL	8.851	4.267	4.584	521.633,16	3.218	376.295,39	70,2	72,13
10002 - PAJUCARA	9.788	5.437	4.351	498.939,26	2.952	313.742,41	67,84	62,88
10003 - POTENGI	17.547	6.276	11.271	1.644.914,01	5.495	763.811,41	48,75	46,43
10004 - N. SRA. DA APRESENTACAO	8.003	2.278	5.725	909.136,91	3.849	444.941,50	67,23	48,94
10005 - REDINHA	3.087	1.178	1.909	352.387,85	1.105	203.291,82	57,88	57,68
10006 - IGAPO	5.696	1.346	4.350	744.517,90	2.617	360.457,95	60,16	48,41
10007 - SALINAS	167	102	65	15.990,28	47	4.597,52	72,3	28,75
10045 - PONTA NEGRA	1	0	1	8.258,02	1	8.258,02	100	100
TOTAL DO SETOR	53.140	20.884	32.256	4.695.777,42	19.284	2.475.396,05	59,78	52,71
ZONA SUL								
20025 - LAGOA NOVA	15.975	677	15.298	11.590.731,33	3.488	2.769.256,08	22,8	23,89
20026 - NOVA DESCOBERTA	3.328	454	2.874	1.055.314,81	1.069	331.234,02	37,19	31,38
20030 - CANDELARIA	10.679	565	10.114	6.350.382,25	3.027	1.358.928,25	29,92	21,39
20033 - PITIMBU	7.993	878	7.115	1.762.518,58	2.144	531.225,86	30,13	30,14
20034 - NEOPOLIS	6.001	81	5.920	2.520.321,63	1.722	705.283,63	29,08	27,98
20035 - CAPIM	10.151	149	10.002	7.326.895,39	2.368	1.626.415,99	23,67	22,19

ZONA	Total Imóveis	Não Lançado	Lançado		Inadimplência		Inadimplência (%)	
			Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor (R\$)	Quant.	Valor
MACIO								
20036 - PONTA NEGRA	13.173	899	12.274	7.187.199,60	3.727	2.211.171,69	30,36	30,76
TOTAL DO SETOR	67.300	3.703	63.597	37.793.363,62	17.545	9.533.515,55	27,58	25,22
ZONA LESTE								
30008 – SANTOS REIS	1.154	460	694	142.179,44	350	53.655,89	50,43	37,73
30009 – ROCAS	3.337	700	2.637	451.050,34	1.237	238.605,35	46,9	52,89
30010 – RIBEIRA	1.327	96	1.231	1.077.338,39	440	412.311,31	35,74	38,27
30011 - PRAIA DO MEIO	1.787	283	1.504	640.997,50	560	318.199,89	37,23	49,64
30012 - CIDADE ALTA	4.024	267	3.757	2.563.730,44	1.125	666.623,56	29,94	26
30013 - PETROPOLIS	3.405	64	3.341	3.080.034,21	572	586.535,27	17,12	19,04
30014 - AREIA PRETA	1.479	127	1.352	1.259.325,52	380	227.684,72	28,1	18,07
30015 - MAE LUIZA	3.055	1.236	1.819	366.229,44	1.148	167.351,67	63,11	45,69
30016 - ALECRIM	10.837	1.014	9.823	4.107.815,64	3.543	1.443.493,47	36,06	35,14
30019 - BARRO VERMELHO	3.498	89	3.409	2.285.397,91	749	466.753,06	21,97	20,42
30020 – TIROL	7.694	339	7.355	7.853.872,23	1.365	1.475.289,09	18,55	18,78
30021 - LAGOA SECA	2.239	171	2.068	997.465,78	568	236.620,81	27,46	23,72
30037 - ZPA PARQUE DAS DUNAS	37	3	34	1.014.925,28	18	356.580,72	52,94	35,13
TOTAL DO SETOR	43.873	4.849	39.024	25.840.362,16	12.055	6.649.704,87	30,89	25,73
ZONA OESTE								
40017 - QUINTAS	7.942	1.619	6.323	1.092.948,19	3.314	549.884,17	52,41	50,31
40018 - NORDESTE	2.590	458	2.132	368.534,38	1.097	181.281,72	51,45	49,18
40022 - DIX-SEPT ROSADO	4.303	805	3.498	870.448,88	1.707	353.265,26	48,79	40,58
40023 - BOM PASTOR	3.741	1.058	2.683	520.328,59	1.793	325.322,48	66,82	62,52
40024 - N. SRA DE NAZARE	4.075	693	3.382	1.176.411,06	1.553	485.240,05	45,91	41,24
40027 - FELIPE CAMARAO	6.943	3.023	3.920	471.045,38	2.505	316.659,27	63,9	67,22
40028 - CIDADE DA ESPERANCA	4.352	357	3.995	835.170,90	1.587	366.258,65	39,72	43,85
40029 - CIDADE NOVA	3.197	1.347	1.850	277.181,98	1.155	158.063,20	62,43	57,02
40031 - GUARAPES	3.725	593	3.132	161.917,57	1.912	139.048,38	61,04	85,87
40032 - PLANALTO	4.293	1.561	2.732	254.425,07	1.446	132.715,43	52,92	52,16
TOTAL DO SETOR	45.161	11.514	33.647	6.028.412,05	18.069	3.007.738,66	53,7	49,89
TOTAL GERAL	209.474	40.950	168.524	74.357.915,27	66.953	21.666.355,15	39,72	29,13

Fonte: SEMUT, 2010

Das informações acima, cabe observar que, embora a taxa de inadimplência no bairro da Ribeira (cerca de 35% dos imóveis) não seja exatamente alta em relação ao que se verifica no restante do Município, para uma política de isenção é, pois quem está inadimplente certamente não irá buscar incentivos fiscais. Por outro lado, o valor relativamente alto do IPTU cobrado poderia favorecer a política de incentivos, embora se deva considerar que em relação aos custos de recuperação ou manutenção de um imóvel de interesse histórico tal valor é, na verdade, baixo. A tabela a seguir expressa os valores médios do IPTU por imóvel, em ordem decrescente de valor por bairro. O bairro

da Ribeira, com valor médio de IPTU por imóvel de R\$875,17, ocupa a terceira posição no Município.

Valor Médio do IPTU por Imóvel, por Bairro, no Município de Natal em 2009

Bairro	Lançamento IPTU		Valor Médio do Valor Lançado por Imóvel
	Quantidade	Valor	
30020 – TIROL	7.355	7.853.872,23	1.067,83
30014 - AREIA PRETA	1.352	1.259.325,52	931,45
30013 - PETROPOLIS	3.341	3.080.034,21	921,89
30010 - RIBEIRA	1.231	1.077.338,39	875,17
20025 - LAGOA NOVA	15.298	11.590.731,33	757,66
20035 - CAPIM MACIO	10.002	7.326.895,39	732,54
30012 - CIDADE ALTA	3.757	2.563.730,44	682,39
30019 - BARRO VERMELHO	3.409	2.285.397,91	670,40
20030 - CANDELARIA	10.114	6.350.382,25	627,88
20036 - PONTA NEGRA	12.274	7.187.199,60	585,56
30021 - LAGOA SECA	2.068	997.465,78	482,33
30011 - PRAIA DO MEIO	1.504	640.997,50	426,20
20034 - NEOPOLIS	5.920	2.520.321,63	425,73
30016 - ALECRIM	9.823	4.107.815,64	418,18
20026 - NOVA DESCOBERTA	2.874	1.055.314,81	367,19
40024 - N. SRA DE NAZARE	3.382	1.176.411,06	347,84
40022 - DIX-SEPT ROSADO	3.498	870.448,88	248,84
20033 - PITIMBU	7.115	1.762.518,58	247,72
10007 - SALINAS	65	15.990,28	246,00
40028 - CIDADE DA ESPERANCA	3.995	835.170,90	209,05
30008 - SANTOS REIS	694	142.179,44	204,87
30015 - MAE LUIZA	1.819	366.229,44	201,34
40023 - BOM PASTOR	2.683	520.328,59	193,94
10005 - REDINHA	1.909	352.387,85	184,59
40018 - NORDESTE	2.132	368.534,38	172,86
40017 - QUINTAS	6.323	1.092.948,19	172,85
10006 - IGAPO	4.350	744.517,90	171,15
30009 - ROCAS	2.637	451.050,34	171,05
10004 – N. SRA. DA APRESENTACAO	5.725	909.136,91	158,80
40029 - CIDADE NOVA	1.850	277.181,98	149,83
10003 - POTENGI	11.271	1.644.914,01	145,94
40027 - FELIPE CAMARAO	3.920	471.045,38	120,16
10002 - PAJUCARA	4.351	498.939,26	114,67
10001 - LAGOA AZUL	4.584	521.633,16	113,79
40032 - PLANALTO	2.732	254.425,07	93,13
40031 - GUARAPES	3.132	161.917,57	51,70

Fonte: SEMUT, 2010

Obs. Para efeito desta tabela não foram considerados os dados referentes à ZPA Parque das Dunas, caso específico que parece gerar distorção na análise do conjunto, nem dados referentes a Ponta Negra – Zona Norte que parecem corresponder a algum equívoco no lançamento, uma vez que o bairro Ponta Negra localiza-se na Zona Sul do Município.

Apesar das informações apenas parciais sobre o processo de implementação da Operação Urbana Ribeira, a análise da situação atual da área sugere que as alterações promovidas na lei em 2007 podem estar proporcionando mudanças significativas na dinâmica urbana do bairro. Embora sem resultados mais expressivos no que diz respeito à recuperação do patrimônio histórico, é importante chamar atenção que há um movimento relativamente novo do mercado imobiliário de Natal em direção à área central e à Ribeira mais especificamente. Não é possível vinculá-lo diretamente às alterações da legislação, pois se sabe que há um aquecimento do mercado imobiliário como um todo nos últimos anos, não só em Natal como em boa parte do país. Mas é provável que a revisão dos parâmetros para construção na área da operação esteja contribuindo para os novos lançamentos que vem sendo registrados. A confirmação desse quadro poderá, no

futuro, justificar a adoção de novos mecanismos de arrecadação da valorização fundiária na área da operação urbana e dar melhores condições de viabilidade das ações proposta na respectiva lei.

A experiência da Operação Urbana Ribeira é relevante por seu caráter pioneiro e porque vem cumprindo a importante função de contribuir para a manutenção da questão do patrimônio histórico na pauta das políticas públicas municipais. A vigência da operação contribui também para a articulação de outras iniciativas, inclusive com organismos internacionais, em favor do Centro Histórico de Natal.

Porém a análise da implementação da operação, considerando sua relevância e os avanços que representa, remete para o problema da gestão. Apesar de mais de uma década de operação, o Município não tem ainda estruturado um aparato institucional específico e permanente para a gestão da área da Operação Urbana Ribeira. A lei que instituiu a operação prevê, desde sua versão inicial, o comitê de gestão, o escritório técnico e o fundo específico. Ao indicar esses três elementos a lei parece correta e orienta para que sejam montadas as condições para a gestão diferenciada da área da operação urbana, em paralelo à gestão ordinária da cidade. Não há dúvida de que o caráter estratégico de uma operação urbana consorciada exige uma estrutura própria de gestão.

A gestão diferenciada da Operação provavelmente poderia contribuir também para melhor esclarecer os dispositivos da lei vigente junto a moradores, proprietários e demais usuários da área e articular diferentes agentes em torno objetivos propostos. Poderia ainda evidenciar as estratégias de implementação da Operação, pois o quadro de obras que integra a lei apenas relaciona uma série de ações sem conformar nem mesmo as linhas programáticas que deveriam orientar a gestão da Operação.

2. Contexto atual e a necessidade de revisão da Operação Urbana Ribeira

2.1. O tombamento do Centro Histórico pelo IPHAN

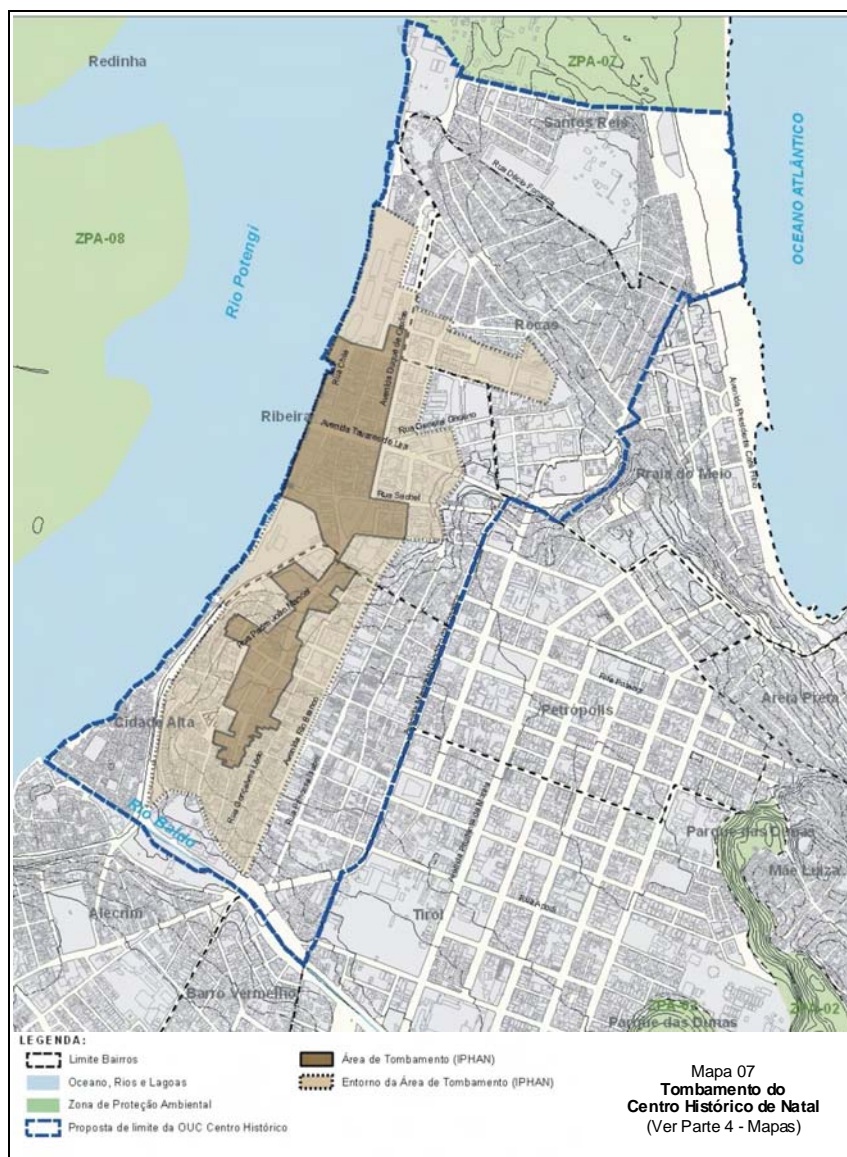
O tombamento do Centro Histórico de Natal pelo IPHAN é um ato recente que vem a reforçar as iniciativas do Município pela preservação do conjunto arquitetônico e urbanístico de sua área central, dentre as quais a lei que instituiu a Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH), de 1990, e a própria lei da Operação Urbana Ribeira, de 1997, reeditada em 2007.

O Edital de Notificação do tombamento foi publicado no Diário Oficial da União em 23 de julho de 2010, caracterizando o tombamento provisório da área e garantindo a tutela do conjunto protegido ao IPHAN⁷. Em 9 de dezembro de 2010, o Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural aprovou o tombamento definitivo do Centro Histórico de Natal.

Nesse contexto, mais do que nunca, as estratégias para recuperação e preservação do Centro Histórico irão requerer articulação e cooperação institucional das três esferas de governo e especialmente da Prefeitura com o IPHAN – tanto nos processos de licenciamento urbanístico referentes a imóveis situados na área tutelada, quanto em

⁷ IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

relação às intervenções urbanas sugeridas na proposta de OUC Centro Histórico, que deverão ser pactuadas. O Mapa 07 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) indica as poligonais de tombamento e de entorno demarcando a grande área sob tutela do IPHAN, que atravessa os bairros Cidade Alta e Ribeira e abrange uma parte de Rocas.



No caso do Centro Histórico de Natal, a proteção do sítio ressalta a visão de conjunto da área tombada e da área de entorno, também demarcada pelo IPHAN. Tal perspectiva, de um conjunto a ser preservado, já estava contida na edição da ZEPH instituída pelo Município, sendo, de certo modo, rompida com a Operação Urbana Ribeira, cujo recorte espacial limita-se ao bairro da Ribeira.⁸

⁸ O perímetro da operação proposta em 1997, como sendo apenas o bairro da Ribeira, é justificável, à época, sob vários aspectos. Era um período em que Natal passava por uma profunda transformação da lógica de planejamento, devido às mudanças de concepção de zoneamento introduzidas com o Plano Diretor de 1994 e reforçadas no Plano Diretor de 2007. Dentre essas mudanças, o bairro foi adotado como uma unidade de planejamento em contraposição às zonas de uso. As ações desenvolvidas no período buscaram sempre reafirmar essa opção. Por outro lado, embora seja importante a visão de conjunto do Centro Histórico, a parte

O Mapa 08 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) a sobreposição dos limites da área tutelada pelo IPHAN, da ZEPH e da Operação Urbana Ribeira.



O dossiê que fundamentou o tombamento do Centro Histórico de Natal pelo IPHAN não só descreve e justifica os valores históricos, arquitetônicos, urbanísticos e ambientais do sítio, como também, claramente, aponta para a preocupação com processos de renovação recentes na cidade de Natal, que têm levado ao desaparecimento de exemplares arquitetônicos e estruturas urbanas relevantes da história urbana local. Considerando que a Operação Urbana busca promover um arranjo que concilie a preservação do Centro Histórico com a renovação urbana de áreas adjacentes, justifica-se a idéia de que venha abranger todo o Centro Histórico e não apenas o trecho referente

do bairro da Ribeira pode ser destacada por ser a área em que, no geral, as edificações estão em piores condições de preservação e o uso do solo é basicamente comércio e serviços, com poucas unidades residenciais. É, de fato, possível identificar questões próprias do trecho do Centro Histórico situado no bairro da Ribeira.

ao bairro da Ribeira, ainda que seja possível identificar especificidades no mesmo, tais como a concentração de usos de comércio e serviços e maior número de unidades em estado de conservação precário.

A poligonal de tombamento do Centro Histórico de Natal engloba o trecho do núcleo urbano inicial que “ainda conserva os testemunhos históricos, seja no traçado urbano, na divisão dos lotes, na conformação dos logradouros, no tratamento dos espaços livres, na sua arquitetura etc.” (IPHAN, 2008).

Os levantamentos desenvolvidos para subsidiar o processo de tombamento ilustram características atuais do conjunto protegido. São reproduzidos, a seguir, mapas temáticos que servem de referência também para o redesenho da Operação Urbana Ribeira na perspectiva de ampliá-la para abranger toda a área identificada como Centro Histórico de Natal⁹. Destaca-se, ainda, que o processo de tombamento delimitou também uma área de entorno, sobre a qual também incide a proteção do órgão de patrimônio. A área de entorno tem como objetivo preservar a ambiência da área de tombamento. Trata-se de área que, “apesar das modificações, ainda mantém no traçado das ruas e logradouros, e no gabarito das suas edificações, as referências à antiga cidade colonial” (IPHAN, 2008).



Fonte: IPHAN, 2008

⁹ Na revisão aqui proposta, a operação passaria a ser denominada Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal – OUC Centro Histórico.



Fonte: IPHAN, 2008



Fonte: IPHAN, 2008

O recente tombamento do Centro Histórico de Natal pelo IPHAN se sobrepõe às normas locais de regulação do solo urbano, tanto a legislação ordinária como normas especiais como a que instituiu a Operação Urbana Ribeira. Na prática, significa uma mudança importante a ser trabalhada pelo Município no processo de planejamento.

Na proposta aqui apresentada se enfatiza a compreensão do conjunto de interesse histórico e cultural como um todo. Porém, mesmo o olhar específico sobre a Ribeira, numa proposta que mantivesse a operação restrita a esse bairro, também exigiria a revisão da operação vigente diante do tombamento do Centro Histórico. Ao abranger parte significativa da área de operação, o tombamento, com sua área de entorno, constitui um elemento novo, que provavelmente representará limitações ao potencial construtivo no bairro. Como visto no Mapa 08 parte da área protegida pelo IPHAN se sobrepõe à área de Renovação Urbana da OUC. A princípio, se pode imaginar um provável desequilíbrio da operação, uma vez que parte dos recursos que poderiam advir da aplicação da outorga onerosa do direito de construir muito provavelmente não mais será possível. É razoável imaginar que com o tombamento, os parâmetros construtivos para essa área, cujo coeficiente de aproveitamento pode chegar a 3,5, não poderão ser mais atingidos, pois dificilmente serão compatíveis com os critérios, ainda não explicitados pelo IPHAN, de proteção do conjunto tombado.

Para dar continuidade em suas ações dirigidas ao Centro Histórico, o Município de Natal terá que considerar esse novo contexto, dialogando com ele e com os diferentes agentes públicos e privados. A proposta de ampliação dos limites da Operação Urbana vigente é apresentada com esse sentido – buscando entender o contexto atual e oferecendo subsídios para que o Município se coloque de forma propositiva.

Destaca-se que o tombamento configura um instrumento de proteção da área histórica bem mais vigoroso do que a lei que trata da ZEPH, que, conforme já exposto, tem cumprido importante papel no Município de Natal nas duas últimas décadas. Embora o perímetro da ZEPH não seja coincidente com a poligonal de tombamento, está totalmente inserido nos limites da área de entorno, como ilustrado no Mapa 08. Isto significa que toda a área que atualmente é regida pela ZEPH, passa a estar sob a tutela do IPHAN, o que não retira do Município o poder de legislar sobre ela. A consolidação da legislação municipal e das diretrizes do IPHAN parece ser um caminho necessário para a boa gestão do Centro Histórico. A proposta de operação aqui apresentada indica áreas e parâmetros urbanísticos que poderão orientar tal consolidação.

2.2. A retomada de investimentos privados via mercado imobiliário

Nos últimos anos, especialmente desde 2008, verifica-se um aquecimento do mercado imobiliário no Brasil como um todo, resultado de um momento econômico favorável. No caso de Natal, em meio às diversas frentes de atuação do mercado imobiliário, algumas iniciativas recentes indicam que a área central, particularmente o bairro da Ribeira, está voltando a ser foco de novos empreendimentos. Embora os dados disponíveis não permitam análises conclusivas, aparentemente a Operação Urbana Ribeira está dando viabilidade a um processo de renovação do bairro.

O Mapa 09 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) apresenta a distribuição atual de usos, segundo o Cadastro do IPTU, na área proposta para OUC Centro Histórico. Destaca-se a concentração de usos institucionais e comércios e serviços em parte da Cidade Alta, onde se conforma o centro mais vigoroso da cidade. O bairro da Ribeira, praticamente como um bairro não residencial, exceto pela presença ainda da função residencial na parte alta, onde está exatamente ocorrendo o processo de renovação, possivelmente acompanhado de saída de população atualmente residente para outros locais. A grande presença residencial na parte mais ao sul da Cidade Alta, em grande parte de Rocas e no bairro de Santos Reis quase todo, exceto pela forte presença da Petrobrás.



Os novos empreendimentos que estão sendo lançados na Ribeira recentemente são indicadores do processo de renovação do bairro que parece está se conformando. Estão em construção edifícios de apartamentos que configuram um novo produto imobiliário que não vinha sendo ofertado na Ribeira e representa alteração significativa das tipologias de construções mais recorrentes no bairro. As figuras a seguir ilustram as transformações em curso.



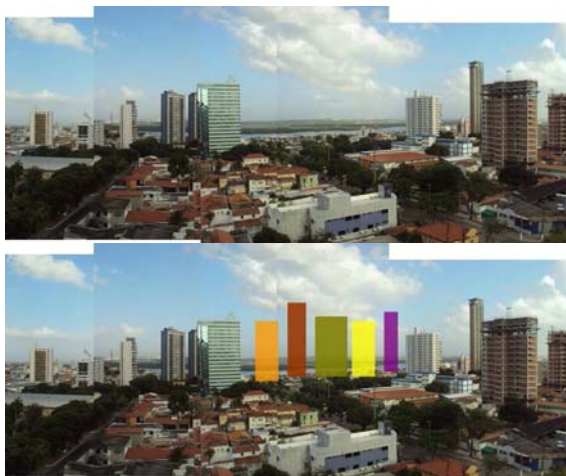
A figura acima exemplifica o processo de renovação de tipologias arquitetônicas em curso na Ribeira. À direita, mais acima, o padrão do casario ainda existente. À esquerda, mais abaixo, a perspectiva do edifício que está sendo construído no local. Ao fundo edifício já mais antigo, mas também em vários pavimentos. Os novos empreendimentos, basicamente residenciais, poderão ser responsáveis por reforçar a função residencial no bairro. Por outro lado, o novo padrão possivelmente não será acessível aos atuais moradores que ocupam as unidades residenciais do tipo casa ou sobrado, tais como as da foto.



Edifício residencial em estágio avançado de construção com outros ao fundo já prontos. A vinda de novas famílias para ocupar esses imóveis, provavelmente resultará em pressões para qualificação urbanística dos espaços públicos também na área adensável, o que não está previsto na operação urbana vigente.

Se, nos próximos anos, forem lançados novos empreendimentos similares aos que estão sendo executados neste momento na Ribeira, é possível imaginar uma transformação significativa do padrão de uso e ocupação do bairro. Embora tal renovação esteja indicada na operação urbana vigente, a sua efetivação reforça a necessidade de fortalecer o aparato de gestão e monitoramento da área.

De modo esquemático, as imagens abaixo simulam possível impacto da reprodução de edifícios no bairro da Ribeira, segundo o padrão que vem sendo adotado pelos empreendimentos mais recentes.



A imagem à esquerda, acima, é uma vista da área central, com o Rio Potengi ao fundo, a partir do bairro de Petrópolis. A tendência de verticalização que se verifica em diversos bairros de Natal começa a se consolidar também na Ribeira. O Plano Diretor admite também a renovação com verticalização dos bairros da Cidade Alta, Rocas e Santos Reis, que, entretanto, não vem sendo objeto de novos empreendimentos deste tipo. Condições próprias da Ribeira associadas aos parâmetros construtivos atribuídos pela Operação Urbana Ribeira, que possibilitam atingir coeficientes de aproveitamento maiores que os definidos pelo Plano Diretor, parecem favorecer o processo de renovação nesse bairro. A figura à esquerda, abaixo, simula de modo esquemático possível resultado da continuidade do processo de renovação.

Os dados disponibilizados pelo setor de licenciamento urbanístico da Prefeitura de Natal permitem algumas análises do que vem ocorrendo na Ribeira em comparação com os demais bairros da área central e com o restante do município. Tais dados referem-se ao período de julho de 2007 a junho de 2010, quando foram emitidos, para todo o Município, 1.784 Alvarás de licenças diversas e 1.021 Certidões de “Habite-se” correspondentes a 9.536 novas unidades imobiliárias construídas.

Os quadros abaixo apresentam os totais de alvarás e habite-se para o Município de Natal e para os bairros que integram a área proposta para a Operação Urbana Centro Histórico de Natal.

Total de Alvarás Emitidos no Licenciamento Urbanístico, no Período de Julho de 2007 a Junho de 2010, no Município de Natal

Tipo de Alvará	Total de Alvarás Emitidos				
	Município	Cidade Alta	Ribeira	Rocas	Santos Reis
Alvará de Construção*	726	5	7	2	1
Alvará de Ampliação	48	0	3	0	0
Alvará de Reforma	44	0	1	2	0
Alvará de Reforma e Ampliação	130	4	0	0	1
Alvará de Legalização	628	12	0	11	4
Alvará de Demolição	203	7	4	0	0
Alvará de Muro	3	0	1	1	0

* Inclui também alvará de construção de obras de urbanização.

Fonte: SEMURB, 2010

Total de Habite-se Emitidos no Licenciamento Urbanístico, no Período de Julho de 2007 a Junho de 2010, no Município de Natal

Tipo de Habite-se	Total de Habite-se Emitidos				
	Município	Cidade Alta	Ribeira	Rocas	Santos Reis
Residencial Multifamiliar	122 (4.532 unidades)	0	0	0	1 (2 unidades)
Residencial Unifamiliar	735 (735 unidades)	5 (5 unidades)	0	12 (12 unidades)	4 (4 unidades)
Não Residencial	124 (2791 unidades)	9 (142 unidades)	0	0	0
Misto	34 (1298 unidades)	1 (9 unidades)	0	0	0

Fonte: SEMURB, 2010

Tanto para alvarás de licenciamento como para certidões de “habite-se”, os totais emitidos para os bairros em estudo são bastante reduzidos em relação à cidade como um todo. De certo modo, indica baixo dinamismo do mercado imobiliário de novas construções nesses bairros.

O bairro da Ribeira evidentemente chama atenção, uma vez que não teve nenhum “habite-se” no período. O fato de não ter havido “habite-se” em três anos sugere que os Alvarás de Construção emitidos a partir de julho de 2007, portanto logo após a entrada em vigor da nova lei da Operação Urbana Ribeira, se referem a uma nova dinâmica que pode estar se iniciando e cujos efeitos já são perceptíveis como ilustrado acima.

A análise mais detalhada dos alvarás emitidos na Ribeira reforça a idéia de que há um processo em curso de transformação do bairro, que poderá ou não se confirmar nos próximos anos. Independentemente do que virá a acontecer, os dados atuais mostram claramente que há um novo padrão de empreendimento sendo proposto para Ribeira, o

que não ocorre para os demais bairros aqui enfocados – Cidade Alta, Rocas e Santos Reis.

Embora o total de alvarás emitidos seja pequeno, o número de unidades residenciais licenciado é bastante expressivo. O quadro a seguir resume as características principais dos empreendimentos licenciados no bairro da Ribeira nos últimos três anos, com destaque para os residenciais multifamiliares.

Alvarás Emitidos no Licenciamento Urbanístico, no Período de Julho de 2007 a Junho de 2010, no Bairro da Ribeira – Informações Principais

Tipo de Doc.	Data de Exp.	Nº do Proc.	Tipo de Uso	Atividade	Nº de Pav.	Área	Nº de Unid.	OODC
Alvará de Ampliação	26/11/07	029669/20 06-99	Misto	Residencial / Comercial	27	14.034,18	98	
Alvará de Ampliação	01/12/08	031848/20 08-58	Residencial	Unifamiliar	3	230,2	1	
Alvará de Ampliação	03/12/09	009842/20 08-02	Residencial	Unifamiliar	3	181,92	1	
Alvará de Construção	11/03/08	024272/20 07-91	Institucional	Urbanização		887,41		
Alvará de Construção	02/07/08	036110/20 07-04	Residencial	Multifamiliar	31	8.742,86	27	64.563,35
Alvará de Construção	27/04/10	038265/20 09-39	Residencial	Multifamiliar	32	14.488,27	107	Sem Informação
Alvará de Construção	30/07/09	015131/20 09-40	Não Residencial	Posto de Combustível	1	359,02	1	
Alvará de Construção	23/07/09	010900/20 08-32	Residencial	Multifamiliar	23	22.230,54	240	Sem Informação
Alvará de Construção	23/10/09	029466/20 09-45	Residencial	Multifamiliar	18	5.432,85	58	Sem Informação
Alvará de Construção	25/06/08	019018/20 07-71	Residencial	Multifamiliar	35	19.417,16	168	83.493,86
Alvará de Construção	12/03/08	003469/20 08-78	Residencial	Unifamiliar	1	74,72	1	
Alvará de Construção	12/03/08	003468/20 08-23	Residencial	Unifamiliar	1	80	1	
Alvará de Demolição	12/03/08	003470/20 08-01	Residencial	Unifamiliar	1	97,02	1	
Alvará de Demolição	05/08/08	004374/20 08-71	Não Residencial	Comercial	1	4.372,57	1	
Alvará de Muro	06/03/09	004367/20 09-51	Residencial	Unifamiliar	1	131,62	1	
Alvará de Reforma	23/11/09	039794/20 09-50	Não Residencial	Sindicato	2	301	1	

Fonte: SEMURB, 2010

Os dados registram o licenciamento de empreendimentos residenciais multifamiliares que correspondem a 600 novas unidades. Isso em apenas 5 empreendimentos. Trata-se de um número bastante elevado de novas unidades residenciais para um bairro que tem 1.327 unidades imobiliárias (SEMUT, Cadastro IPTU, 2009) e 631 domicílios particulares permanentes (SEMURB, 2007). O número de novas unidades é bastante alto, o que, contradizendo o pequeno número de licenças, indica grande dinamismo, ainda que se saiba que eventualmente projetos licenciados possam não vir a ser executados.



Empreendimentos licenciados entre 2007 e 2010, no bairro da Ribeira, cujas obras já foram iniciadas.

Considerando a relação de unidades por licença emitida, verifica-se que a média observada nesses novos empreendimentos é bastante alta, como demonstra o quadro abaixo. Segundo esse critério, o bairro assume a 8ª posição entre todos os bairros do município. Os três primeiros bairros apresentam médias altíssimas de unidades por empreendimento, porém os dados analisados não permitem identificar que tipos de conjuntos estão sendo propostos e para que faixas de renda. Chama atenção que em todos os casos dos oito primeiros bairros, foram muito poucos empreendimentos licenciados.

Total de Licenças de Empreendimentos Residenciais Multifamiliares e Número de Unidades Licenciadas por Bairro, no Período de Julho de 2007 a Junho de 2010, no Município de Natal

Bairro*	Zona	Nº de Unid.	N. Licenças	Média de Unidades / Licença
Salinas	Norte	1088	1	1.088,00
Cidade da Esperança	Oeste	1096	2	548,00
Nazaré	Oeste	480	1	480,00
Bom Pastor	Oeste	656	2	328,00
Neópolis	Sul	1140	4	285,00
Pitimbú	Sul	951	6	158,50
Felipe Camarão	Oeste	258	2	129,00
Ribeira	Leste	600	5	120,00
Planalto	Oeste	2660	27	98,52
Ponta Negra	Sul	2655	30	88,50
N. Sra. Apresentação	Norte	172	2	86,00
Barro Vermelho	Leste	750	10	75,00
Capim Macio	Sul	1118	15	74,53
Dix-Sept Rosado	Oeste	212	3	70,67
Tirol	Leste	1742	25	69,68
Petrópolis	Leste	613	10	61,30
Lagoa Nova	Sul	1716	30	57,20
Pajuçara	Norte	114	2	57,00
Redinha	Norte	40	1	40,00
Mãe Luíza	Leste	35	1	35,00
Nova Descoberta	Sul	64	2	32,00
Candelária	Sul	117	4	29,25
Areia Preta	Leste	115	4	28,75
Igapó	Norte	22	3	7,33
Lagoa Seca	Leste	6	1	6,00
Praia do Meio	Leste	6	1	6,00
Santos Reis	Leste	3	1	3,00
Total geral		18429	195	94,51

* Os bairros não listados são aqueles que não tiveram licença de empreendimentos residenciais multifamiliares no período.

Fonte: SEMURB, 2010

Dentre os bairros da zona leste, a Ribeira apresentou o maior índice de unidades residenciais por empreendimento licenciado, embora Barro Vermelho, Tirol e Petrópolis tenham tido mais unidades licenciadas – este último registrando total muito próximo do verificado na Ribeira.

Total de Alvarás Emitidos de julho de 2007 a junho de 2010, por Bairro da área proposta para a OUC Centro Histórico, segundo o Tipo de Alvará*

Tipo de Alvará	Bairros			
	Cidade Alta	Ribeira	Rocas	Santos Reis
Construção Residencial	1 (1 unid.)	5 (600 unid.)	1 (1 unid.)	1 (3 unid.)
Construção Não Residencial	1 (1 unid.)	1 (1 unid.)	0	0
Construção Misto	1 (3 unid.)	0	1 (128 unid.)	0
Reforma e/ou Ampliação Residencial	2	2	1	1
Reforma e/ou Ampliação Não Residencial	1	1	1	0
Reforma e/ou Ampliação Misto	1	1	0	0
Legalização Residencial	3	0	11	4
Legalização Não Residencial	8	0	0	0
Legalização Misto	1	0	0	0
Demolição Residencial	7	3	0	0
Demolição Não Residencial	0	1	0	0

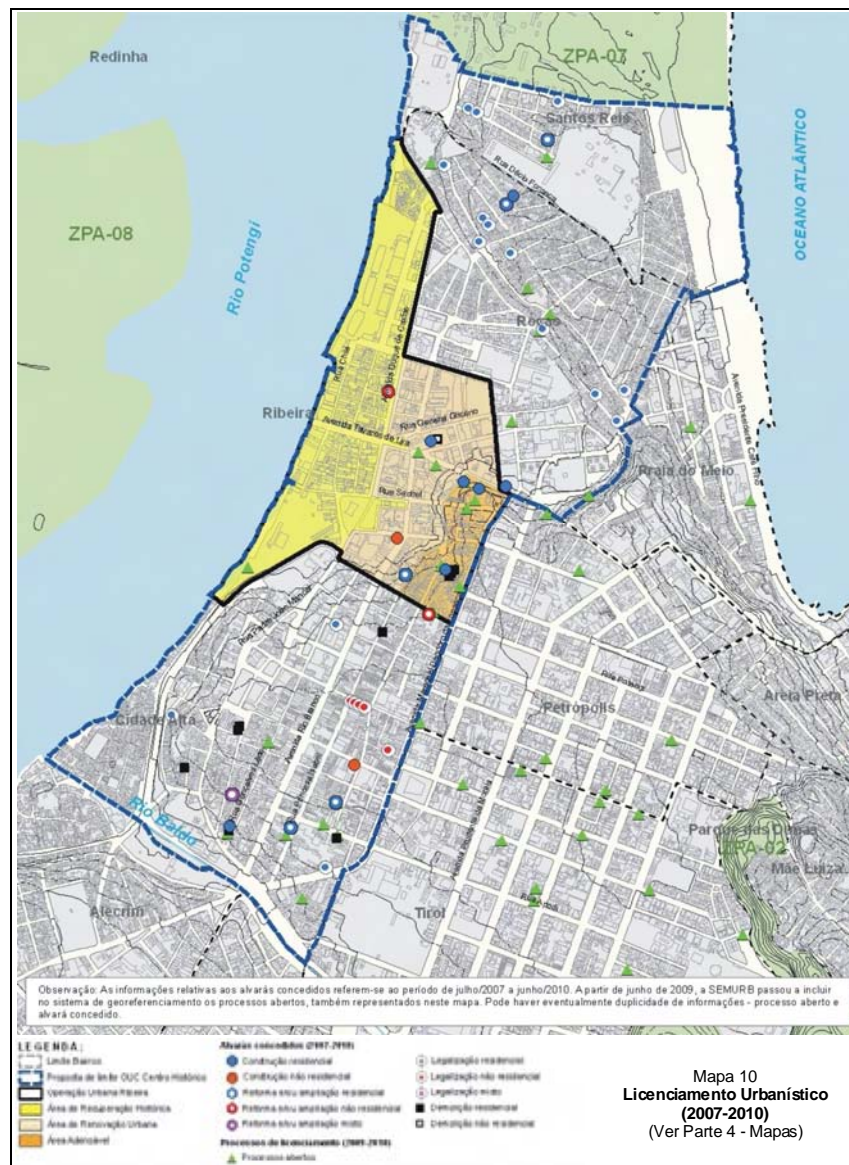
* Não foram considerados aqui alvarás de obras de urbanização nem de muro.

Fonte: SEMURB, 2010

O grande número de unidades residenciais licenciadas na Ribeira novamente chama atenção. Destaca-se também no quadro o empreendimento de uso misto licenciado no bairro de Rocas, com 128 unidades. Número também alto, porém refere-se a empreendimento com apart-hotéis, tipo de uso que era favorecido pelos parâmetros urbanísticos admitidos anteriormente à revisão do Plano Diretor em 2007. Os empreendimentos na Ribeira são residenciais multifamiliares.

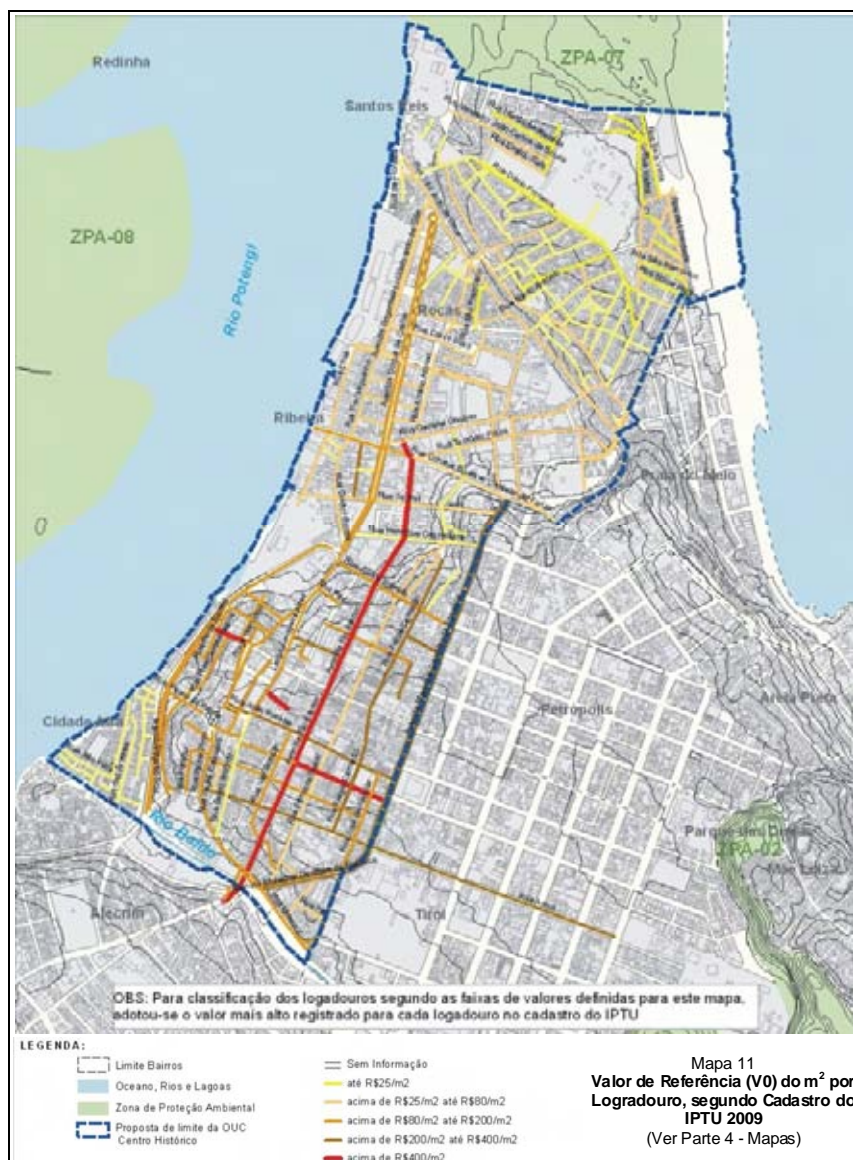
Outro aspecto que merece registro refere-se aos processos de legalização. Nenhuma licença de legalização foi emitida para o bairro da Ribeira no período. Pode significar que as construções do bairro são absolutamente regulares, mas pode também indicar que a implantação da operação urbana não está sendo acompanhada de um processo de regularização das construções do bairro. Um número expressivo de alvarás de legalização, associado também a alvarás de reformas (também muito pequeno no período) poderia ser entendido como indicador de melhoria do padrão de conservação das edificações e um efeito importante da própria Operação Urbana. Os números parecem confirmar a necessidade de reforçar a gestão da operação também por esse aspecto, com objetivo de trazer para a regularidade urbanística e fiscal dos imóveis do Centro Histórico.

O Mapa 10 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) apresenta a distribuição das licenças concedidas de 2007 a 2010 nos bairros em análise.



A retomada dos investimentos privados na Ribeira via mercado imobiliário surge como um fenômeno recente e relevante, mas ainda não consolidado. Se for confirmada como tendência para a área, provavelmente impactará de forma importante o os preços dos terrenos na área o que exigirá atenção no processo de monitoramento e gestão da OUC Centro Histórico. Os novos empreendimentos que estão sendo lançados na Ribeira, tendem a elevar substancialmente os preços do m² no bairro. O Mapa 11 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) mostra diferenciação dos valores do m² na área de abrangência da OUC Centro Histórico, segundo o Cadastro do IPTU do Município de Natal (2009) – valor de referência (V0) do m² por logradouro. Destaca-se a Av. Rio Branco e como o grande eixo de maior valorização, onde se concentra usos não residenciais que tendem elevar o preço da terra. Com padrões de preços mais baixos, além das áreas de assentamentos de baixa renda, o bairro Santos Reis quase todo, mais um elemento que justifica a incorporação do bairro à operação, pois precisará ser especialmente monitorado no caso de se tornar também área de expansão do mercado imobiliário. No caso da Ribeira, verifica-se que as ruas onde se localizam os novos empreendimentos lançados também apresentam valores de referência do m² baixos (até R\$80,00/m²). Os novos empreendimentos com imóveis de

cerca de 60m² sendo vendidos a cerca de R\$150.000,00 indicam forte tendência de valorização da área. A aplicação dos instrumentos de recuperação da valorização fundiária, como Outorga Onerosa do Direito de Construir, podem ser utilizados como mecanismos para evitar distorções geradas no processo de urbanização e que tal processo de valorização viabilize os investimentos na própria área, no âmbito da Operação Urbana Consorciada.



Os próximos anos indicarão se de fato o processo de renovação do bairro será confirmado e em que condições. Parece ser a tendência que a parte mais alta da Ribeira se renove de certo modo como extensão do bairro de Petrópolis, cuja dinâmica imobiliária é mais intensa, já que os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Operação Urbana Ribeira nessa área são similares aos vigentes naquele bairro. Porém a proteção mais rigorosa do Centro Histórico, por meio do tombamento pelo IPHAN, recoloca, em novos termos, as tensões entre renovação e preservação. A revisão da operação urbana vigente é uma das ações para se buscar a compatibilização desses processos e por isso é necessário que não se restrinja aos limites do bairro da Ribeira, mas incorpore também os demais bairros que conformam a área central, de interesse histórico e que garantiram,

de algum modo, a função residencial próxima ao centro como os bairros de Rocas e Santos Reis e também parte da Cidade Alta.

2.3. Intervenções urbanas executadas e propostas para o Centro Histórico de Natal – panorama recente

O quadro de ações da Operação Urbana Ribeira, conforme exposto no item 1.2., prevê ações de naturezas distintas, tais como serviços de manutenção, promoção de eventos, campanhas de divulgação do bairro e intervenções urbanas propriamente ditas. Considerando as intervenções urbanas como sendo aquelas que poderão dar suporte às transformações desejadas para a área da operação urbana, buscou-se, aqui, identificar:

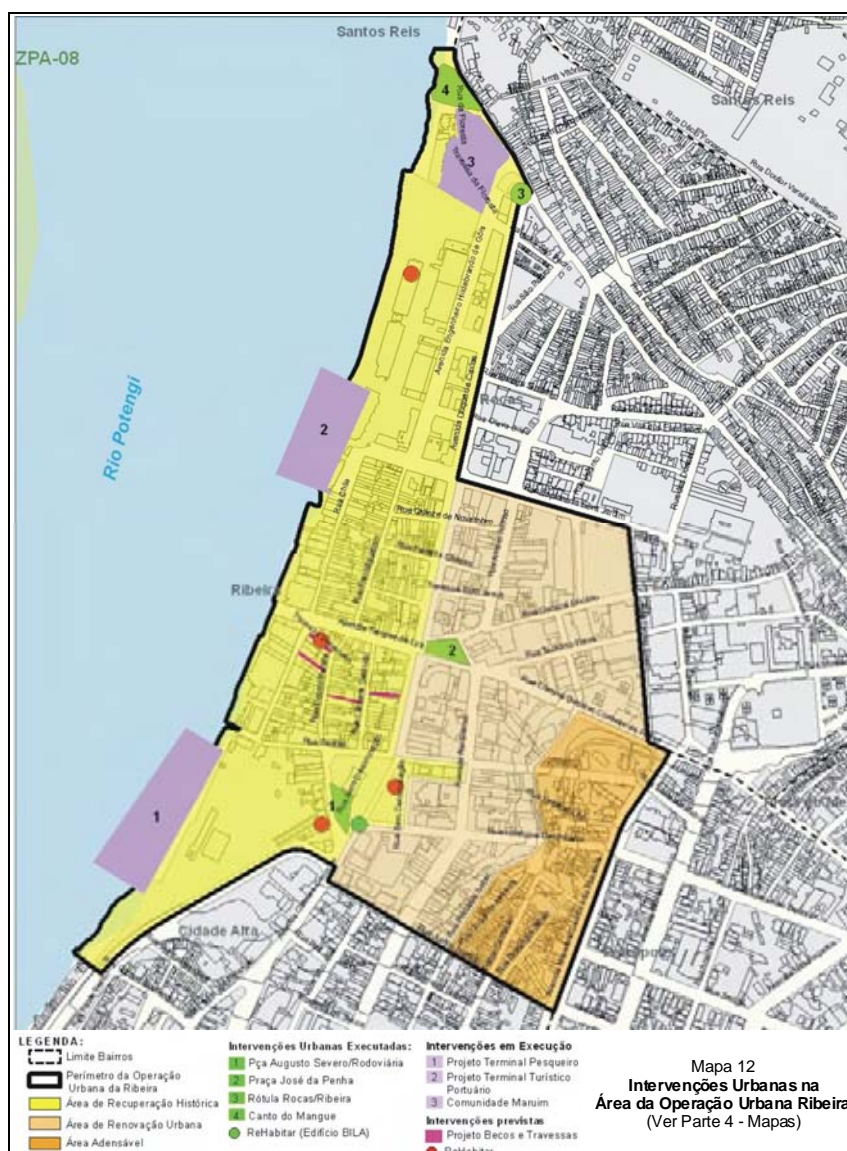
- a) Intervenções urbanas executadas ou em execução no âmbito da Operação Urbana Ribeira;
- b) Intervenções urbanas previstas nos principais planos e projetos recentemente elaborados para o Centro Histórico de Natal.

A montagem da proposta do quadro de ações da nova operação – OUC Centro Histórico – resulta desse entendimento do que já foi executado e de outros projetos ou intenções para os bairros que integram a área de abrangência da OUC Centro Histórico.

Após 13 anos de vigência da Operação Urbana Ribeira, verifica-se que algumas das ações inicialmente previstas foram executadas, tais como intervenções viárias e reformas de algumas praças. O quadro de ações da Operação Urbana Ribeira, no entanto, é um quadro relativamente genérico, com a previsão de algumas atividades/projetos tais como “sistema viário” ou “habitação” cujas intervenções específicas não foram previamente definidas. As ações executadas nessas duas áreas seriam definidas no próprio processo de implementação da operação, segundo cronograma físico-financeiro que deveria ser feito a cada dois anos. Pode-se dizer que a operação não se estrutura em torno de um projeto urbanístico previamente definido, mas prevê, de forma bastante aberta, áreas de atuação. Dado o caráter até certo ponto experimental da operação, a estratégia adotada é justificável.

A lei da Operação Urbana Ribeira subdivide o perímetro da operação em três áreas conforme descrito anteriormente: Área de Recuperação Histórica; Área de Renovação Urbana e Área Adensável. Esta última, porém, é excluída da área de intervenção prevista em lei, ou seja, não é área objeto de intervenções executadas no âmbito da Operação Urbana Ribeira. O Mapa 12 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) apresenta as intervenções urbanas executadas, em execução ou previstas na área da Operação Urbana Ribeira¹⁰. De fato, verifica-se que estão concentradas, sobretudo, na Área de Recuperação Histórica.

¹⁰ As intervenções relacionadas no Mapa 12 podem ou não constar expressamente do quadro de obras da lei, mas são as identificadas como as principais por técnicos da própria Prefeitura no processo de implementação da operação.



Por um lado, a priorização da Área de Recuperação Histórica parece adequada, uma vez que é esse o objetivo principal da operação. Por outro a exclusão da Área Adensável pode vir a se mostrar como uma contradição da operação. É nessa área indicada para o adensamento que tendem a se concentrar novos empreendimentos imobiliários, tal como já vem se verificando com a retomada dos investimentos privados via mercado imobiliário. E o problema é que o adensamento irá gerar novas demandas pelos novos usuários dessa área e provavelmente exigirá investimentos em infraestrutura e requalificação dos espaços públicos, o que não está previsto no desenho da Operação Urbana Ribeira. Neste sentido, parece mais indicado, ainda que garantida a priorização da área histórica, que todo o perímetro da operação possa receber investimentos o que poderá ser necessário para atração de novos empreendedores e viabilizar a própria operação.

Cabe ressaltar que as ações executadas na Ribeira não foram viabilizadas necessariamente com recursos gerados na própria operação por meio de contrapartidas previstas na lei. Alguns empreendimentos resultaram em algumas contrapartidas em obras e muito pouco se arrecadou com aplicação da outorga onerosa do direito de

construir. Porém, a Operação Urbana Ribeira cumpre papel importante de manter algum foco sobre pelo menos parte do centro histórico, sendo referência ou suporte para o acesso a diferentes fontes de recursos.

Desde o início da década de 2000, diversos esforços de articulação entre esferas de governo foram realizados em torno da elaboração de alguns planos para a área central de Natal, especialmente o conjunto de interesse histórico e cultural da Ribeira e bairros vizinhos. Na verdade, são planos que se sucedem, mas adotando linhas de trabalho similares, sempre reforçando os objetivos de revitalização e reabilitação do sítio histórico, e buscando ampliar a capacidade de ação dos diferentes agentes. É possível que discussões em torno desses planos tenham subsidiado alterações na lei da Operação Urbana Ribeira em 2007 e com certeza são referências importantes para sua revisão e ampliação no contexto atual. Dentre os planos e projetos elaborados, destacam-se:

- Programa REHABITAR, com o objetivo de auxiliar na reestruturação urbana de espaços públicos e privados a partir de seis vertentes principais: reuso de imóveis públicos e privados, tendo como foco o uso habitacional; reabilitação de espaços públicos; dinamização de atividades culturais; qualificação ambiental; acessibilidade; recuperação das vantagens imobiliárias provenientes dos investimentos públicos.
- Perímetro de Reabilitação Integrada (PRI-Ribeira), desdobramento do Programa RAHBITAR que define área de intervenção e diversas ações integradas, com foco no incremento da moradia na área central.
- Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (PRAC-Ribeira), com objetivo de promover o uso e a ocupação da área, estimulando a permanência dos moradores e atraindo a população não residente através de ações integradas que visam sustentar a identidade cultural, bem como revitalizar a economia local. Dentre as ações previstas, destacam-se a integração de ônibus, trens e barcos, assim como a urbanização da comunidade do Maruim.¹¹
- PAC Cidades Históricas / Plano de Ação da Cidade de Natal¹², planejamento envolvendo esferas de governo e sociedade civil para o período 2009-2013, com objetivos de:
 - Implementar atividades, programas e ações de fomento cultural e educação patrimonial a fim de salvaguardar, ampliar o conhecimento e estimular a formação de identidade com o patrimônio material e imaterial da cidade.
 - Intensificar as ações de incentivo ao turismo nas áreas de interesse histórico, criando estrutura necessária para a instalação de programas e equipamentos para a recepção dos turistas e para a incorporação de tal atividade pelos habitantes locais.
 - Melhorar e ampliar a infra-estrutura existente na área de interesse histórico, bem como em seu entorno imediato, a fim de se consolidarem ações que incentivem o uso e a vivência dos espaços.

¹¹ Informações extraídas do site do Ministério das Cidades.

¹² Informações extraídas dos Relatórios das Oficinas Participativas de elaboração do Plano de Ação das Cidades Históricas – Natal/RN, conduzidas pelo IPHAN/Ministério da Cultura e com a participação de órgãos estaduais, municipais e sociedade civil.

- Promover o uso habitacional no centro histórico, revertendo o processo de esvaziamento, atraindo novos usos e garantindo a preservação dos imóveis de valor histórico e cultural.
- Revisar e ampliar a legislação vigente, garantindo um maior poder de fiscalização por parte dos órgãos competentes e promovendo a proteção necessária ao patrimônio edificado do centro histórico da cidade.

Dos planos e projetos indicados, o PAC Cidades Históricas / Plano de Ação da Cidade de Natal é o mais abrangente, pois não se refere especificamente ao bairro da Ribeira, mas a uma ampla área de atuação, inclusive bem maior do que a proposta para a OUC Centro Histórico. É previsto um enorme rol de ações estruturado de modo interessante em três grandes linhas:

- Produção de Conhecimento e Gestão da Informação;
- Planejamento e Gestão;
- Dinamização e Valorização do Patrimônio Cultural.

A elaboração do quadro de ações da proposta de nova operação urbana para o Centro Histórico adotou como referência essas grandes linhas programáticas. Em torno delas foram incorporados ações e projetos propostos nos diferentes planos e programas e na própria Operação Urbana Ribeira. Desta forma se buscou dar visibilidade às iniciativas que trazem contribuições relevantes para compreensão do Centro Histórico de Natal e sugerir uma consolidação de proposições para a área que orientará a construção da agenda de implementação da futura operação. As intervenções urbanas estão organizadas na linha programática intitulada “dinamização e valorização do patrimônio cultural”.

3. Aspectos conceituais e questões em debate sobre a aplicação da Operação Urbana Consorciada – referências para a proposição da OUC Centro Histórico de Natal

O Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, define Operação Urbana Consorciada (OUC) como sendo “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, **com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.**”

A OUC deve ser compreendida, antes de tudo, como um instrumento para dar viabilidade à implantação de um projeto urbano. As experiências realizadas no Brasil demonstram que o sucesso de uma Operação Urbana está associado a um plano urbanístico claro que articule a execução das obras necessárias em uma estratégia que reflita o acordo entre diferentes agentes envolvidos. Os mecanismos a serem adotados serão próprios de cada OUC, de acordo com os condicionantes da área de intervenção e do projeto a ser implementado.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) indica dois tipos de medidas a serem previstas nas OUCs sem, contudo, limitá-las aos mesmos:

- a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Ainda de acordo com Estatuto da Cidade, a lei específica que instituir a OUC definirá a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos itens acima destacados. Ou seja, modificações de índices e regularização de construções estarão condicionadas a contrapartidas que deverão gerar recursos a serem aplicados na área da própria operação.

Numa lógica mais convencional, as contrapartidas serão cobradas no processo de licenciamento de cada empreendimento e assim serão computadas na conta da operação aos poucos. Tais contrapartidas poderiam ser em obras ou em recursos financeiros, o que parece mais adequado numa operação ampla, cujo projeto urbanístico é aberto e será detalhado no processo de execução da operação. O Estatuto da Cidade prevê, ainda, a possibilidade de emissão, pelo Município, de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) a serem convertidos em direito de construir na área da operação. Com isso, é possível o Município antecipar recursos com a venda de tais certificados que, no formato mais convencional, só seriam viabilizados no momento do licenciamento de cada empreendimento.

Na prática, é uma forma de cobrar antecipadamente a outorga do direito de construir com a perspectiva de levantar recursos financeiros para a execução de obras que poderão alavancar novas dinâmicas favoráveis à valorização do conjunto urbanístico da operação. O importante é que as cidades possam utilizar este instrumento como maneira de repartir os custos de infraestrutura e recuperar os investimentos públicos que possam ser necessários para manter a qualidade de vida nas cidades.

A experiência de aplicação do instrumento no Brasil é ainda pequena, mas algumas questões perpassam o debate mais amplo sobre o significado do próprio instrumento devem ser consideradas na formatação de uma proposta específica.

- Quais são os pressupostos da OUC?
- Por que adotar o instrumento da OUC?
- Como definir o perímetro da OUC?
- Como a área da OUC se insere na dinâmica urbana do Município?
- Como a OUC se articula com outros instrumentos, especialmente a OODC¹³ e TDC¹⁴?

¹³ Outorga Onerosa do Direito de Construir.

¹⁴ Transferência do Direito de Construir – em Natal chamado de Transferência do Potencial Construtivo.

- Quais os critérios para estabelecer a base de cálculo de contrapartidas dos beneficiários da OUC?
- Como fazer a gestão da OUC?

Todas essas questões são abertas, sem respostas prontas e definitivas, mas, ao serem feitas, podem contribuir para melhor delimitar as possibilidades e condições para aplicação do instrumento, bem como orientar a avaliação de experiências em curso.

Sem a pretensão de constituírem um roteiro, tais questões orientaram a revisão da Operação Urbana Ribeira, consolidada neste produto como uma proposta de criação da Operação Urbana Centro Histórico de Natal.

Após quase uma década de vigência do Estatuto da Cidade, pode-se dizer que a utilização dos instrumentos regulamentados na lei federal para implementação da política urbana é ainda muito frágil. Conceitos e objetivos de tais instrumentos não estão suficientemente esclarecidos e, na verdade, são ainda objeto de debates e, mais do que isso, de disputas. Os processos de elaboração dos Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade mostraram que muitas dúvidas e controvérsias ainda pairam sobre o entendimento dos instrumentos destinados a recuperar e redistribuir parte da valorização fundiária produzida no processo de urbanização. São instrumentos que, para serem implementados, exigem mudanças no modo de pensar o planejamento urbano e a revisão da legislação urbanística como um todo, tradicionalmente baseada na matriz funcionalista.

A conformação do instrumento Operação Urbana Consorciada se insere num processo de construção de alternativas para implementação de parcerias entre setores público e privado em ações sobre o espaço urbano. Porém é possível identificar influências até certo ponto contraditórias que moldaram esse instrumento.

De um lado, as experiências internacionais, especialmente a francesa com as *Zones d'Aménagement Concerté (ZACs)* têm sido sempre apontadas como referências importantes, em que pese as imensas diferenças sociais, urbanas e político-administrativas entre Brasil e França. As ZACs foram instituídas na legislação daquele país em 1967 e começaram a ser implementadas na década de 70. Constituem um instrumento para realização de projetos urbanos de interesse público em áreas consideradas prioritárias no processo de planejamento. Grandes projetos foram ou vem sendo implementados na França por meio desse instrumento, que garante ao poder público condições de reparcelar e redesenhar partes do território. Os exemplos mais emblemáticos talvez sejam os projetos, ainda em implementação, de Bercy e Rive-Gauche, os dois em Paris, fundamentais na reestruturação do lado leste da cidade.

Por outro lado, o processo histórico das negociações público-privadas no Brasil, no campo do planejamento urbano, foram quase sempre pautadas pelas idéias de flexibilização de índices urbanísticos, pagamento de taxas para regularização de imóveis construídos em desacordo com a legislação e isenções fiscais a título de estímulo para que empreendedores privados invistam em certas áreas, particularmente as de interesse histórico e cultural.

Um terceiro aspecto que também influenciou a construção do instrumento Operação Urbana Consorciada, como contraponto a tradição das negociações público-privadas, foi

o debate sobre a reforma urbana e a necessidade instituir mecanismos de captura de parte da valorização fundiária nas cidades, que resultou nas experiências de cobrança do “solo criado” a partir do anos 70, e, mais tarde, na previsão da outorga onerosa do direito de construir no Estatuto da Cidade.

Nessa trajetória, algumas experiências podem ser lembradas como predecessoras da Operação Urbana Consorciada. O projeto Corredor Cultural no Rio de Janeiro foi pioneiro e viabilizou, nos anos 80 e 90, a recuperação de parte significativa do centro histórico da cidade combinando diversas ações simultâneas, tais como incentivos fiscais para os proprietários, orientação técnica para reforma e manutenção dos imóveis e investimentos em melhorias no espaço público.

Em outro arranjo totalmente distinto, São Paulo e Rio de Janeiro adotaram nos anos 90 as Operações Interligadas, que viabilizavam a liberação de índices urbanísticos com o pagamento de contrapartidas financeiras pelos empreendedores. Se os recursos advindos dessas operações viabilizaram, por exemplo, construções de unidades de habitação de interesse social, em relação ao planejamento urbano mostraram-se inadequadas por autorizar alterações de regras caso a caso. Quanto à prática de regularizar imóveis construídos em desacordo com a legislação, não faltam exemplos, viabilizando o aporte de recursos nos cofres públicos e deslegitimando o próprio planejamento.

Embora muito pouco se tenha avançado nas cidades brasileiras em relação à aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, a utilização da Operação Urbana Consorciada tem sido objeto de críticas severas, oriundas, sobretudo, das avaliações sobre a experiência paulistana. Em São Paulo, certamente o município que levou mais adiante a utilização do instrumento, diversas operações estão em andamento. Algumas delas, como a OUC Faria Lima e a OUC Águas Espraiadas, ganharam visibilidade, por associarem a realização de grandes obras de infraestrutura à abertura de novos vetores de expansão do mercado imobiliário.

Tais experiências trazem à tona algumas questões, como por exemplo a da determinação dada pelo Estatuto da Cidade (Art. 33) de que *“os recursos obtidos pelo Poder Público municipal (...) serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada”*. Segundo alguns críticos, esse dispositivo privilegiaria o mercado imobiliário já que a cobrança pela valorização do solo financiaria as intervenções e melhorias na sua própria área de atuação. Desta forma, o instrumento poderia contribuir para acirrar as diferenças internas na cidade, viabilizando investimentos de grande porte concentrados em pequenas parcelas do território, que, conseqüentemente, seriam apropriadas seletivamente pelas classes mais ricas. Esse efeito, certamente seria contraditório às diretrizes do Estatuto da Cidade, dentre as quais a da *“justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”*.

É realmente possível que esse fenômeno esteja ocorrendo nas experiências citadas acima relativas ao caso de São Paulo. Porém, a partir de outro olhar sobre as mesmas experiências, se poderia argumentar que a tradição brasileira é de que o poder público sempre financiou diretamente, com recursos arrecadados de toda a sociedade, as grandes intervenções urbanas, sem cobrar nada dos beneficiários. Neste sentido, a delimitação de áreas em que os beneficiários de uma valorização futura antecipam recursos para o financiamento de obras tidas como importantes para a cidade poderia ser compreendida como uma novidade interessante.

Uma das grandes inovações nessas OUCs foi a introdução dos Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPACs) previsto inicialmente na Operação Urbana Faria Lima (1995) e incorporado posteriormente no Estatuto da Cidade (2001) como possibilidade para áreas de operação urbana consorciada. Os CEPACs emitidos pelo poder público são títulos negociados que garantem aos investidores transformá-los em potencial construtivo na área da respectiva operação. Assim, para se construir acima do índice básico, o empreendedor tem que apresentar seus CEPACs, de acordo com as regras estabelecidas na lei da OUC.

Com a utilização dos CEPACs, foi possível, em algumas experiências de São Paulo, acessar grandes quantidades de recursos em curtos espaços de tempo, pois a compra dos títulos em leilões não depende de apresentação de projetos nem mesmo do comprador ser proprietário na área da operação. Desta forma viabilizou-se a realização de obras de maior porte, que terminam por ampliar as condições de atratividade de novos empreendedores para a área da operação e, assim, realimentá-la.

Em linhas gerais, se poderia dizer que o CEPAC equivale a uma cobrança de outorga onerosa de direito de construir antecipada. Ou seja, os empreendedores antecipam recursos para o Município, antes do licenciamento de projetos. Nessa relação, cabe ao Município promover as ações previstas na OUC utilizando os recursos que foram antecipados. É um mecanismo que admite a desvinculação entre compra de potencial construtivo e a posse do lote. Para ser adotado, é preciso que o projeto urbanístico a ser implementado esteja claro e seja viável com os recursos que se espera arrecadar, de modo a garantir o equilíbrio financeiro da operação.

A análise das Operações Urbanas Consorciadas de São Paulo não é, de forma alguma, objeto deste trabalho. Porém é importante tê-las como referências, pois ilustram de modo mais claro os conflitos e possibilidades que podem estar em jogo na aplicação desse instrumento.¹⁵ Além dos aspectos já mencionados, outra questão altamente complexa é que a concentração de investimentos numa determinada área e a implantação de novos empreendimentos tende a pressionar pela saída de populações mais pobres da área de intervenção, especialmente favelas ou outros tipos de assentamento de baixa renda. Esse conflito é muito claro na OUC Águas Espriadas que previa a remoção de favelas e bairros de classe média sem clara solução de moradia para as pessoas afetadas, o que não foi ainda equacionado para a continuidade da operação.

A grande questão no desenho de uma operação talvez seja estabelecer qual o interesse público com o projeto a ser implementado e como efetivá-lo. Considerando o quadro urbano brasileiro e as próprias diretrizes do Estatuto da Cidade, tem que ser um projeto associado a uma política de inclusão. E tem que estar inserido na lógica mais geral do planejamento da cidade como um todo, embora as intervenções sejam localizadas numa parcela definida do território. Evidentemente, temas como o acesso à moradia e à terra urbanizada pelas populações mais pobres e a recuperação de áreas centrais e de interesse histórico podem e devem estar na agenda das OUCs e nos respectivos programas de intervenções. O problema é como conciliar a atuação do mercado imobiliário com essa agenda.

¹⁵ Ver também SANDRONI, Paulo. “O CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como Instrumento de Captação de Mais-valias Urbanas e Financiamento de Grandes Projetos Urbanos” e AFONSO, Luis Carlos Fernandes. “Aspectos Financeiros e Econômicos na Estruturação de Operações Urbanas”. In Brasil/ Ministério das Cidades. Operações urbanas: anais do seminário Brasil - França / Ministério das Cidades. – Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

PARTE II: PROPOSIÇÕES

1. Principais propostas para revisão da Operação Urbana Ribeira e criação da Operação Urbana Centro Histórico de Natal

De modo a orientar e facilitar a leitura da proposta da Operação Urbana Centro Histórico de Natal, cuja minuta do projeto de lei consta deste produto, apresenta-se a seguir considerações sobre os principais temas trabalhados. Partiu-se da lei vigente da Operação Urbana Ribeira para estruturar a nova operação proposta, que pressupõe a revogação da Operação Urbana Ribeira.

a) Concepção da proposta de revisão da Operação Urbana Ribeira e criação da Operação Urbana Centro Histórico de Natal

A Minuta de Lei aqui apresentada foi estruturada como uma proposta de revisão a Lei 079/2007 da Operação Urbana da Ribeira.

São pressupostos que fundamentam este trabalho e aspectos do contexto atual que justificam a necessidade de revisão Operação Urbana Ribeira:

- O tombamento do Centro Histórico pelo IPHAN
- O plano de ações do PAC Cidades Históricas
- A retomada de investimentos privados via mercado imobiliário
- As ações executadas no âmbito da OUC
- A previsão da própria lei da OUC de revisão a cada 3 anos

Visando a compatibilização com o tombamento do Centro Histórico, propõe-se, inicialmente, ampliar os limites da operação vigente de modo a compreender toda a área protegida. Ao mesmo tempo, propõe-se a mudança do nome da operação para Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal, justificada pela ampliação do perímetro que passa a não estar restrito ao bairro da Ribeira.

Com o objetivo de facilitar a leitura da lei e a compreensão do seu conteúdo, a proposta foi estruturada em seis capítulos, a saber:

- Conceituação e Objetivos
- Área de Abrangência e Diretrizes Urbanísticas
- Programa Básico de Ocupação da Área
- Contrapartidas e Incentivos
- Gestão da Operação

- Disposições Gerais e Transitórias

b) Revisão dos objetivos específicos da OUC

Considerando que a operação vigente incide apenas sobre o bairro da Ribeira, os objetivos específicos foram revisados com o intuito de propiciar a melhor compreensão sobre o escopo e a abrangência da OUC Centro Histórico.

Além de consolidar os objetivos específicos já expressos na Lei Complementar nº079/2007, são propostos novos itens com destaque para:

- O tratamento da moradia no centro considerando o perfil atual da população residente, assim como a intenção de ampliação da função residencial para o atendimento de famílias para diferentes faixas de renda.
- A inclusão de incentivos para a instalação de usos diversos e complementares, incorporando a própria lógica da regulação do uso e ocupação do solo urbano de Natal expressa no Plano Diretor de 2007.
- A importância do uso institucional como ação estratégica para revitalização da área.

c) Alteração do perímetro da OUC

A proposta de ampliação da área de abrangência da OUC justifica-se a partir do recente tombamento do Centro Histórico pelo IPHAN, que se sobrepôs ao perímetro da Operação Urbana vigente que abrange apenas o bairro da Ribeira.

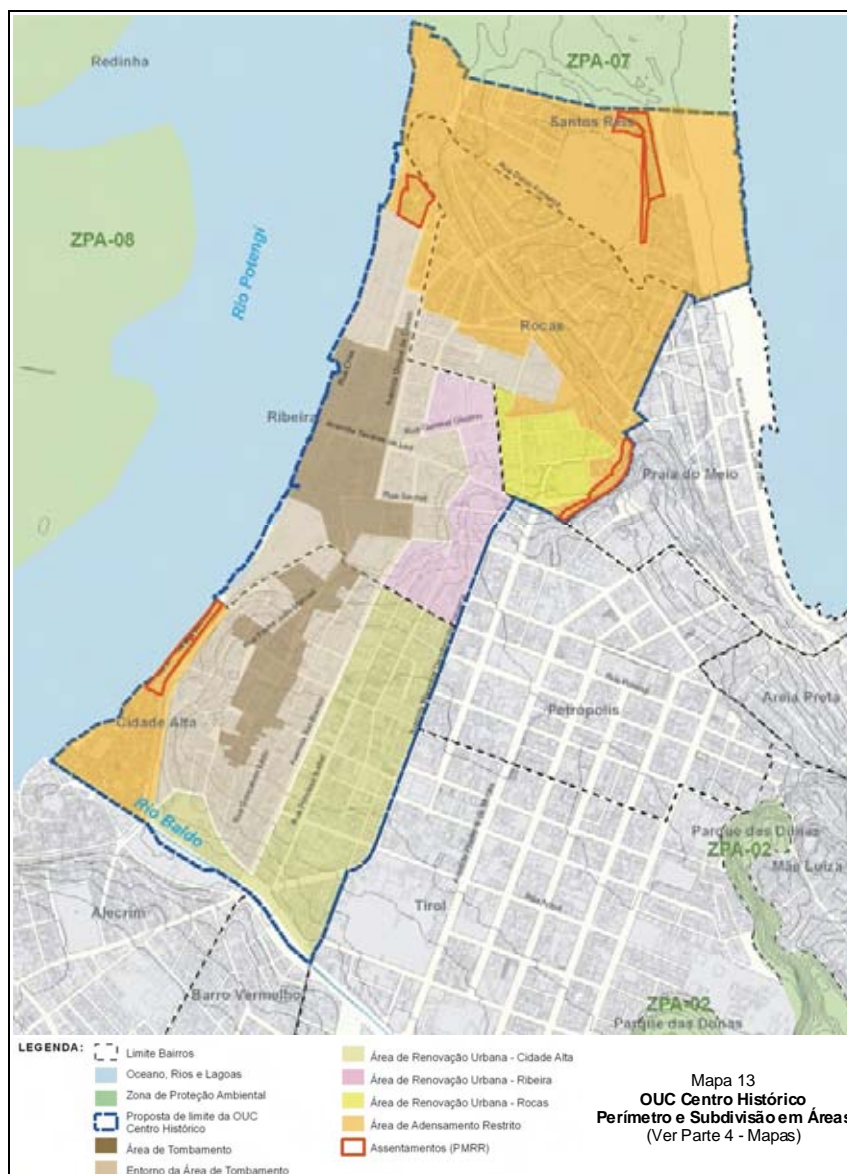
As poligonais de tombamento e de entorno definidas pelo IPHAN atravessam três bairros: Cidade Alta, Ribeira e Rocas. Propõe-se ainda a inclusão de Santos Reis na operação. Trata-se de bairro cujo processo de formação e ocupação está associado a essa área mais antiga da cidade e que manteve, até os dias atuais, a função residencial vinculada à área central. Parece importante que o atual padrão de ocupação do bairro seja preservado e suas condições urbanísticas melhoradas, o que pode ser incluído nas ações previstas pela operação. É interessante observar que é nesse bairro que está localizada a Fortaleza dos Reis Magos, monumento também tombado pelo IPHAN, embora na ZPA-7 que se propõe aqui que esteja excluída do perímetro da operação.

Os estudos elaborados para revisão da OUC Ribeira indicam a necessidade de melhor integração dos bairros sobre os quais incide as poligonais de tombamento e de entorno, incluindo as diferentes possibilidades de renovação dos mesmos. Neste sentido, a revisão do perímetro da operação não inclui apenas a identificação de áreas homogêneas, mas, ao contrário, a diversidade de usos e potencialidades de renovação urbanística. Considerando a diversidade da grande área de abrangência da operação a proposta prevê a subdivisão de seu perímetro em quatro tipos de áreas:

- Área Tombada;
- Área de Entorno do Tombamento;
- Áreas de Renovação Urbana;

- Área de Adensamento Restrito;

O Mapa 13 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) apresenta a subdivisão do perímetro da OUC Centro Histórico nos quatro tipos de áreas acima indicadas, com identificação também de assentamentos precários ou com situações de risco que deverão ser objeto de projetos específicos.



O anteprojeto de lei prevê parâmetros próprios para cada tipo de área, bem como orientações para balizar as ações sobre elas.

Cabe ainda destacar que há a previsão de ser liberada grande área dentro dos limites de Santos Reis que hoje é ocupada pela Petrobrás, o que reforça a justificativa de inclusão desse bairro no perímetro da OUC Centro Histórico. Caso, eventualmente, a área seja mesmo liberada, parece mais adequado que sua nova ocupação e provável processo de renovação do bairro sejam orientados por esta operação do Centro Histórico, seguindo as diretrizes aqui traçadas.

d) Diretrizes urbanísticas

Buscou-se aperfeiçoar as diretrizes urbanísticas previstas na OUC Ribeira, que, de modo geral, são válidas também para a área ampliada da nova operação. Foram incluídas, ainda, novas diretrizes que buscam atender ao conteúdo mínimo do Estatuto da Cidade, especialmente as relacionadas ao programa de atendimento econômico e social para população diretamente afetada pela operação.

e) Programa Básico de Ocupação da Área

A minuta de projeto de lei busca explicitar de modo mais claro o conteúdo do Programa Básico de Ocupação da Área. No desenho da operação, foi definido pelas prescrições urbanísticas e linhas programáticas previstas, bem como a possibilidade de emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

A previsão do CEPAC na lei não significa dizer que está sendo proposta sua aplicação imediata. Sinaliza, porém, para a possibilidade de utilização do mecanismo, caso o Município julgue adequado, no processo de implementação da OUC Centro Histórico, para dar viabilidade a determinados projetos. A utilização do CEPAC estaria, assim, condicionada ao detalhamento do programa da operação, com clara definição dos projetos a terem execução financiada pelos recursos auferidos com as contrapartidas.

f) Proposta de Classificação dos imóveis segundo graus de preservação

A classificação dos imóveis situados na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento em distintos graus de preservação tem por objetivo contribuir para atuação dos órgãos de patrimônio na área protegida. São sugeridos três graus de preservação: Conservação Rigorosa, Conservação Intermediária, Conservação Volumétrica.

A proposta incorpora quase que integralmente o conteúdo de documento preliminar produzido pelo IPHAN, inclusive a lista dos bens de conservação rigorosa, que poderá ser atualizada de acordo com as normas editadas ou que venham a ser editadas pela Prefeitura ou pelo próprio IPHAN.

Os imóveis não enquadrados nos graus de preservação previstos, a princípio, seriam passíveis de serem renovados, segundo as prescrições urbanísticas definidas na lei e sempre com a aprovação prévia dos órgãos de patrimônio.

No processo de elaboração do Dossiê que fundamentou o tombamento do Centro Histórico de Natal, o IPHAN já produziu enquadramento preliminar dos imóveis considerados de conservação rigorosa, de conservação intermediária e de conservação volumétrica na Área Tombada. A complementação desse processo de classificação dos imóveis segundo graus de proteção será atividade a ser desenvolvida no processo de implementação da OUC Centro Histórico. Deve-se destacar também que imóveis isolados ou conjuntos de imóveis localizados fora da área de abrangência do tombamento, inclusive nas áreas de renovação urbana, também poderão ser classificados segundo os graus de preservação indicados. A classificação se torna, assim, também um instrumento para garantir a preservação de bens que venham a ser identificados, sem necessariamente se ter que rever a lei da operação ou tombá-los.

g) Dispensa de cumprimento de determinadas exigências do Código Urbanístico na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento

A minuta do projeto de lei sugere alguns dispositivos que tratam da dispensa de cumprimento de determinadas exigências do Código Urbanístico de Natal. A proposição desse novo conteúdo, não previsto na lei da Operação Urbana Ribeira, pretende garantir melhores condições para implantação de projetos que envolvam novos usos, reformas ou mesmo novas edificações no conjunto de interesse histórico e protegido.

Destaca-se que as exigências urbanísticas previstas nas normas de uso e ocupação do solo e de edificações, em geral, orientam a implantação de novas construções, sobretudo em áreas de expansão urbana. Determinadas exigências podem não ser adequadas aos imóveis localizados em áreas consolidadas, especialmente os de valor histórico e cultural a ser preservado. Por isso, a preocupação em criar possibilidades de uma avaliação arquitetônica e urbanística mais aderente aos objetivos da preservação. Não é da tradição da legislação urbanística no Brasil a previsão de regras próprias para construção nas áreas já consolidadas, o que muitas vezes pode inviabilizar a utilização de determinados imóveis, contribuindo para a degradação de conjuntos mais antigos.

Na proposta apresentada, a possibilidade de dispensas do cumprimento refere-se especificamente a: dimensões mínimas dos compartimentos das edificações; dimensões mínimas para iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações; tamanho mínimo da unidade habitacional.

h) Regularização de imóveis

Ao tratar da questão da regularização, buscou-se enfatizar a necessidade de se trazer os imóveis para o ambiente formal, em especial na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento. Para essas, a proposta é que a regularização seja atrelada ao atendimento de orientações técnicas que favoreçam a inserção do imóvel no conjunto protegido. Para os imóveis situados nas Áreas de Renovação mantém-se a lógica do pagamento de contrapartidas financeiras, muito embora tal prática deva ter alcance limitado.

Cabe esclarecer¹⁶ que o artigo da proposta que trata dessa matéria não se refere às normas vigentes hoje, mas sim às normas vigentes a partir do dia da publicação da Lei da Operação Urbana, no momento da iniciativa da regularização. O texto do caput do artigo diz: *“A Prefeitura Municipal buscará promover a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente na área da OUC Centro Histórico.”*

Para efeito desse artigo não importa que a construção tenha sido feita em acordo ou desacordo com a legislação vigente à época da construção, mas sim se a construção está conforme a legislação atual (atual = lei em vigor na mesma época em que vigorar esta Lei de Operação Urbana).

i) Sobre as linhas programáticas

As linhas programáticas e as ações propostas são fruto da análise e sistematização de iniciativas em curso no Município de Natal, com destaque para a própria Operação

¹⁶ O esclarecimento se faz necessário, pois foi motivo de dúvidas no processo de discussão da proposta da nova lei.

Urbana Ribeira, o PRAC-Ribeira e o PAC Cidades Históricas. A organização das ações em linhas programáticas, as mesmas propostas pelo PAC Cidades Históricas em Natal, busca explicitar com mais clareza o programa da operação.

O Mapa 14 (ver na Parte 4 - Mapas, em escala ampliada, o mapa reproduzido na figura a seguir) ilustra a distribuição espacial das principais propostas de intervenção urbana a serem incluídas na OUC Centro Histórico.



Dentre os conjuntos urbanos identificados como prioritários para intervenções de requalificação urbana que possam contribuir para a revitalização do Centro Histórico, foram identificados como prioritários:

- Rótula Rocas/Ribeira
- Requalificação do pátio da CBTU

- Conjunto Eixo da Tavares Lira
- Conjunto Parque Ferroviário (Rocas)
- Conjunto Eixo da Rua Chile
- Conjunto Sócio-Cultural do Canto do Mangue
- Praça João Tibúrcio / Praça André de Albuquerque
- Conjunto Rua João Pessoa

j) Contrapartidas: proposta de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na área da Operação Urbana Consorciada

Considerando o disposto no Plano Diretor de Natal, de que nas áreas de OUC poderá haver modificação dos coeficientes urbanísticos, propõe-se para a OUC Centro Histórico a adoção do CA Básico igual a um em todo o seu perímetro. Propõe-se ainda a aplicação de fórmula de cálculo de contrapartidas financeiras definidas a partir do método do terreno virtual. Neste caso, a fórmula seria utilizada para a construção acima do CA Básico, até os limites máximos estabelecidos na lei da operação, excluídas as atuais previsões de contrapartidas em obras ou em percentual de unidades para média ou baixa rendas. Observa-se que o valor do terreno a ser considerado na cobrança da OODC deve ser, preferentemente, aferido com base nos preços do m² praticados no mercado.

A fórmula baseada no método do terreno virtual é a mesma recomendada a ser adotada para aplicação geral da OODC em futura revisão do disposto no Plano Diretor.

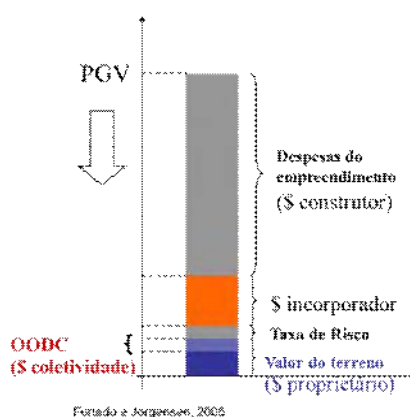
$VR = (AE / CA \text{ Básico}) \times VT$, onde:

VR = Valores em reais a serem pagos como contrapartida financeira da concessão do direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento do terreno;

AE = Área Excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico será igual à área do terreno multiplicada pelo Coeficiente Aproveitamento Máximo, subtraída a área do terreno multiplicada pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

VT = Valor venal do metro quadrado do terreno.

Outorga Onerosa do Direito de Construir



O preço pago pelo incorporador a título de OODC é o último abatimento feito sobre o PGV.

A OODC é um instrumento de recuperação da valorização fundiária porque, num empreendimento imobiliário, o seu valor é uma proporção do valor da "cota de terreno" valorizado por suas qualidades objetivas e subjetivas.

k) Concessão de incentivos

Partindo da lógica de concessão de incentivos já prevista na Operação Urbana Ribeira, propõem-se ajustes no texto da lei e alguns novos mecanismos.

Para criar novas oportunidades e contribuir para a regularização dos imóveis residenciais foi proposta a desvinculação entre restauração total ou parcial do imóvel e transformação em uso residencial para obtenção da isenção de IPTU. Na proposta apresentada, passam a ter a possibilidade de isenção do IPTU as duas condições: restauração total ou parcial do imóvel e uso residencial na Área Tombada ou de Entorno do Tombamento. Entende-se que uma questão fundamental da operação proposta é dar viabilidade ao uso residencial na área central, tanto pela produção de novas unidades como trazendo para regularidade as famílias que já estão localizadas na área.

Propõem-se ainda que sejam admitidas isenções com base no compromisso de restauração total ou parcial do imóvel, nos termos da licença de obras concedida pelo poder público municipal. Neste caso, na hipótese de não execução do projeto aprovado, a isenção será suspensa e deverá ser cobrado todo o montante devido desde a concessão da licença de obras. Certamente não é um mecanismo tão simples de operar, mas dependendo da articulação dos gestores da operação com proprietários e usuários, poderá ter efeito. A condição atual de só se gozar do benefício da isenção após a conclusão da restauração provavelmente requer do interessado um grande investimento inicial para um benefício que pode nem ser tão significativo em termos financeiros.

Sugere-se ainda que os prazos das isenções correspondam ao prazo de vigência da lei da operação urbana. Na lei vigente, os prazos de isenções, dependendo do caso, poderiam ser bem maiores do que o prazo de validade da operação. Considerando que em geral as isenções estão relacionadas com a preservação dos bens protegidos, é muito importante o monitoramento dos imóveis que gozam das concessões, o que exige um aparato de gestão próprio a ser viabilizado pelo próprio funcionamento da operação.

l) Sobre os efeitos da concessão de isenção

Cabe esclarecer que a isenção do IPTU, prevista no anteprojeto de lei aqui proposto no Art. 24, tem que ser válida para o exercício fiscal. Assim, propõe-se que o efeito do disposto no artigo para imóveis que tiveram projeto aprovado seja válido para o exercício fiscal seguinte ao da aprovação do projeto e concessão da licença. Caso contrário, o município deveria, por exemplo, devolver o que já tivesse recebido do IPTU para aquele ano, pois teria que ser uma isenção retroativa, o que não existe. Também não seria o caso de instituir a remissão a partir da aprovação e concessão da licença, pois criaria desigualdades. Quem pagasse o IPTU parcelado e pedisse a remissão não precisaria pagar as parcelas restantes. Quem pagasse à vista o IPTU e pedisse remissão não teria vantagem alguma, salvo se o Município devolvesse o que foi pago, o que seria certamente inadequado.

m) Concessões de isenções e monitoramento

As propostas de incentivos estão baseadas no que já estava previsto na lei da Operação Urbana Ribeira com algumas sugestões de aperfeiçoamento. Na verdade, parte-se do pressuposto de que é necessário que o Município promova o monitoramento específico da cobrança de tributos na área de abrangência da operação para subsidiar a avaliação da eficiência e eficácia dos instrumentos propostos.

De acordo com dados e informações fornecidos pela SEMUT, não foi concedido número significativo de isenções previstas na lei da OUC Ribeira. Não há, hoje, elementos suficientes disponibilizados pela Prefeitura para uma avaliação mais consistente sobre as razões pelas quais os prováveis interessados não têm buscado os benefícios. Diante

desse quadro, a opção adotada na proposta aqui apresentada foi a de se recomendar alterações que visam à atualização dos mecanismos já utilizados, previstos na Operação Urbana Ribeira e que precisarão ser monitorados nos próximos anos. Paralelamente, recomenda-se que o órgão gestor da OUC Centro Histórico crie as condições para informar amplamente proprietários e usuários sobre as possibilidades admitidas pela lei e avaliar resultados alcançados em horizonte de tempo previamente definido.

É preciso compreender as razões pelas quais não estão sendo concedidas isenções, pois essas são aqui pensadas como mecanismos para contribuir com a recuperação e revitalização do Centro Histórico, o objetivo principal da operação. Se não estão ocorrendo, é possível que seja necessário rever estratégias de ação na implementação da operação. Como os dados disponíveis no momento são insuficientes para uma avaliação mais completa, recomenda-se que nos próximos três anos, até o próximo momento de revisão da operação, seja feito tal monitoramento e avaliação.

n) Arrecadação de imóvel vago

Um dos aspectos abordados na proposta de lei em relação à gestão da operação refere-se à identificação de imóveis não utilizados ou subutilizados, notificação de proprietários e, quando for o caso, ação do Município para tomar posse do imóvel.

O dispositivo que trata da arrecadação de imóvel vago, em verdade, não precisa de regulamentação, e poderia nem estar explicitado, pois já está previsto no Código Civil. Requer, entretanto, capacidade administrativa e ordem do(a) Prefeito(a). Trata-se de meio para aquisição da propriedade de imóvel abandonado pelo Município, que pode ser instrumento útil da gestão da operação e por isso merece o destaque.

A ênfase para utilização do instrumento deve ser a área de maior interesse histórico a fim de atender os objetivos da operação. E por isso o caput do artigo que trata dessa matéria indica que a identificação de imóveis não utilizados ou subutilizados será feita na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento.

o) Instrumentos urbanísticos-jurídicos

Destacam-se aqui alguns dos instrumentos que poderão ser úteis na implementação da OUC Centro Histórico, sem detrimento de outros que venham a ser identificados.

No caso da Transferência do Potencial Construtivo, deverá ser aplicada a fórmula de cálculo prevista na lei que regulamentar o instrumento. Na proposta apresentada no âmbito desta assessoria técnica, foi desenvolvida minuta de lei para regulamentação do instrumento, que se recomenda a adoção. A fórmula proposta baseia-se no método do terreno virtual, tal como a fórmula aqui proposta para aplicação da OODC. É importante observar que tais instrumentos devem ser regulamentados seguindo a mesma lógica de aplicação, de modo a garantir coerência entre os mesmos e do próprio processo de planejamento.

Entende-se que a Transferência do Potencial Construtivo é instrumento que deva ser utilizado com parcimônia, dirigido a aplicação em casos específicos. Na proposta aqui apresentada, caracteriza-se como forma de indenização a ser utilizada pelo Município, mediante acordo com os proprietários, para a aquisição de imóveis na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento.

Em relação ao Direito de Preempção, propõe-se a ampliação da área de aplicação para abranger as poligonais de tombamento e de entorno definidas pelo IPHAN, considerando ser essa área de maior interesse do Município para se garantir o melhor aproveitamento dos imóveis. Esse instrumento pode ser útil também para o monitoramento das transações imobiliárias na sua área de aplicação e controle de preços dos imóveis.

O Consórcio Imobiliário é previsto no Plano Diretor de Natal tendo como um dos focos sua aplicação na Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH. Aqui, propõe-se que essa previsão do Plano Diretor tenha efeitos sobre toda a Área Tombada e Área de Entorno de Tombamento, cujos limites abrangem integralmente a ZEPH.

p) Comitê de Gestão e Escritório Técnico

Entende-se que o Comitê de Gestão e o Escritório Técnico são absolutamente fundamentais para a implementação da operação urbana. O funcionamento desses órgãos é condição essencial para que as ações realizadas no âmbito da operação estejam de fato alinhadas com os objetivos definidos na lei que a instituir, para que as transformações realizadas na área, tanto pela iniciativa privada quanto pelo poder público, sejam articuladas e compromissadas com a recuperação e preservação do Centro Histórico e para que seja garantido o controle social na gestão da operação.

Tanto um quanto o outro já estavam previstos na Operação Urbana Ribeira, porém não funcionando plenamente. A Operação Urbana Consorciada, compreendida como um instrumento para viabilizar transformações estruturantes de parcela do território, exige uma gestão diferenciada da gestão ordinária da cidade. Não é possível imaginar que uma operação urbana consorciada funcionará adequadamente, terá resultados, se não for montado um aparato institucional específico para fazer sua gestão.

Em relação ao Comitê de Gestão, manteve-se a composição já prevista na OUC Ribeira, porém com a recomendação de que todos os bairros integrantes da OUC Centro Histórico estejam representados. Assim, propõe-se pelo menos um representante de associações comunitárias de cada um dos bairros (Cidade Alta, Ribeira, Rocas, Santos Reis).

q) Fundo Especial da Operação

A instituição do Fundo Especial da Operação é outro requisito essencial para a gestão da operação. De acordo com o Estatuto da Cidade os recursos obtidos pelo Poder Público municipal por meio das contrapartidas exigidas para utilização dos benefícios previstos na operação (modificações de índices urbanísticos e possibilidades de regularização de imóveis) serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada. Assim o Fundo é o mecanismo adequado para a gestão desses recursos bem como outros que possam vir a financiar a operação.

Buscou-se destacar, nesta proposta de revisão da OUC, outras fontes de recursos, além daquelas já previstas, para composição das receitas do fundo dentre as quais:

- Transferências intergovernamentais;
- Recursos provenientes de instrumentos de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada;

- Recursos provenientes da alienação de imóveis localizados no perímetro da operação;
- Recursos provenientes da aplicação de taxas do licenciamento urbanístico, ambiental e de atividades econômicas no perímetro da operação.

Destaca-se que integra este produto também a proposta de regulamentação do Fundo Especial da OUC Centro Histórico.

r) Disposições Gerais e Transitórias

Quatro aspectos são os mais relevantes na proposta apresentada para as disposições gerais e transitórias:

- A referência à importância de se buscar articulações entre os entes federados na implementação da operação.
- A utilização das ações da operação, inclusive os empreendimentos privados nas Áreas de Renovação Urbana, para divulgar a própria OUC Centro Histórico.
- A referência à ZEPH. É importante observar que durante a vigência da operação fica suspensa a aplicação da Lei Municipal ZEPH, uma vez que estão sendo propostos novos parâmetros urbanísticos para a construção. Porém a lei não pode ser revogada pela lei da operação, pois a OUC tem prazo de validade. Isto não impede que o Município edite nova lei específica, preferentemente em comum acordo com o IPHAN, para a área tombada e de entorno de tombamento, que juntas englobam a totalidade da ZEPH, que assim poderia ser revogada, mas substituída pela nova legislação.
- A ampliação do prazo de vigência da Operação. A Lei da Operação Urbana Ribeira foi editada e revista prevendo sempre 6 anos de vigência, o que é prazo bastante curto para o conjunto de ações previstas. Tanto que a lei já está em vigor há 13 anos. Considerando a reestruturação da OUC, com ampliação de sua área de abrangência, propõe-se a previsão de 12 anos de vigência, com o objetivo de demarcar na própria lei que se trata de projetos de médio e longo prazos e que, necessariamente, atravessará diferentes mandatos de Prefeitos.

2. Proposta de Anteprojeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal (Minuta)

LEI COMPLEMENTAR Nº XXX DE XX DE XXX DE XXX

Institui a Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal, estabelece programa de ações para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DO NATAL

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I **Conceituação e Objetivos**

Art. 1º. Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal (OUC Centro Histórico), compreendendo um conjunto integrado de ações coordenadas pelo Município, por meio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB, com a participação do Poder Público nos níveis municipal, estadual e federal, dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na área de abrangência, com utilização de recursos públicos e privados.

Art. 2º. A OUC Centro Histórico tem como objetivo geral o desenvolvimento urbano e ambiental de sua área de abrangência, com vistas à recuperação e revitalização do Centro Histórico de Natal e áreas de entorno e melhoria da qualidade de vida dos moradores e usuários dos bairros que abrigam o Centro Histórico de Natal.

Art. 3º. São objetivos específicos da OUC Centro Histórico:

- I. Incentivar o adequado aproveitamento dos imóveis, em especial dos não construídos ou subutilizados, considerada a infraestrutura instalada;
- II. Incentivar a recuperação de imóveis situados no Centro Histórico de Natal;
- III. Promover a regularização urbanística dos imóveis situados na área de abrangência da Operação, especialmente daqueles situados nas áreas tombadas e de entorno instituídas pelo IPHAN;
- IV. Incentivar o uso residencial, garantindo condições de permanência dos atuais moradores da área, bem como a oferta de moradias para diferentes faixas de renda;

- V. Promover a produção de unidades de habitação de interesse social no perímetro da OUC Centro Histórico;
- VI. Elaborar os planos de regularização das Áreas Especiais de Interesse Social localizadas no perímetro da Operação;
- VII. Incentivar a diversificação de usos na área central, com a promoção de atividades comerciais e de serviços, turísticas, culturais e artísticas;
- VIII. Ampliar e articular dos espaços de uso público, em especial os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;
- IX. Orientar a ocupação futura da área de abrangência da operação, conciliando a preservação e valorização do conjunto de interesse histórico, cultural, arquitetônico e urbanístico com processos de renovação urbana;
- X. Incentivar a localização de órgãos da administração pública dos três níveis de governo na área central da cidade;

Capítulo II

Área de Abrangência e Diretrizes Urbanísticas

Art. 4º. A área objeto da OUC Centro Histórico integra o conjunto do patrimônio histórico tombado da área central de Natal e áreas com potencial de renovação urbanística, sendo delimitada pelos bairros Cidade Alta, Ribeira, Rocas e Santos Reis (exceto ZPA-7).

Art. 5º. A área objeto da OUC Centro Histórico subdivide-se em quatro tipos de áreas, a seguir definidas:

- I. **Área Tombada:** área correspondente à poligonal de tombamento do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Município de Natal pelo IPHAN;
- II. **Área de Entorno do Tombamento:** área correspondente à poligonal de entorno do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Município de Natal, definida pelo IPHAN;
- III. **Áreas de Renovação Urbana:** são aquelas que reúnem condições para maior adensamento e conseqüente otimização da infraestrutura existente;
- IV. **Áreas de Adensamento Restrito:** áreas que compreendem o bairro de Santos Reis, a maior parte de Rocas, parte da Ribeira e parte da Cidade Alta, cujo tecido urbano atual deve ser mantido, tendo como prioridade a permanência da população residente com investimentos em infraestrutura e requalificação urbana.

§ 1º. Em sobreposição às áreas acima descritas são indicados os assentamentos precários ou com situações de risco localizados no perímetro da OUC Centro Histórico e demarcados no Plano Municipal de Redução de Riscos:

- I. Assentamento Brasília Teimosa
- II. Assentamento Maruim

- III. Assentamento Passo da Pátria
- IV. Assentamento Pedra do Rosário
- V. Assentamento São José do Jacó
- VI. Assentamento Vietnã

§ 2º. Para os assentamentos identificados deverão ser desenvolvidos projetos específicos urbanização e relocações quando for o caso.

§ 3º. As áreas previstas no *caput* deste artigo, bem como os assentamentos, são as delimitadas no Mapa constante do Anexo 1 desta Lei.

Art. 6º. São diretrizes urbanísticas para as intervenções na Área da OUC Centro Histórico:

- I. A recuperação e manutenção do conjunto arquitetônico e urbanístico tombado, incluindo, quando for adequado, a retirada de elementos que comprometam a morfologia original das edificações tais como empachamentos e marquises;
- II. A recuperação, manutenção e arborização dos espaços públicos;
- III. A valorização dos espaços de uso exclusivo dos pedestres, de modo a estimular a circulação a pé no Centro Histórico de Natal;
- IV. A priorização do transporte coletivo em detrimento do transporte individual, que deverá ser restringido em disciplina específica, investindo-se na melhoria da eficiência do transporte coletivo, com a interligação dos sistemas de ônibus, trens urbanos e transportes fluviais ou marítimos;
- V. O apoio à permanência e inclusão social da população de baixa renda que reside ou trabalha na área central;
- VI. O apoio às funções econômicas e pequenos negócios, especialmente aqueles que gerem mais empregos;
- VII. A promoção da área central, especialmente do Centro Histórico de Natal, visando à sua maior utilização pelos moradores da cidade e sua inserção no roteiro turístico;
- VIII. Adoção de soluções de pavimentação que favoreçam a permeabilidade do solo e contribuam para a drenagem de águas pluviais;
- IX. A utilização de instrumentos legais que propiciem obras de conservação e restauro dos edifícios ou conjuntos de interesse histórico e arquitetônico, bem como logradouros públicos e áreas de interesse ambiental;

Capítulo III **Programa Básico de Ocupação da Área**

Art. 7º. O Programa Básico de Ocupação da Área da OUC Centro Histórico é definido:

- I. Pelas Prescrições Urbanísticas estabelecidas nesta Lei;
- II. Pelo conjunto de ações que integram as Linhas Programáticas previstas nesta Lei.
- III. Por lei que, respeitando os princípios, objetivos e limitações da Operação Consorciada Centro Histórico de Natal desta Lei, venha a aprovar projeto específico para a área, prevendo ou não a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), bem como a aplicação dos demais instrumentos de recuperação de mais valia fundiária e implementação da solidariedade social e função social da propriedade previstos na Constituição e na legislação urbanística nacional, estadual e municipal.

Seção I – Prescrições Urbanísticas

Art. 8º. As obras a serem realizadas no perímetro da OUC Centro Histórico obedecerão às prescrições urbanísticas contidas no Anexo 2 e, no que couber, ao disposto no Plano Diretor de Natal e no Código Urbanístico do Município.

Art. 9º. Fica proibida a abertura ou fechamento de vias na Área Tombada que ainda preserve sua configuração original.

Art. 10º. O desmembramento e o remembramento de lotes na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento ficam condicionados ao parecer favorável do órgão de patrimônio histórico do Município, que zelará pela preservação da ambiência do conjunto arquitetônico e urbanístico.

Art. 11. Os imóveis localizados no perímetro da OUC Centro Histórico poderão ser classificados, segundo interesse para preservação do conjunto arquitetônico e urbanístico, nas seguintes categorias:

- I. **Conservação Rigorosa** – imóveis de grande importância histórica e/ou arquitetônica, tombados ou não, que mantém a maioria das características originais ou que sofreram alterações ao longo do tempo, sendo, entretanto, passíveis de restauro e que devem ser conservados integralmente.
- II. **Conservação Intermediária** – imóveis de relevância histórica e/ou arquitetônica, que sofreram alterações ao longo do tempo, principalmente internas, mas que preservam ainda as características externas originais.
- III. **Conservação Volumétrica** – imóveis importantes para a leitura do conjunto tombado, cuja volumetria deve ser preservada, sendo permitidas intervenções desde que não comprometam o conjunto no qual se insere.

§ 1º. Os imóveis de Conservação Rigorosa, cuja listagem é apresentada no Anexo 3 sem prejuízo de outros que venham a ser incluídos, devem ser conservados integralmente.

§ 2º. Os imóveis de Conservação Intermediária devem ser preservados externamente, sendo admissíveis alterações em seu interior que não prejudiquem a leitura do bem.

§ 3º. Os imóveis de Conservação Volumétrica devem ter a volumetria preservada, sendo proibidas intervenções que comprometam o conjunto no qual se insere.

§ 4º. Para classificação dos imóveis na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento, o Município deverá fazer gestões junto ao IPHAN para edição das respectivas listas e suas atualizações.

§ 5º. O Município deverá adotar as categorias previstas no *caput* deste artigo também para classificação de imóveis localizados fora da Área Tombada e da Área de Entorno do Tombamento, em especial aqueles que integram as Áreas de Renovação Urbana, com o objetivo de preservar exemplares arquitetônicos relevantes, isolados ou em conjuntos.

Art. 12. Na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento, reformas e restaurações de construções existentes, ou mesmo novas construções, poderão ser dispensadas do cumprimento de exigências do Código Urbanístico de Natal referentes a:

- I. Dimensões mínimas dos compartimentos das edificações;
- II. Dimensões mínimas para iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações;
- III. Tamanho mínimo da unidade habitacional;

§ 1º. A dispensa do cumprimento de exigências prevista no *caput* deste artigo para as novas construções somente será autorizada em imóveis que, por suas características, não admita solução técnica de custo razoável que viabilize a edificação cumprindo as exigências legais ou que em razão da preservação das características originais do bem de valor histórico e cultural ou da inserção de nova construção no conjunto tais exigências sejam inadequadas.

§ 2º. A dispensa do cumprimento de exigências prevista no *caput* deste artigo dependerá de parecer favorável do órgão de patrimônio histórico do Município.

Art. 13. Na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento são proibidos usos e atividades que ofereçam risco às construções preservadas, de valor histórico e cultural, de acordo com relação editada pelo órgão de patrimônio histórico do Município.

Art. 14. A Prefeitura Municipal buscará promover a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente na área da OUC Centro Histórico.

§ 1º. Na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento, a regularização dependerá de parecer favorável do órgão de patrimônio histórico do Município e do atendimento, pelos interessados, das orientações fornecidas pelo Escritório Técnico da Operação visando à melhor integração do imóvel a ser regularizado com o conjunto protegido.

§ 2º. Nas Áreas de Renovação, a regularização de imóveis estará condicionada ao pagamento de contrapartidas financeiras pelo interessado.

§ 3º. Quando for o caso, o interessado deverá apresentar documento do órgão de controle do patrimônio da União relativo à posse do terreno.

Seção II – Linhas Programáticas

Art. 15. As ações a serem executadas direta ou indiretamente pelo Poder Público para consecução dos objetivos desta Lei estão estruturadas em três Linhas Programáticas:

- I. Linha Programática 1: Produção de Conhecimento e Gestão da Informação
- II. Linha Programática 2: Planejamento e Gestão
- III. Linha Programática 3: Dinamização e Valorização do Patrimônio

§ 1º. As ações previstas em cada Linha Programática estão indicadas no Anexo 4.

§ 2º. No processo de implementação da OUC Centro Histórico outras ações poderão ser identificadas como adequadas para se alcançar os objetivos esperados e incorporadas às Linhas Programáticas de acordo com o disposto no Art. 42 nesta Lei.

Art. 16. As Linhas Programáticas prevêem ações de naturezas distintas, que envolvem intervenções físicas no espaço urbano e nas edificações, implantação de equipamentos urbanos, construção de unidades habitacionais, fortalecimento da capacidade de gestão, apoio à população residente, dentre outras.

Art. 17. São ações que compõem o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação, dentre outras que possam vir a ser propostas no seu processo de implementação:

- I. Assessoria técnica em arquitetura e direito, para regularização urbanística e fundiária;
- II. Auxílio na organização de cooperativas de trabalho e renda;
- III. Isenções e outros benefícios fiscais.

Art. 18. A implementação das ações previstas será orientada pelo plano de execução físico-financeiro a ser elaborado anualmente pelo Comitê de Gestão da operação.

Capítulo IV Contrapartidas e Incentivos

Art. 19. A autorização de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico igual a um, até os limites máximos estabelecidos no Anexo 2, está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira por meio da aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 20. Considerando o regime urbanístico próprio da Área da Operação Urbana Consorciada, a contrapartida financeira será calculada pela fórmula (Área excedente / C_{básico}) x VT, onde:

- I. Área excedente é igual a diferença entre a área construída requerida e o potencial construtivo básico;
- II. VT é igual ao valor do metro quadrado do terreno;

Art. 21. A regularização urbanística de imóveis situados nas Áreas de Renovação está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada conforme disposto em regulamento expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Não serão regularizadas edificações construídas em desacordo com a legislação urbanística após o início da vigência desta Lei.

Art. 22. Para consecução dos objetivos desta Lei serão concedidos incentivos fiscais para realização de investimentos na restauração, recuperação e manutenção do patrimônio construído e na instalação de atividades produtivas voltadas para o comércio, turismo, cultura, lazer e uso residencial, localizadas na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento.

Art. 23. Os benefícios fiscais de que trata esta Lei compreendem:

- I. A isenção ou redução de alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- II. A redução de alíquota de Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN;
- III. A isenção de Taxa de Licença decorrente da localização de estabelecimento e da execução de obras ou serviços de engenharia e urbanização na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento.

Art. 24. Ficam isentos de pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana – IPTU:

- I. Os imóveis localizados na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento que tenham passado por restauração total, nos termos do Art. 28 desta Lei;
- II. Os imóveis de uso residencial na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento;
- III. Os imóveis para os quais for aprovado projeto de restauração total, ou restauração parcial se for o caso, com o compromisso de execução do mesmo pelo proprietário ou usuário;
- IV. Os imóveis de propriedade dos clubes náuticos reconhecidos de utilidade pública no perímetro da OUC Centro Histórico.

§ 1º. A isenção a que se refere o *caput* deste artigo será aplicada pelo período de vigência desta Lei.

§ 2º. A isenção prevista no inciso I será condicionada à conservação do imóvel.

§ 3º. A isenção prevista no inciso III produzirá efeitos para o exercício seguinte ao do momento da aprovação do projeto e concessão da respectiva licença de obras, condicionada à execução do projeto conforme as características e prazos nele estabelecidos.

§ 4º. Na hipótese de não execução do projeto aprovado, a isenção será revogada, cobrando-se todo o montante devido desde a concessão da licença de obras, inclusive com os acréscimos legais relativos ao inadimplemento e à mora.

§ 5º. A renovação da isenção deverá ser feita antes do início do exercício seguinte, mediante comprovação pelo interessado do cumprimento do projeto em curso.

Art. 25. Fica a alíquota do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN reduzida em:

- I. Trinta por cento, quando o prestador, realizando serviço constante do Anexo 5 o fizer na Área Tombada ou na Área de Entorno do Tombamento;
- II. Sessenta por cento, quando o prestador, realizando serviço constante do Anexo 5, o fizer na Área Tombada ou na Área de Entorno do Tombamento e for estabelecido em prédio localizado nas mesmas áreas que tenha sido totalmente restaurado pelo proprietário, nos termos desta Lei.
- III. Sessenta por cento, quando o prestador realizando serviços constantes nos itens XX ao XXXIV do Anexo 5 o fizer na Área Tombada ou na Área de Entorno do Tombamento.

§ 1º. A redução a que se refere o *caput* deste artigo será aplicada pelo período de vigência desta Lei.

§ 2º. Fará jus à isenção prevista no inciso II, o prestador localizado em imóvel situado na Área Tombada ou na Área de Entorno do Tombamento que tiver projeto de restauração total aprovado, estando a isenção condicionada à execução do projeto de acordo com a licença de obras concedida.

Art. 26. Ficam isentos da Taxa de Licença para Localização os contribuintes estabelecidos ou que venham a se estabelecer na Área Tombada ou na Área de Entorno do Tombamento, no prazo de um ano, contado do início da vigência desta Lei e se localizem em prédios que tenham passado por restauração total, restauração parcial ou recuperação total ou de subunidade.

Parágrafo único. A isenção a que se refere o *caput* deste artigo será aplicada, mediante requerimento do interessado pelo período de vigência desta Lei.

Art. 27. Ficam isentos do pagamento da Taxa de Licença decorrente da execução de obras ou serviços de engenharia e urbanização, os contribuintes que executarem obras de restauração total, restauração parcial e recuperação total ou de subunidade situadas na Área Tombada ou na Área de Entorno do Tombamento.

Art. 28. Para os fins desta Lei, entende-se por:

- I. Restauração total de imóvel – a intervenção de natureza corretiva que consiste na reconstituição das características originais do imóvel de valor histórico, no que diz respeito à recuperação total do mesmo, compreendendo as estruturas afetadas, os elementos destruídos, danificados ou descaracterizados, as instalações internas ou ainda de expurgo de elementos estranhos;

- II. Restauração parcial de imóvel – compreendendo toda fachada e coberta – a intervenção de natureza corretiva, que consiste na reconstituição das características originais do imóvel de valor histórico, mediante a recuperação total da fachada e da coberta, compreendendo as estruturas afetadas, os elementos destruídos, danificados ou descaracterizados, ou ainda, de expurgo de elementos estranhos;
- III. Recuperação total de imóvel – a intervenção realizada em imóvel que não seja objeto de preservação, que consiste na recuperação integral, compreendendo a estrutura, as instalações, os ambientes interiores e os elementos externos das fachadas e da coberta;
- IV. Recuperação total de subunidade – a intervenção que, restrita a subunidade de um imóvel, compreenda a recuperação total desta, nas suas partes internas e externas;
- V. Conservação – a intervenção, realizada em imóvel restaurado que consiste na manutenção do imóvel resultante daquelas intervenções.

Art. 29. A concessão dos incentivos fiscais previstos nesta Lei, decorrentes do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN e Taxa de Licença para Localização será requerida ao Secretário Municipal de Tributação para produzir efeitos sobre fatos geradores futuros e será instruído com:

- I. “Habite-se” da obra, expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEMURB.
- II. Certidão fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEMURB a qual comprove ter havido a restauração total, parcial, recuperação total, recuperação de subunidade ou conservação do imóvel, conforme projeto aprovado
- III. Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Municipal;

§ 1º. O Secretário Municipal de Tributação, a quem compete o deferimento dos requerimentos dos incentivos fiscais, poderá pedir outros documentos ou diligências necessárias ao convencimento decisório e que garantam a fiel execução desta Lei.

§ 2º. A falta de qualquer dos documentos previstos no *caput* deste artigo importa no indeferimento imediato do pedido.

Art. 30. O pedido de isenção do pagamento da Taxa de Licença para execução de obras ou serviços de engenharia e urbanização será requerida ao Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, que informará sobre o cumprimento das normas urbanísticas e ambientais e a possibilidade de concessão da respectiva licença, cabendo a decisão final ao titular da Secretaria Municipal de Tributação.

Art. 31. Os incentivos fiscais concedidos serão revogados, a qualquer tempo, se constatado o descumprimento, por parte do beneficiário, dos objetivos e obrigações definidos nesta Lei, assegurado o exercício de direito de defesa, nos termos previstos na legislação tributária.

Capítulo V

Gestão da Operação

Art. 32. O Poder Público Municipal deverá identificar os imóveis não utilizados ou subutilizados na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento que se encontram desocupados e deles tomar posse para evitar ocupação por terceiros, notificando os proprietários, para que dêem destinação ao mesmo em conformidade com a função social prevista.

§ 1º. Tão logo o município tome posse do imóvel, a Procuradoria será informada para que ingresse com medida judicial necessária à arrecadação do imóvel como bem vago, nos termos da Legislação Civil.

§ 2º. O Município imitará o proprietário na posse do imóvel mediante recebimento da indenização pelas benfeitorias que houver feito no imóvel e das despesas de conservação realizadas, sem prejuízo da cobrança de multas por infrações à ordem urbanística.

Art. 33. Na implementação das ações previstas na OUC Centro Histórico e visando ao alcance de seus objetivos, O Município poderá utilizar, dentre outros que se mostrem adequados, os seguintes institutos:

- I. Desapropriação;
- II. Transferência do Potencial Construtivo;
- III. Direito de Preempção;
- IV. Consórcio Imobiliário;

Art. 34. No caso de imóvel integrante do patrimônio da União, deverá ser consultado o respectivo órgão de controle quanto à possibilidade de desapropriação da posse ou domínio útil.

Art. 35. O Município poderá utilizar, como forma de indenização e mediante acordo com os proprietários, a Transferência do Potencial Construtivo para a aquisição de imóveis na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento necessários à consecução dos objetivos desta Lei.

§ 1º. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, o Município promoverá a transferência de todo o potencial construtivo do terreno, exercido ou não, passando a ter o domínio pleno do referido imóvel.

§ 2º. O Município poderá optar pela manutenção das edificações existentes no imóvel cedente, caso seja adequado para preservação do conjunto protegido.

§ 3º. O imóvel receptor do potencial construtivo deverá estar localizado nas Áreas de Renovação Urbana previstas nesta Lei.

§ 4º. Sobre o potencial construtivo transferido, não incidirá a outorga onerosa do direito de construir.

§ 5º. O potencial construtivo transferido deverá ser utilizado em até 180 dias da escritura que efetive a desapropriação, mediante pedido de licença de edificação, em um ou mais imóveis, ainda que não do mesmo proprietário.

Art. 36. A Área Tombada e a Área de Entorno do Tombamento estarão submetidas ao direito de preempção, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 de demais normas aplicáveis.

Art. 37. O Poder Executivo municipal, na forma prevista nos artigos 82 e 83 da Lei 082/2007, que dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, poderá facultar ao proprietário imóvel situado perímetro da OUC Centro Histórico, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Parágrafo único. Considerando o tombamento do Centro Histórico de Natal pelo IPHAN, após a aprovação da Lei 082/2007, o disposto nos artigos 82 e 83 da referida lei em relação à Zona Especial de Preservação Histórica passa a ser válido para a Área Tombada e para a Área de Entorno do Tombamento.

Art. 38. Para administração e acompanhamento desta Lei, ficam criados os seguintes organismos de gestão e controle:

- I. Comitê de Gestão da OUC Centro Histórico, com atribuições de orientar e acompanhar a gestão dos recursos destinados ao Fundo Especial da OUC Centro Histórico;
- II. Escritório Técnico da OUC Centro Histórico, formado por equipe multidisciplinar de servidores do Município e instituído pelo Chefe do Executivo.

Art. 39. O Comitê de Gestão da OUC Centro Histórico terá a seguinte composição:

- I. O titular da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB;
- II. Um representante da Secretaria Municipal de Tributação – SEMUT;
- III. Um representante da Secretaria Especial de Comércio, Indústria e Turismo – SECTUR;
- IV. Um representante da Fundação Capitanias das Artes – FUNCARTE;
- V. Um representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;
- VI. Um representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB-RN;
- VII. Um representante do Instituto Histórico e Geográfico – IHG-RN;
- VIII. Um representante de associações comunitárias de cada bairro integrante da operação;
- IX. Um representante da Associação Comercial do Rio Grande do Norte – ACRN;
- X. Um representante da Gerência Regional do Patrimônio da União – GRPURN;

- XI. Um representante do Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente – IDEMA;
- XII. Um representante da Companhia Docas do Rio Grande do Norte – CODERN;
- XIII. Um representante da Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU;
- XIV. Um representante do Sindicato da Construção Civil – SINDUSCON.

Art. 40. Fica criado o Fundo Especial da OUC Centro Histórico, com vistas à realização dos objetivos desta Lei e ações dela decorrentes.

Parágrafo único. O Secretário Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB é o ordenador de despesas do Fundo Especial da OUC Centro Histórico.

Art. 41. Constituem receitas do Fundo Especial da OUC Centro Histórico:

- I. Valores em dinheiro auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir no perímetro da operação;
- II. Valores em dinheiro, correspondentes às contrapartidas previstas nesta lei;
- III. Rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- IV. Transferências intergovernamentais;
- V. Recursos provenientes de instrumentos de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada;
- VI. Recursos provenientes da alienação de imóveis localizados no perímetro da operação;
- VII. Recursos provenientes da aplicação de taxas do licenciamento urbanístico, ambiental e de atividades econômicas no perímetro da operação;
- VIII. Quaisquer outros recursos de natureza financeira que lhe sejam destinados.

Parágrafo único. Os recursos financeiros do Fundo Especial da OUC Centro Histórico, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas que se destinam ao Fundo.

Art. 42. Os recursos financeiros do Fundo Especial da OUC Centro Histórico atenderão aos seguintes critérios de gestão:

- I. Serão utilizados exclusivamente em ações previstas nas Linhas Programáticas, em atendimento aos respectivos objetivos desta Lei, e inseridas na proposta orçamentária anual.
- II. Serão aplicados segundo plano de execução físico-financeiro a ser aprovado anualmente pelo Comitê de Gestão da operação.

Art. 43. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta dos recursos financeiros do Fundo Especial da OUC Centro Histórico e das dotações que lhe forem destinadas.

Art. 44. Fica o gestor do Fundo Especial da OUC Centro Histórico obrigado a prestar contas no encerramento do exercício e, quando for o caso, por término do exercício das suas funções de gestor.

Parágrafo único. A composição da prestação de contas de que trata este artigo obedecerá à forma estabelecida na regulamentação do Fundo.

Capítulo VI Disposições Gerais e Transitórias

Art. 45. Fica o Município autorizado a celebrar convênios com os demais entes da federação, com vistas à aquisição de terrenos, à conversão de usos, à transferência de serviços públicos e à realização de obras pertinentes à implementação da Operação.

Art. 46. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar por Decreto a implantação e implementação do Fundo Especial da OUC Centro Histórico, de acordo com o disposto nos Arts. 40 a 44 desta Lei.

Art. 47. Expedido o alvará para construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com os todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, à OUC Centro Histórico.

Art. 48. As edificações localizadas no perímetro da OUC Centro Histórico que estiverem em condições precárias e que possam oferecer riscos de danos, bem como possam impor, por seu estado, desvalorização aos imóveis vizinhos ou ao patrimônio público, estão sujeitas às normas infracionais e penalidades nelas previstas na legislação em vigor.

Art. 49. Durante a vigência desta Lei, fica suspensa a aplicação de índices e prescrições urbanísticas previstas para a Zona Especial de Patrimônio Histórico – ZEPH, instituída pela Lei 3.942/90.

Art. 50. Serão adotados os índices e prescrições urbanísticas da Zona Especial Portuária – ZEP, instituída pela Lei 4069/92, no que couber.

Art. 51. O Poder Executivo regulamentará a aplicação desta Lei, no todo ou em parte, no que couber.

Art. 52. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 1 – OUC Centro Histórico: Perímetro e Subdivisão em Áreas;
- II. Anexo 2 – Quadro de Prescrições Urbanísticas;
- III. Anexo 3 – Lista de Imóveis Classificados como de Conservação Rigorosa;
- IV. Anexo 4 – Linhas Programáticas e Ações Previstas na OUC Centro Histórico;

V. Anexo 5 – Quadro de Serviços Sujeitos a Redução ou Isenção de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, no âmbito da OUC Centro Histórico

Art. 53. Fica prevista a revisão desta Lei a cada três anos após a publicação.

Art. 54. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, surtindo seus efeitos pelo período de 12 (doze) anos.

Parágrafo único. O Fundo Especial da OUC Centro Histórico terá prazo de vigência correspondente ao da OUC Centro Histórico.

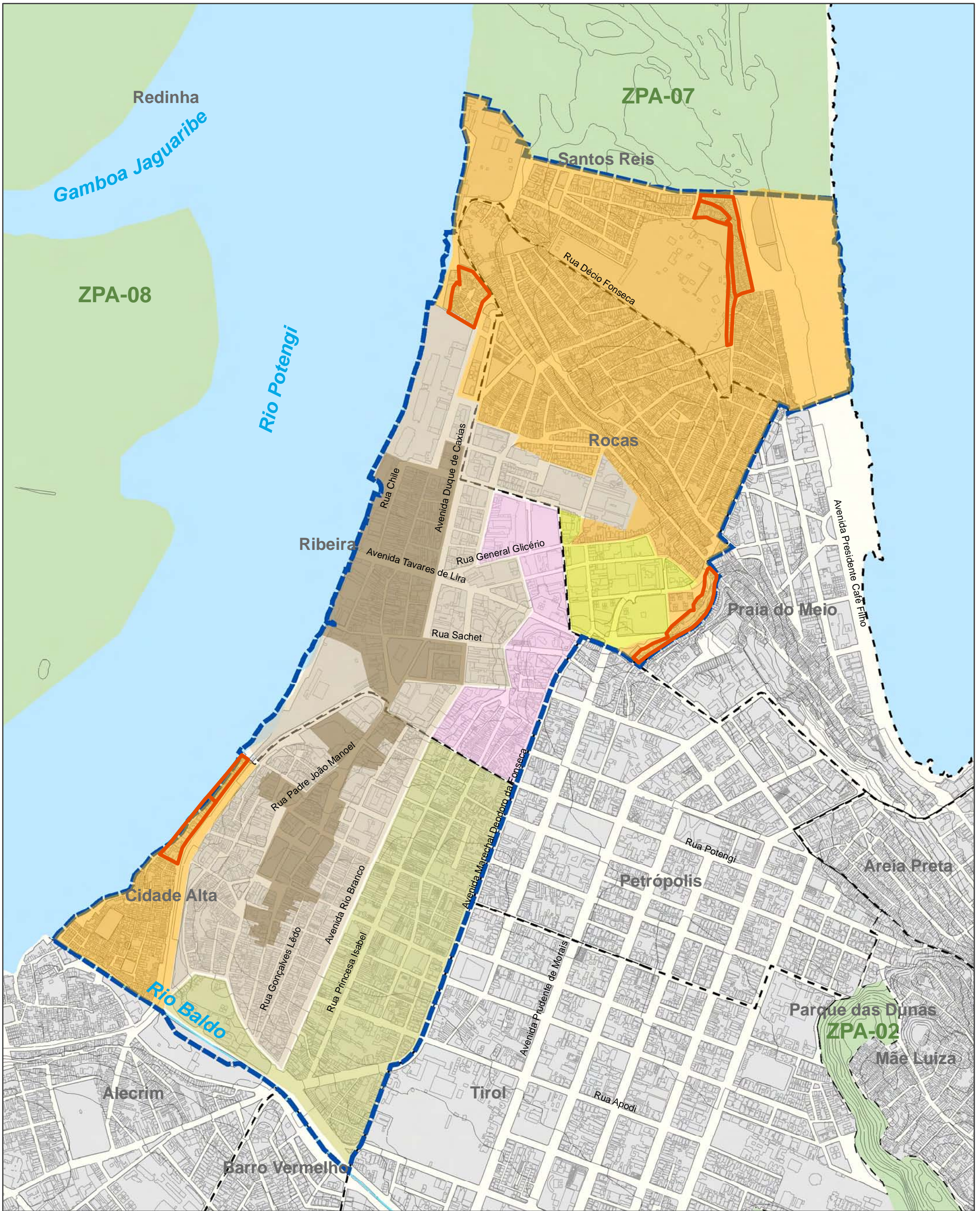
Art. 55. Revoga-se a Lei Complementar nº 079 de 04 de janeiro de 2007.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, XX de XX de XX.

XXX

Prefeita

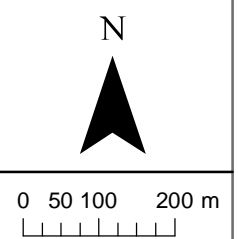
ANEXO I
OUC CENTRO HISTÓRICO: PERÍMETRO E SUBDIVISÃO EM ÁREAS



LEGENDA:

- Limite Bairros
- Oceano, Rios e Lagoas
- Zona de Proteção Ambiental
- Proposta de limite da OUC Centro Histórico
- Área de Tombamento
- Entorno da Área de Tombamento
- Área de Renovação Urbana - Cidade Alta
- Área de Renovação Urbana - Ribeira
- Área de Renovação Urbana - Rocas
- Área de Adensamento Restrito
- Assentamentos (PMRR)

OUC Centro Histórico
Perímetro e Subdivisão em Áreas



Fonte: SEMURB, IPHAN, Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), IBAM.
Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM

ANEXO II QUADRO DE PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS

Quadro 1: Coeficientes de Aproveitamento

Bairro	CA Básico	CA Máximo
Área Tombada	1,0	-
Área de Entorno do Tombamento	1,0	-
Área de Renovação Urbana (Cidade Alta)	1,0	3,0
Área de Renovação Urbana (Ribeira)	1,0	4,0
Área de Renovação Urbana (Rocas)	1,0	2,5 (apenas no trecho entre Cidade Alta até a Tr. General Glicério)
Assentamentos	1,0	Plano de Regularização

Quadro 2: Outros Parâmetros Construtivos

Bairro	Taxa de Ocupação	Recuos	Gabarito	Estacionamento
Área Tombada	80%	Frontal e Lateral: Não Obrigatórios* Fundos: 1,5	7,5 m	Não Obrigatório
Área de Entorno do Tombamento	80%	Frontal e Lateral: Não Obrigatórios* Fundos: 1,5	12 m	Não Obrigatório
Área de Renovação Urbana (Cidade Alta)	80%	Código Urbanístico	90m	Código Urbanístico
Área de Renovação Urbana (Ribeira)	80%	Código Urbanístico	90m	Código Urbanístico
Área de Renovação Urbana (Rocas)	80%	Código Urbanístico	12m	Código Urbanístico
Assentamentos e AEIS**	80%	Código Urbanístico	12m	Código Urbanístico

* O recuo frontal poderá ser proibido quando a preservação do arruamento e ocupação dos lotes for característica histórica a ser preservada.

** Os parâmetros urbanísticos em Assentamentos e/ou AEIS poderão ser alterados pelo Plano de Regularização elaborado pelo Executivo Municipal.

ANEXO III

LISTA DE IMÓVEIS CLASSIFICADOS COMO DE CONSERVAÇÃO RIGOROSA

- Igreja de Santo Antônio
- Memorial Câmara Cascudo
- Igreja Matriz N. Sr.^a da Apresentação
- Instituto Histórico e Geográfico do RN
- Memorial Oriano de Almeida (anexo do IHGRN)
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN
- Museu Café Filho - “Sobradinho”
- Pinacoteca do Estado
- Prefeitura Municipal de Natal
- Antigo Hotel Majestic
- Igreja N. Sr.^a do Rosário dos Pretos
- Casa da Estudante
- Ordem dos Advogados do Brasil RN
- Capitania das Artes
- Solar João Galvão
- Solar Bela Vista
- Casa de Câmara Cascudo
- Departamento de Imprensa do RN
- Colégio Salesiano São José
- Antiga Escola Doméstica
- Desativado - antigo Grupo Escolar Augusto Severo e Faculdade de Direito
- Teatro Alberto Maranhão
- Antiga Rodoviária Municipal
- Junta Comercial
- Casa de Luiz de Barros
- Casa onde nasceu Pedro Velho
- Antigo Palácio do Governo da Rua Chile
- Edifício Arpege/ Galhardo
- Casa de Ferreira Itajubá
- Edifício Tavares de Lira
- Casa da Ribeira
- Edificação na Rua Frei Miguelinho, n.º 33
- Edificação na Rua Ferreira Chaves, n.º 75
- Antiga sede do Bandern
- CBTU
- Antigo edifício Paris Natal
- A Samaritana
- Edificação na Rua Dr. Barata, n.º 176
- Edificação na Rua Dr. Barata, n.º 172
- Edificação na Rua Dr. Barata, n.º 170
- Edifício Nova Aurora
- Edificação na Rua Câmara Cascudo, n.º 184
- Antiga Casa de Januário Cicco
- Antiga residência do Sr. Fortunato Aranha
- Procon (Antiga sede do Bandern)
- Edifício Bila
- Sede do jornal Tribuna do Norte

- Receita Federal
- Banco do Brasil
- Delegacia Fiscal
- Correios
- Casa da Viúva Machado

Passarão a integrar a presente lista todos os imóveis tombados no perímetro da OUC Centro Histórico além daqueles que o órgão de patrimônio do Município venha a incluir.

ANEXO IV

LINHAS PROGRAMÁTICAS E AÇÕES PREVISTAS NA OUC CENTRO HISTÓRICO

LINHA PROGRAMÁTICA 1: PRODUÇÃO DE CONHECIMENTO E GESTÃO DA INFORMAÇÃO

Ações Previstas:

- Inventários do patrimônio edificado (inclusive das Áreas de Renovação Urbana)
- Oficinas de educação patrimonial
- Campanha de divulgação do Centro Histórico de Natal
- Orientação turística – reafirmação do Centro Histórico no roteiro turístico de Natal
- Formação de mão de obra (dirigido especialmente para população de baixa renda local) para atuação em obras em bens de interesse histórico e cultural

LINHA PROGRAMÁTICA 2: PLANEJAMENTO E GESTÃO

Ações Previstas:

- Elaboração de estudos e pesquisas sobre o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e urbanístico do Centro Histórico de Natal
- Formação continuada de técnicos municipais, estaduais e federais nos temas do patrimônio
- Criação de banco de projetos para submissão de editais de apoio a ações na área de preservação do patrimônio cultural

LINHA PROGRAMÁTICA 3: DINAMIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Ações Previstas:

Conservação de bens tombados

- Obras de conservação dos bens tombados
- Obras para promoção da acessibilidade aos bens tombados
- Pintura e sinalização indicativa de monumentos e sítios históricos
- Projeto de recuperação de edificações de valor histórico para habitação de interesse social (Programa Reabilitar e outros que venham a ser instituídos)

Requalificação urbanística

- Programa Becos e Travessas
- Rótula Rocas/Ribeira
- Requalificação do pátio da CBTU
- Conjunto Eixo da Tavares Lira
- Conjunto Parque Ferroviário (Rocas)
- Conjunto Eixo da Rua Chile
- Conjunto Sócio-Cultural do Canto do Mangue
- Praça João Tibúrcio / Praça André de Albuquerque
- Conjunto Rua João Pessoa
- Intervenções Viárias
- Programa de acessibilidade das calçadas e sinalização das ruas
- Iluminação Pública – cabeamento subterrâneo

Infraestrutura urbana e social

- Planos de regularização das Áreas de Especial Interesse Social
- Produção de unidades de Habitação de Interesse Social
- Programa de regularização de imóveis localizados na Área Tombada e na Área de Entorno do Tombamento
- Obras de infraestrutura de drenagem

Projetos Especiais

- Terminal Turístico Portuário
- Terminal Pesqueiro

Projetos de Urbanização de Assentamentos Precários ou com Situações de Risco

- Assentamento Brasília Teimosa
- Assentamento Maruim
- Assentamento Passo da Pátria

- Assentamento Pedra do Rosário
- Assentamento São José do Jacó
- Assentamento Vietnã

ANEXO V
QUADRO DE SERVIÇOS SUJEITOS A REDUÇÃO OU ISENÇÃO
DE IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISSQN,
NO ÂMBITO DA OUC CENTRO HISTÓRICO

- I. Análise e desenvolvimento de sistemas;
- II. Programação;
- III. Processamento de dados e congêneres;
- IV. Elaboração de programas de computadores, inclusive de jogos eletrônicos;
- V. Assessoria e consultoria em informática;
- VI. Suporte técnico em informática, inclusive instalação, configuração e manutenção de programas de computação e bancos de dados;
- VII. Planejamento, confecção, manutenção e atualização de páginas eletrônicas;
- VIII. Barbearia, cabeleireiros, manicures, pedicures e congêneres;
- IX. Esteticistas, tratamento de pele, depilação e congêneres;
- X. Banhos, duchas, sauna, massagens e congêneres;
- XI. Ginástica, dança, esportes, natação, artes marciais e demais atividades físicas;
- XII. Centros de emagrecimento, SPA e congêneres;
- XIII. Instrução, treinamento, orientação pedagógica e educacional, avaliação de conhecimentos de qualquer natureza;
- XIV. Hospedagem de qualquer natureza em hotéis, *apart-service* condominiais, flat, *apart-hotéis*, hotéis residência, *residence-service*, *suite service*, hotelaria marítima, motéis, pensões e congêneres; ocupação por temporada com fornecimento de serviço (o valor da alimentação e gorjeta, quando incluído no preço da diária, fica sujeito ao imposto Sobre Serviços);
- XV. Agenciamento, organização, promoção, intermediação e execução de programas de turismo, passeios, viagens, excursões, hospedagens e congêneres;
- XVI. Agenciamento de notícias;
- XVII. Agenciamento de publicidade e propaganda, inclusive o agenciamento de veiculação por quaisquer meios;
- XVIII. Guarda e estacionamento de veículos terrestres automotores, de aeronaves e de embarcações;
- XIX. Espetáculos teatrais;

- XX. Exibições cinematográficas;
- XXI. Espetáculos circenses;
- XXII. Programas de auditório;
- XXIII. Parques de diversões, centros de lazer e congêneres;
- XXIV. Boates, *taxi-dancing* e congêneres;
- XXV. Shows, ballet, danças, desfiles, bailes, óperas, concertos, recitais, festivais e congêneres;
- XXVI. Feiras, exposições, congressos e congêneres;
- XXVII. Bilhares, boliches e diversões eletrônicas ou não;
- XXVIII. Competições esportivas ou de destreza física ou intelectual, com ou sem a participação do espectador;
- XXIX. Execução de música;
- XXX. Produção, mediante ou sem encomenda prévia, de eventos, espetáculos, entrevistas, shows, ballet, danças, desfiles, bailes, teatros, óperas, concertos, recitais, festivais e congêneres;
- XXXI. Fornecimento de música para ambientes fechados ou não, mediante transmissão por qualquer processo;
- XXXII. Desfiles de blocos carnavalescos ou folclóricos, trios elétricos e congêneres;
- XXXIII. Exibição de filmes, entrevistas, musicais, espetáculos, shows, concertos, desfiles, óperas, competições esportivas, de destreza intelectual ou congêneres;
- XXXIV. Recreação e animação, inclusive em festas e eventos de qualquer natureza;
- XXXV. Fonografia ou gravação de sons, inclusive truçagem, dublagem, mixagem e congêneres;
- XXXVI. Fotografia e cinematografia, inclusive revelação, ampliação, cópia, reprodução, truçagem e congêneres;
- XXXVII. Reprografia, microfilmagem e digitalização;
- XXXVIII. Composição gráfica, fotocomposição, clichéria, zincografia, litografia, fotolitografia;
- XXXIX. Lubrificação, limpeza, lustração, revisão, carga e recarga, conserto, restauração, blindagem, manutenção e conservação de máquinas, veículos,

aparelhos, equipamentos, motores, elevadores ou de qualquer objeto (exceto peças e partes empregadas, que ficam sujeitas ao ICMS);

- XL. Recondicionamento de motores (exceto peças e partes empregadas, que ficam sujeitas ao ICMS);
- XLI. Restauração, recondicionamento, acondicionamento, pintura, beneficiamento, lavagem, secagem, tingimento, galvanoplastia, anodização, corte, recorte, polimento, plastificação e congêneres, de objetos quaisquer;
- XLII. Colocação de molduras e congêneres;
- XLIII. Encadernação, gravação e douração de livros, revistas e congêneres;
- XLIV. Alfaiataria e costura, quando o material for fornecido pelo usuário final, exceto aviamento;
- XLV. Funilaria e lanternagem;
- XLVI. Carpintaria e serralheria;
- XLVII. Serviços de programação e comunicação visual, desenho industrial e congêneres;
- XLVIII. Serviços de chaveiros, confecção de carimbos, placas, sinalização visual, banners, adesivos e congêneres.

3. Proposta de Regulamentação do Fundo Especial da OUC Centro Histórico (Minuta de Decreto)

Regulamenta o Fundo Especial da Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DO NATAL, no uso de suas atribuições legais, e em cumprimento ao que consta no Art. 46 da Lei Complementar nº XX de XX de XXXXX de XXXX que institui a Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal, regulamenta o Fundo Especial da OUC Centro Histórico.

Art. 1º. O Fundo Especial da Operação Urbana Consorciada Centro Histórico é de natureza financeira e destina-se à implementação das ações previstas Lei Complementar nº XX de XX de XXXXX de XXXX que cria a Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal.

Art. 2º. A gestão do Fundo Especial da OUC Centro Histórico compete à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, que fornecerá os recursos humanos e materiais necessários ao seu funcionamento.

Art. 3º. Constituem receitas do Fundo Especial da OUC Centro Histórico o disposto no Art. 41 da Lei Complementar nº XX de XX de XXXXX de XXXX.

§1º. Fica o poder público autorizado a abrir conta especial para depósito das receitas do Fundo Especial da OUC Centro Histórico a ser aberta e mantida em agência de estabelecimento oficial de crédito.

§2º. Toda movimentação financeira do Fundo Especial da OUC Centro Histórico será divulgada em página específica no Portal da Prefeitura na rede mundial de computadores (Internet), com atualização mensal, indicando a origem dos depósitos e a destinação das aplicações.

Art. 4º. O regime financeiro do Fundo Especial da OUC Centro Histórico obedecerá às normas gerais de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município, devendo a SEMURB encaminhar as prestações de contas do Fundo Especial da OUC Centro Histórico aos órgãos competentes do Município e do Estado, nos prazos e na forma prevista na legislação em vigor.

Art. 5º. Os recursos do FURB atenderão aos critérios de gestão estabelecidos na Lei Complementar nº XX de XX de XXXXX de XXXX:

- I. A elaboração da proposta orçamentária anual;
- II. A elaboração do plano anual de execução físico-financeiro.

Parágrafo único. Compete ao Comitê de Gestão da OUC Centro Histórico estabelecer prioridades para o atendimento dos projetos a serem executados com recursos do Fundo

Especial da OUC Centro Histórico, encaminhando até o último dia do mês de agosto de cada exercício, a relação das ações a serem priorizadas.

Art. 6º. O Fundo Especial da OUC Centro Histórico será gerenciado pela SEMURB, sob a supervisão direta de seu titular, a quem compete ordenar empenhos e pagamentos das despesas.

Art. 7º. Compete Comitê de Gestão da OUC Centro Histórico o acompanhamento e fiscalização das aplicações dos recursos do Fundo Especial da OUC Centro Histórico, mediante relatórios bimestrais a serem apresentados pela SEMURB.

Parágrafo único. A SEMURB poderá celebrar convênios, acordos, termos de parceria, ajustes e aditivos para a aplicação dos recursos do Fundo Especial da OUC Centro Histórico, submetendo à prévia apreciação do Comitê de Gestão da OUC Centro Histórico.

Art. 8. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, XX de XX de XX.

XXX

Prefeita

PARTE 3: RECOMENDAÇÕES PARA MONITORAMENTO E GESTÃO

As recomendações aqui apresentadas constituem insumos para a implantação do Comitê de Gestão e do Escritório Técnico da Operação Urbana Centro Histórico de Natal¹⁷, com foco na construção de um processo participativo que lhes dê sustentação e à própria operação. Para instalação de um arranjo institucional especialmente voltado para gestão desta operação, considera-se relevante observar alguns aspectos que devem apoiar a revisão da lei a cada três anos, como previsto na proposta de regulamentação. As considerações apresentadas são frutos de uma série de debates e discussões que foram realizadas durante a revisão da lei que hoje regulamenta em Natal a Operação Urbana Ribeira. Diante do contexto atual observou-se que a necessidade de criar uma instância de participação efetiva no processo de implantação da operação urbana revisada é crucial, tanto para o seu monitoramento, mas antes para sua própria implantação.

É reconhecido por todos os atores públicos e atores sociais entrevistados durante a elaboração da revisão da Lei da Operação Urbana Ribeira que a aplicação da lei de maneira tradicional, sem que haja o envolvimento dos diferentes agentes sociais implicados diretamente nas intervenções previstas não tem força suficiente para o alcance dos objetivos esperados.

A operação urbana proposta prevê uma multiplicidade de ações de curto, médio e longo prazos, algumas já em curso, que não dependem exclusivamente do engajamento do poder público municipal. Não basta aprovar a lei municipal. É preciso além da integração das políticas setoriais sob liderança do Município, maior articulação com as demais esferas de governo (estadual e federal) e a formação de instâncias de participação social que permitam a pactuação dos objetivos da operação junto aos agentes sociais da cidade do Natal.

Este parece ser o maior desafio da nova Operação Urbana Centro Histórico de Natal. Por isso, considera-se importante ressaltar alguns aspectos, sem os quais a nova lei que pretende orientar a revitalização do centro da cidade do Natal poderá se tornar inócua. Ao longo deste relatório foram observadas questões complexas que salientam o caráter multidimensional da intervenção pretendida (sobretudo: social, econômico e político). Nesta parte do relatório, em complementação aos aspectos técnicos ressaltados na justificativa da minuta de anteprojeto de lei elaborado, ressaltam-se aspectos que devem ser objeto de atenção para a instituição de uma gestão democrática e socialmente justa, que seja capaz de viabilizar as transformações pretendidas com a implementação da operação urbana no centro histórico.

a) Princípios gerais considerados:

- a articulação entre os três entes da Federação (nacional, regional e local) para planejamento e gestão de diversos projetos que venham a ser desenvolvidos;
- a viabilidade dos projetos de intervenção previstos que podem ocorrer simultaneamente através de ações articuladas e integradas;

¹⁷ Estas recomendações estão baseadas nos pareceres elaborados pelo IBAM, sob coordenação de Maria das Graças Neves, especialista colaboradora do Projeto Modernatal.

- a cooperação público-privada para realização de um ou mais desses projetos de intervenção;
- a definição de responsabilidades para efetiva realização das intervenções previstas;
- a valorização de instrumentos que favoreçam a formação de parcerias, participação e controle social, envolvendo os diferentes segmentos da sociedade afetados pelas intervenções;
- a agilidade de atuação dos órgãos reguladores, licenciadores e executores dos diversos projetos.

b) Pertinência da participação social no contexto da Operação Urbana Centro Histórico de Natal

A Operação Urbana Centro Histórico de Natal foi concebida como forma de viabilizar uma ação coordenada que visa a preservar o patrimônio histórico do centro, mas também promover a convivência e a vitalidade das atividades urbanas que estão presentes atualmente nos bairros que compõe a área de intervenção. A intenção, dita de maneira mais geral, pretende garantir que se desenvolvam plenamente na área objeto de intervenção as atividades econômicas instaladas, sem deixar de considerar a permanência da sua função residencial, especialmente, buscando consolidar os espaços de moradias populares tradicionais dos bairros da Ribeira, Cidade Alta, Rocas e Santos Reis.

A complexidade que envolve a gestão da intervenção proposta não se refere apenas ao seu escopo temporal ou à diversidade temática das ações, mas, sobretudo advém das condições atuais de ocupação do território e da diversidade de interesses que estão implicados, envolvendo atores sociais distintos. Os interesses que devem ser conciliados na Operação Urbana Centro Histórico de Natal envolvem diretamente os três níveis de governo (Municipal, Estadual e Federal), a sociedade civil organizada, empresários com interesses no centro e os moradores dos bairros atingidos pelos projetos previstos.

Além de capacidade técnica para o detalhamento dos projetos, para a regulamentação de instrumentos tributários e extra-tributários que possam ser adotados, para estabelecimento de contratos, fiscalização de obras, promoção, divulgação das ações e mais uma infinidade de tarefas, o Comitê de Gestão e o Escritório Técnico previstos para liderar a implementação da Operação Urbana devem ser capazes de manter mecanismos de diálogo permanente junto aos diferentes agentes sociais.

As questões envolvidas na requalificação urbana da área central de Natal – e, de fato, o mesmo ocorre em qualquer intervenção na cidade – não se circunscrevem apenas no âmbito da atuação técnica e operacional, ou seja: a dimensão política dessas intervenções não deve ser minimizada, pois, praticamente todas as decisões associadas à implementação da operação estarão, sempre, eivadas de interesses particulares. Neste sentido, compreende-se que a instituição de mecanismos de participação e controle social pode contribuir para equacionar o desenho institucional e permitir a implementação do plano da operação com maior eficiência e, sobretudo, com maior justiça social.

Os mecanismos de participação e controle social devem ter como perspectiva:

A estabilidade institucional – Uma esfera permanente de decisão e controle da operação, onde os atores envolvidos estão representados e onde estão estabelecidos e são conhecidos os mecanismos de tomada de decisão. É fundamental na garantia da continuidade das ações, independentemente de mudanças de governos ou da presença de outros atores.

A ocorrência sistemática de debates públicos sobre os projetos – A inexistência de debates públicos, muitas vezes, inviabiliza a realização de intervenções urbanas projetadas pelo Poder Público. Abrir canais públicos e sistemáticos de diálogo a respeito de grandes projetos é provavelmente o melhor caminho para conquistar apoios em torno de interesses coletivos.

A legitimidade das decisões tomadas – Intervenções urbanas que envolvem diversos atores governamentais e da sociedade, não se sustentam com decisões unilaterais, pois uma ação unilateral pode comprometer o conjunto das intervenções. Tratando-se de intervenções de grande impacto na dinâmica da cidade, é importante e útil buscar conferir a maior legitimidade política possível ao processo de tomada de decisões, o que depende basicamente de ter um espectro amplo e representativo de atores envolvidos no processo e de seguir regras claras e pactuadas para a deliberação.

A moderação de conflitos e pactuação dos objetivos – A ação dos atores na implementação da operação nem sempre são orientadas por interesses comuns. A arbitragem sobre posições controversas requer espaços e dinâmicas de negociação que permitam, por exemplo, a reorientação de determinados encaminhamentos.

Esses aspectos ressaltados podem ser entendidos como valores que informam e orientam a institucionalização do processo participativo. As experiências de implantação de instrumentos de participação e controle social mostram resultados muito positivos quanto ao ganho de eficiência e maior senso de justiça social na alocação de recursos, tanto por direcioná-los às necessidades percebidas mais diretamente pela população como por haver maior controle nos gastos.

A criação de instâncias de participação muitas vezes promove significativas mudanças nas formas de organização da população e pode propiciar ainda maior qualificação das organizações políticas. Mesmo em situações de baixo “capital social” ou “tradição organizativa”, um processo bem estruturado pode contribuir significativamente para a mudança do perfil das organizações da sociedade civil. Deve ser considerado que, além das conseqüências já enumeradas, a implementação de instâncias que permitam a maior participação da sociedade na condução de políticas públicas tem um valor substancial, ligado à ampliação da democracia, à maior justiça social incorporada às decisões.

c) Papel e características das instâncias participativas

As experiências mais bem sucedidas de participação e controle social – como alguns orçamentos participativos e conselhos gestores de programas – têm como ponto de partida uma definição muito clara de quais decisões cabem a cada esfera de participação. No caso da operação urbana em tela, há uma grande espectro de decisões que deverão ser tomadas ao longo da sua implementação. Alguns exemplos são:

- Ordem de implantação dos projetos que compõe a operação;

- Ações para requalificação dos imóveis preservados;
- Utilização dos recursos obtidos com a captura de mais valias fundiárias;
- Controles urbanísticos pontuais, tais como a abertura de ruas, mudanças de usos, parcelamento de terrenos, instrumentos de acessibilidade e circulação, áreas de uso comum, etc.
- Outras previstas na própria lei da operação.

Diante da complexidade da operação, que envolve ações setoriais integradas e articulação entre diversos atores sociais, é possível identificar pelo menos três conjuntos de atores com características substancialmente distintas que deverão ser articulados no processo da Operação Urbana Centro Histórico.

O primeiro desses conjuntos de atores é formado pelo setor público que envolve órgãos dos três níveis de governo (federal, estadual e municipal). O segundo conjunto é composto por aqueles setores da sociedade que tem interesse direto na revitalização do Centro, que pode articular, por exemplo, representações de empresários ligados ao setor imobiliário, de transportes, construção e outros, associações de profissionais tais como entidades representativas dos arquitetos, universidades, organizações da sociedade civil com atuação voltada para questões urbanas. O terceiro grupo, também diretamente interessado, é formado pelos moradores da área de abrangência do plano da operação sujeitos a expulsão da área caso haja um processo de valorização imobiliária, em especial os moradores de assentamentos precários e áreas de especial interesse social que se caracterizam por maior fragilidade social,

A representação governamental deve ser acordada entre as três esferas de governo comprometidas com a implementação da operação. É preciso, nesse acordo, respeitar as particularidades e graus de envolvimento de cada ente governamental. É provável que o governo municipal assuma certo protagonismo na condução das ações, especialmente aquelas que estejam relacionadas ao controle do uso e ocupação do solo urbano.

A representação setorial e da sociedade civil organizada por segmentos deve ser cuidadosamente avaliada pelo governo que, de preferência, deve estabelecer um processo público que permita a manifestação das organizações interessadas em participar. Não há obrigatoriedade que a composição seja sempre a mesma ao longo de todo o processo, mas esta deve ter uma estabilidade e os critérios de seleção dos representantes devem ser pré-estabelecidos e reconhecidos pelos agentes.

A representação direta dos moradores tem grande importância cuja convocação deve exigir maior esforço dos organizadores do processo. Para tanto, deve-se estabelecer mecanismos que permitam também a participação do cidadão comum, independente deste pertencer a associações de moradores ou outras organizações já instituídas. Representações territoriais ou regionalizadas, de acordo com as características próprias das unidades de vizinhança, costumam ter efeitos benéficos no processo de mobilização social e pode desencadear maior envolvimento dos moradores locais.

A constituição de instâncias de participação regional pode favorecer também a formação de um espaço plural de disputas, no qual são explicitados conflitos que necessariamente terão que ser moderados para uma pactuação efetiva dos objetivos da operação. A

divisão espacial deve ainda facilitar a própria logística e operação dos eventos a serem realizados ao longo do processo, permitindo melhor acessibilidade aos locais de reunião.

Em suma, alguns alertas ou destaques devem ser objeto de reflexão e discussão para a formação de instâncias de participação social no âmbito da Operação Urbana Centro Histórico de Natal:

- **Definição clara da decisão a ser tomada** como condição básica da valorização da participação e construção de um bom entendimento entre governo-governo e governo-sociedade civil.
- Estabelecimento de um método operacional com **regras bem definidas**, favorecendo a tomada de decisões. Os critérios devem ser explícitos na forma de um regimento ou de regras básicas, que têm de ser públicas e de conhecimento de todos os participantes.
- Valorização as **formas de organização existentes** na sociedade. Elas são o capital social a ser mobilizado nos processo de participação social e é justamente através delas que pode ser possível garantir a sua legitimidade e estimular o próprio engajamento da população.
- Construção de novos mecanismos que permitam a **participação do cidadão “não-organizado”**, que não faz parte de nenhuma associação ou movimento organizado, garantindo que estes também possam ser formados no processo de implantação da operação.
- Zelo pela **“representatividade” das esferas de participação**, garantindo espaços para minorias ou grupos particulares (evitando a assimetria de poder entre grupos da sociedade). Garantir as condições de poder dos grupos envolvidos, criando, por exemplo, condições para que grupos populares tenham condições de se contrapor política e tecnicamente a poderes mais consolidados. Esse aspecto é especialmente importante nas questões ligada ao planejamento urbano, onde argumentos “técnicos” muitas vezes são usados para justificar interesses de construtoras, grandes proprietários fundiários, etc.
- Atenção às **formas existentes de organização no território**. Muitas vezes os limites dos bairros ou regiões administrativas têm pouco a ver com as formas como a população se agrupa, usa os serviços e se desloca na cidade. Esses espaços de vivência são muito mais importantes do que as definições oficiais para organizar os fóruns através dos quais a população possa a ser convocada.
- **Condições materiais e institucionais para a participação**, definindo locais adequados para as assembleias, fornecendo transporte para as reuniões quando o acesso for difícil, facilitando a participação de todos, garantindo a acessibilidade (permitindo a participação de pessoas com deficiência). Além de ampla divulgação das reuniões públicas, mobilizando funcionários engajados na organização do processo, com a colaboração dos órgãos da administração pública para atender às necessidades dos participantes.
- **Capacidade Administrativa e difusão da informação**. É necessário que o Comitê e demais instâncias de participação social associadas à implantação das intervenções pactuadas sejam capazes de organizar e sistematizar as informações que amparem à

tomada de decisão da população em tempo hábil. Nas questões relacionadas ao planejamento urbano a diferença de acesso à informação pode criar situações de grande injustiça e manipulação nos processos decisórios. São obrigações do poder público disponibilizar: informações sobre a execução do orçamento municipal, sobre recursos transferidos para programas específicos e sobre o planejamento da cidade.

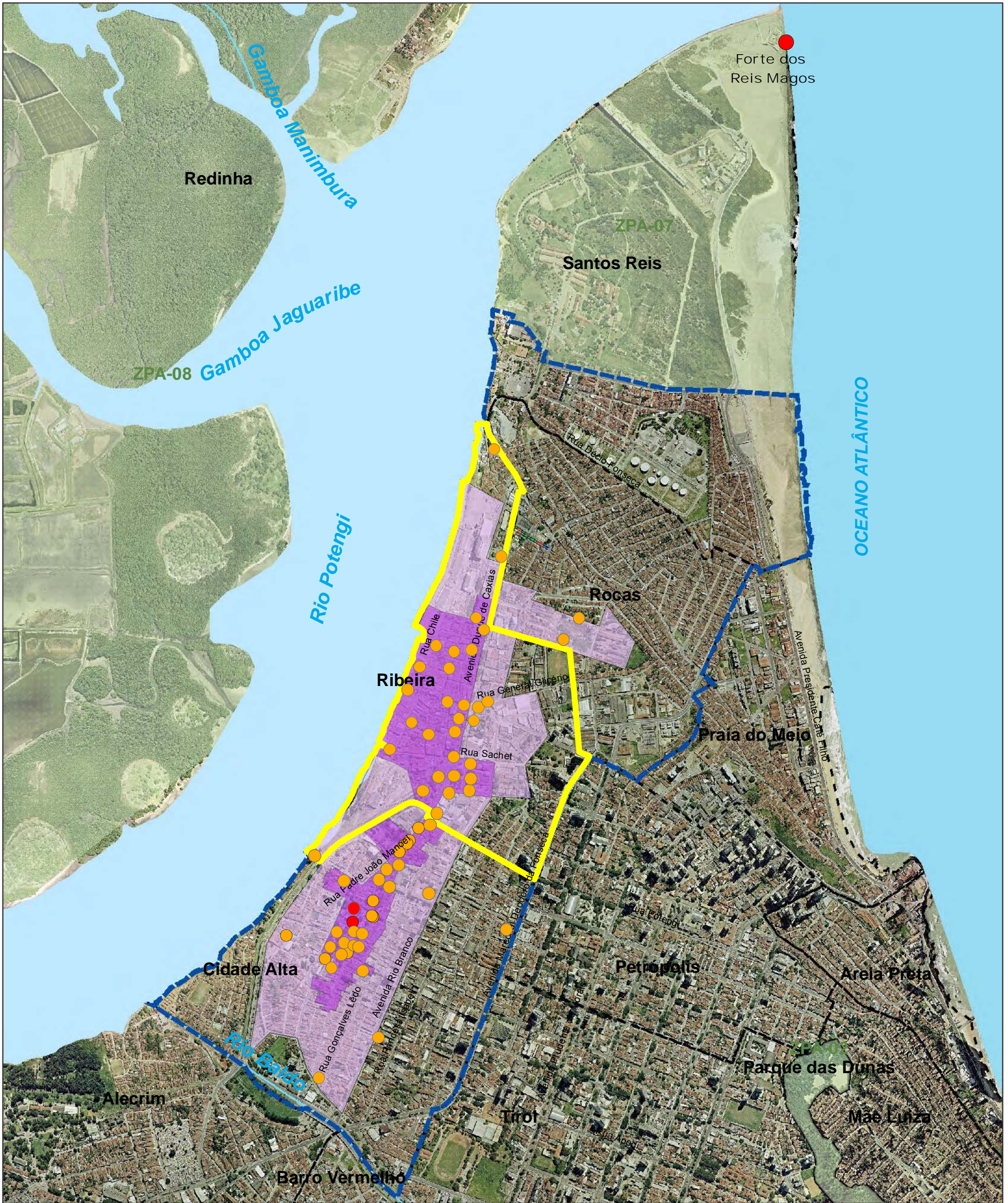
- Manutenção e articulação dos **fóruns de participação existentes**. Os processos de participação são conquistas da sociedade e não devem ser vistos como concessão ou obra de um governo ou determinado segmento político (ou partido).
- **Credibilidade do processo participativo**, respeitando suas decisões, fiscalizando o cumprimento das regras estabelecidas, buscando sempre ampliar a legitimidade do processo, com uma representação ampla e plural.
- Promoção do diálogo junto à **Câmara de Vereadores**. Estreitar relações com o legislativo municipal, apesar da complexidade, é essencial para criar maior legitimidade das instâncias de participação direta e evitar disputas de funções. O ideal é que a articulação entre vereadores e os espaços de participação popular seja incentivada, garantindo a independência de ambos.

PARTE 4: MAPAS

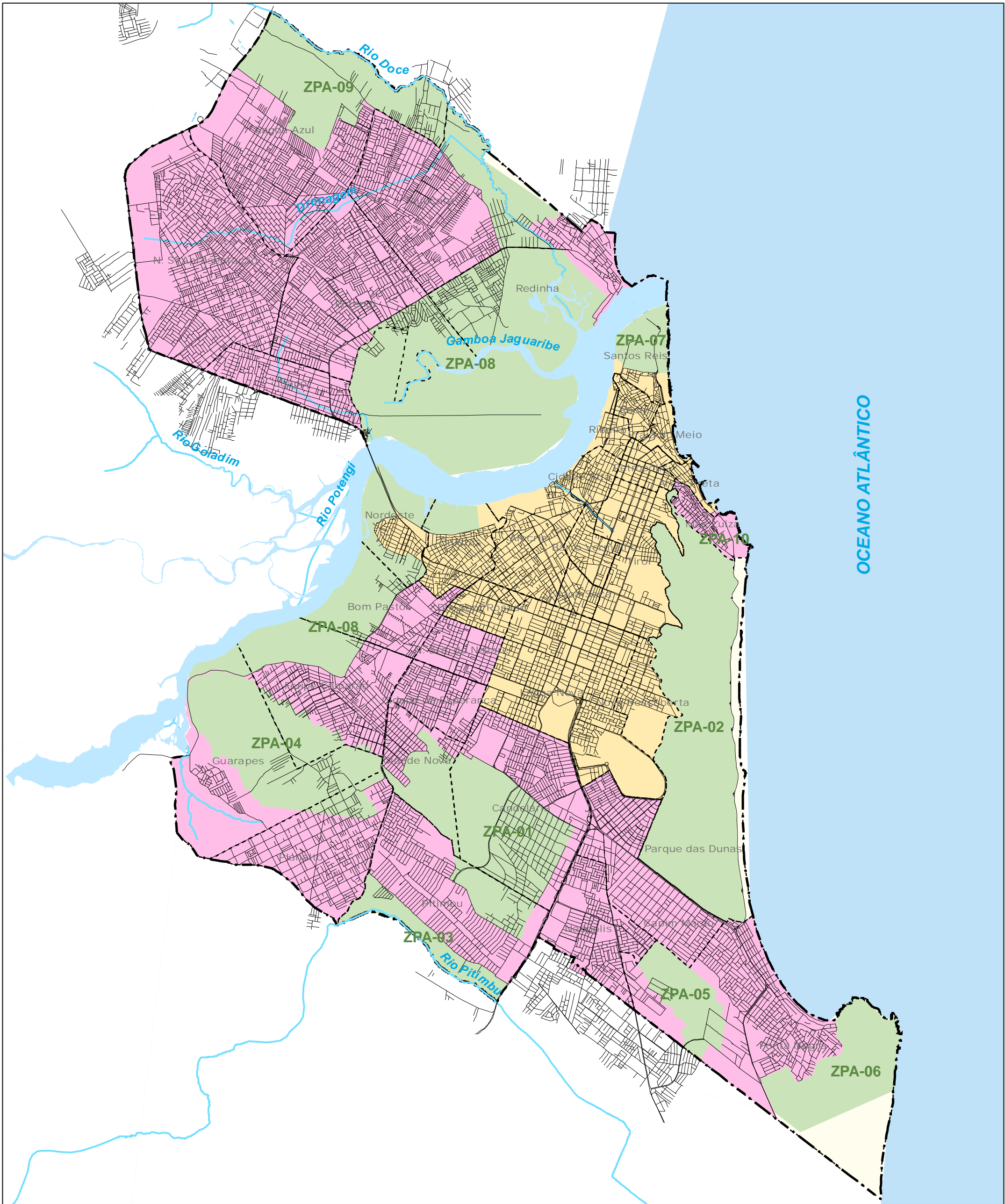
Para representar gráfica e espacialmente análises e proposições constantes deste produto, apresenta-se a seguir um conjunto de 14 mapas inseridos como figura, em versão reduzida, no corpo do trabalho.

Os mapas abrangem os seguintes temas:

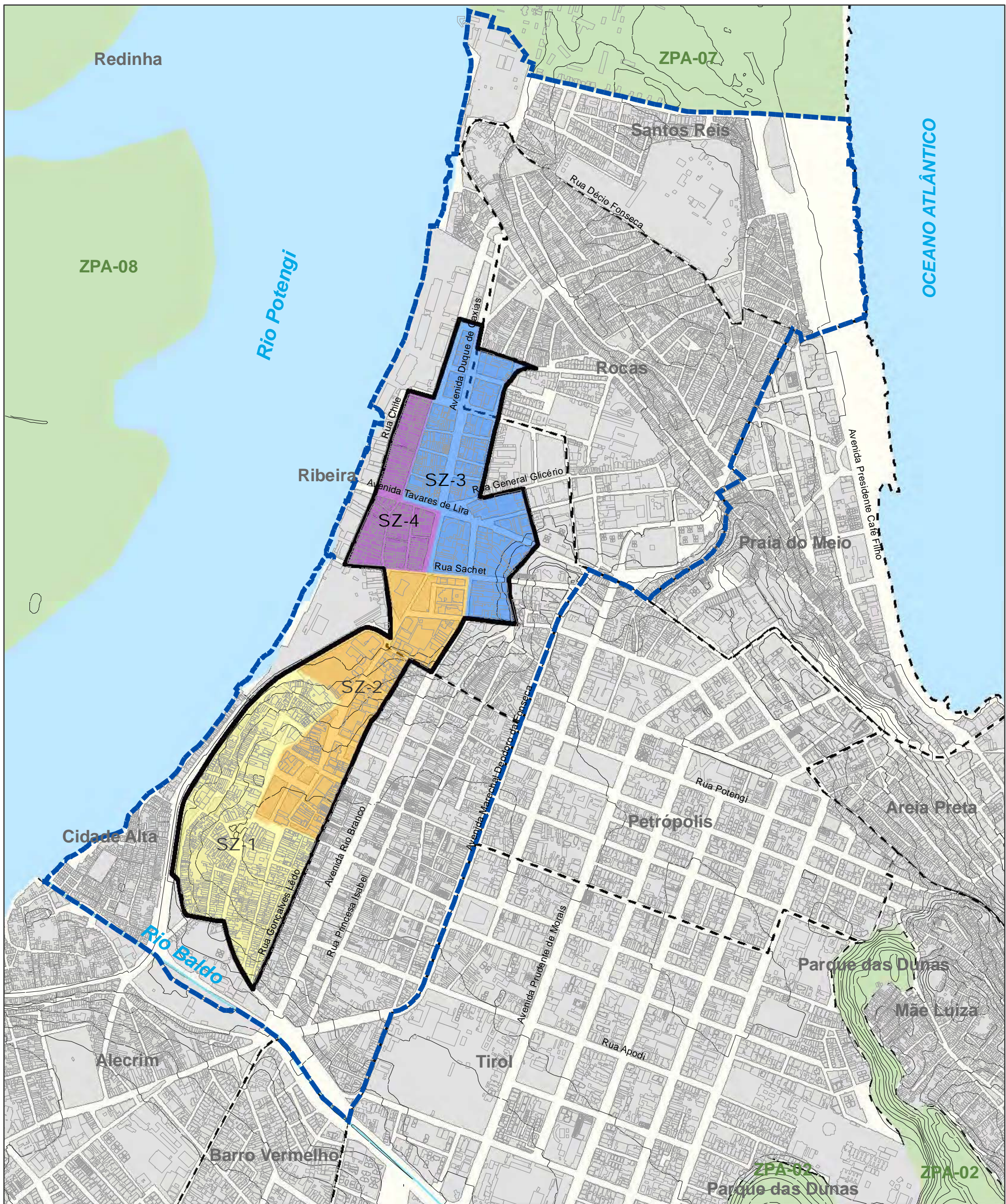
- Mapa 1: Área de Abrangência da Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal – Proposta.
- Mapa 2: Macrozoneamento do Município de Natal.
- Mapa 3: ZEPH – Zona Especial de Preservação Histórico.
- Mapa 4: ZEIH – Zona Especial de Interesse Histórico.
- Mapa 5: Zona Adensável, Áreas de Operação Urbana e Zona Especial de Interesse Histórico no Município de Natal.
- Mapa 6: Operação Urbana Ribeira.
- Mapa 7: Tombamento do Centro Histórico de Natal.
- Mapa 8: Área Tombada e de Entorno, ZEPH e Perímetro da Operação Urbana Ribeira.
- Mapa 9: Usos do Solo nos Bairros Cidade Alta, Ribeira, Rocas e Santos Reis.
- Mapa 10: Licenciamento Urbanístico – Localização de Licenças Concedidas e Processos Abertos nos Bairros Cidade Alta, Ribeira, Rocas e Santos Reis.
- Mapa 11: Valor de Referência (V0) do m² por Logradouro, segundo Cadastro do IPTU 2009.
- Mapa 12: Intervenções Urbanas na Área da Operação Urbana Ribeira.
- Mapa 13: OUC Centro Histórico – Zoneamento.
- Mapa 14: OUC Centro Histórico – Intervenções Urbanas Propostas.



<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Proteção Ambiental Proposta de limite da OUC Centro Histórico 	<ul style="list-style-type: none"> Área de Tombamento (IPHAN) Entorno da Área de Tombamento (IPHAN) Área da Operação Urbana Ribeira Bens Tombados Nacionais Bens Tombados Estaduais 	<p>Mapa 01</p> <p>Área de Abrangência da Operação Urbana Consorciada Centro Histórico de Natal – Proposta</p>	<p>N</p> <p>0 100 250 m</p>
<p>Fonte: SEMURB, 2010. IPHAN Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM</p>			



LEGENDA: Limite Municipal Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Adensamento Básico Zona Adensável Zona de Proteção Ambiental	Mapa 02 Macrozoneamento do Município de Natal	 0 500 1000 1.500 m
	Fonte: SEMURB, 2010. Plano Diretor de Natal, 2007. Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM	

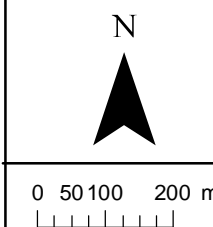


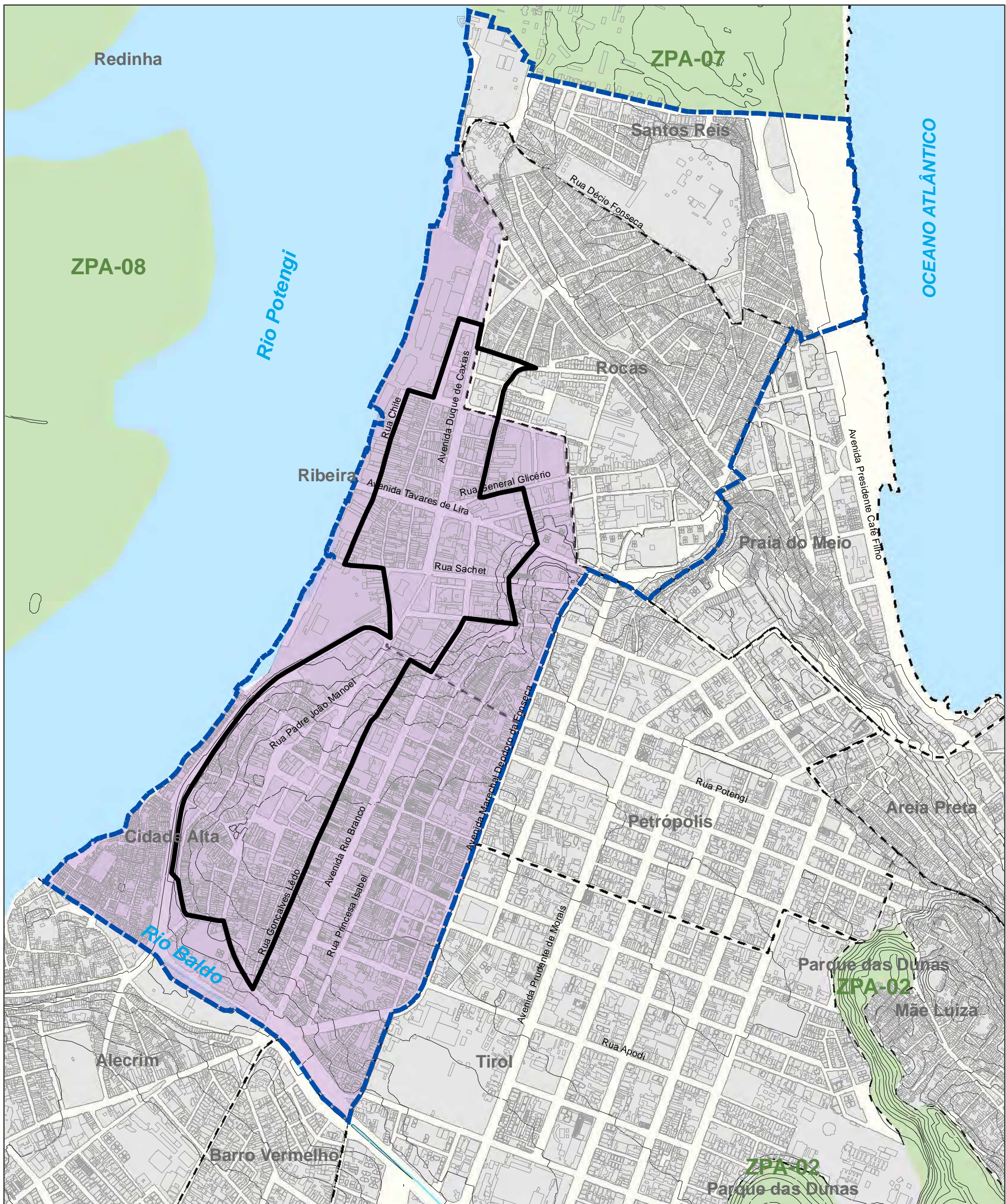
LEGENDA:

- Limite Bairros
- Oceano, Rios e Lagoas
- Zona de Proteção Ambiental
- Proposta de limite da OUC Centro Histórico
- Zona Especial de Preservação Histórica
- Subzona de Predominância Residencial - SZ - 1
- Subzona de Predominância Institucional - SZ - 2
- Subzona de Comércio e Prestação de Serviço - SZ - 3
- Subzona de Comércio e Prestação de Serviço - SZ - 4

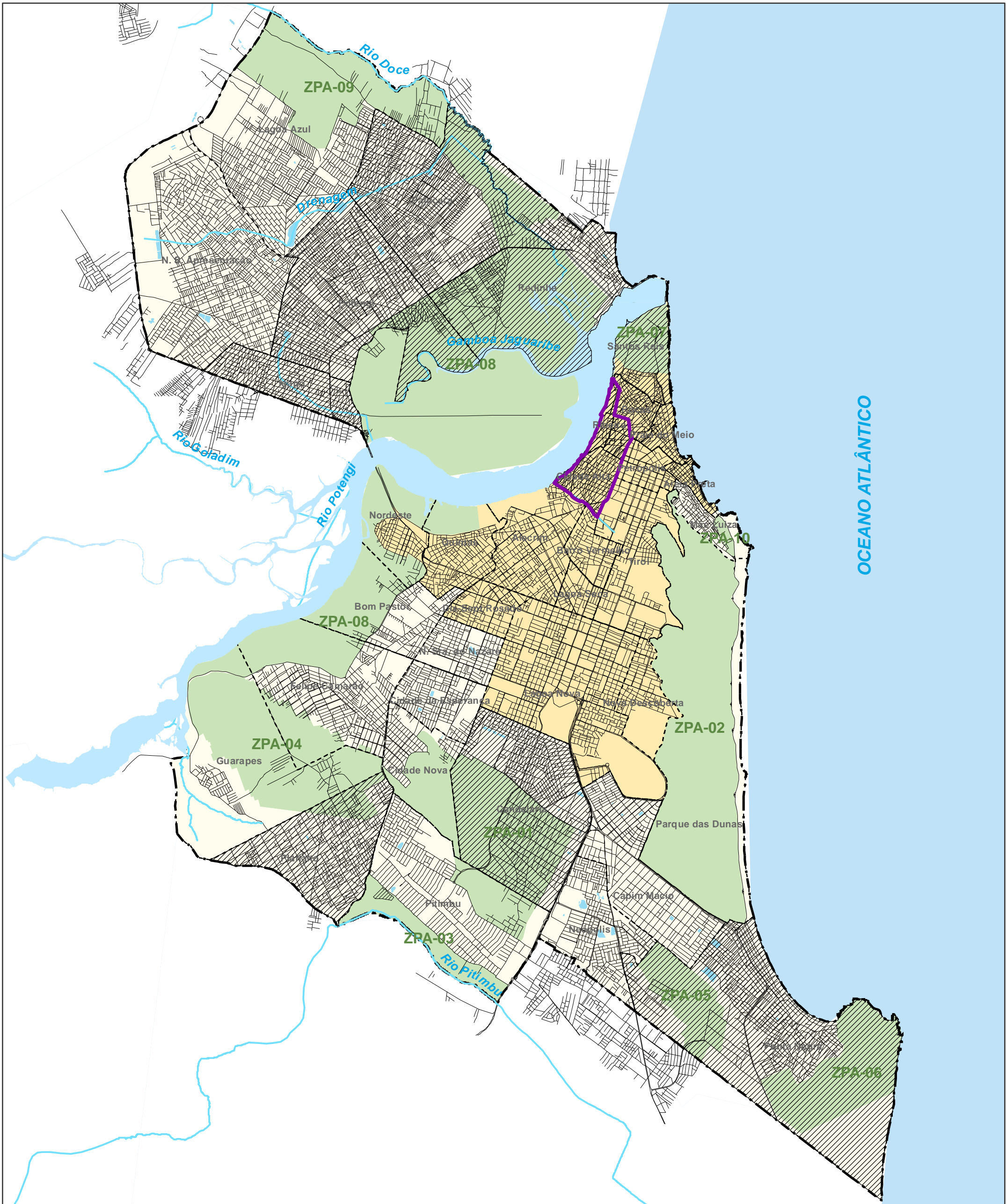
Mapa 03

ZEPH
Zona Especial de Preservação Histórica

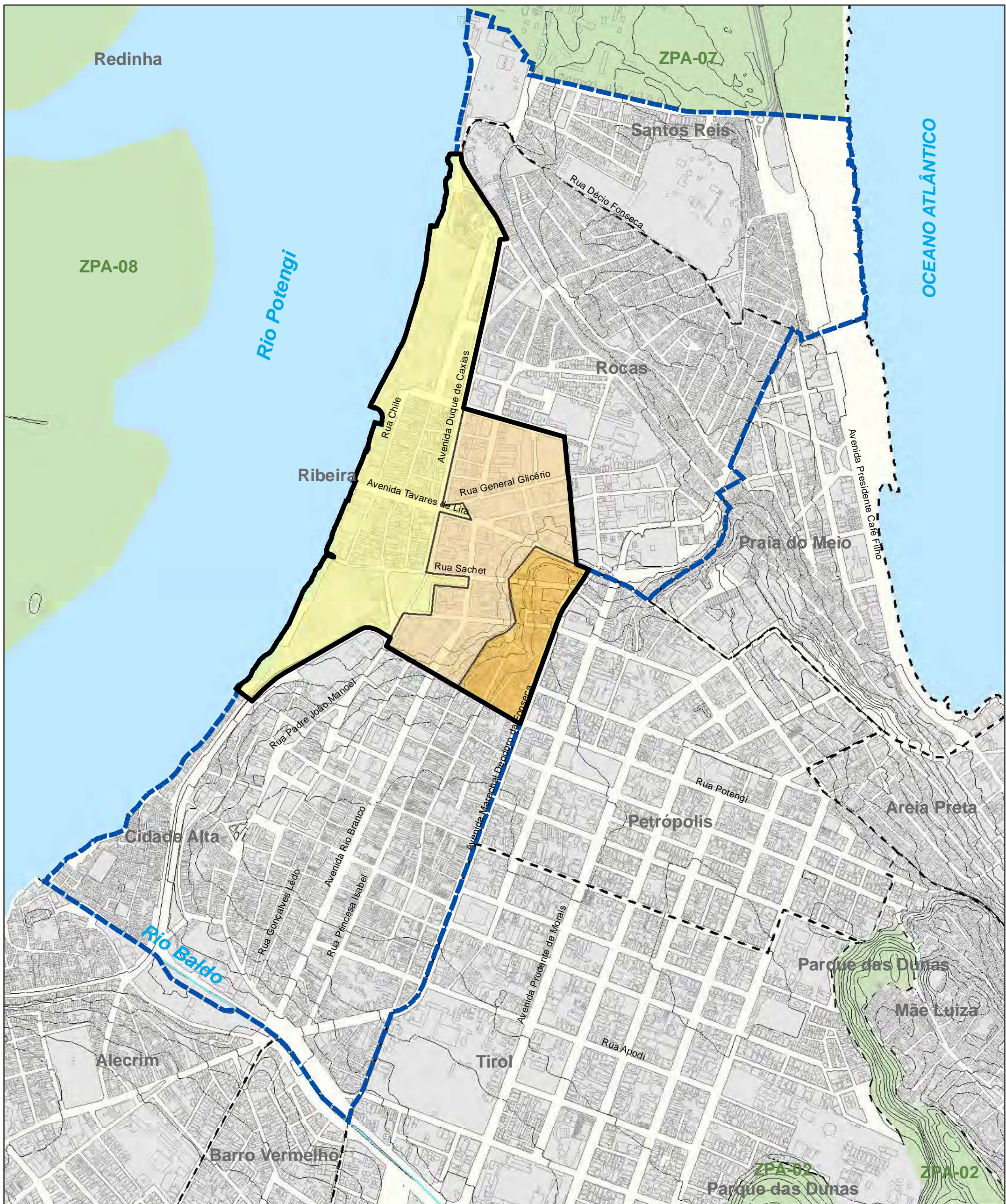




LEGENDA: Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Proteção Ambiental Proposta de limite da OUC Centro Histórico Zona Especial de Interesse Histórico Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH - Lei 3.942/90)		Mapa 04 ZEIH Zona Especial de Interesse Histórico	 0 50 100 200 m
		Fonte: SEMURB, 2010. Plano Diretor de Natal, 2007 Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM	



LEGENDA: Limite Municipal Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Proteção Ambiental Zona Adensável Áreas de Operação Urbana Zona Especial de Interesse Histórico		Mapa 05 Zona Adensável, Áreas de Operação Urbana e Zona Especial de Interesse Histórico no Município de Natal	 0 500 1000 1.500 m
Fonte: SEMURB, 2010. Plano Diretor de Natal, 2007. Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM			

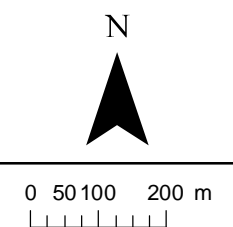


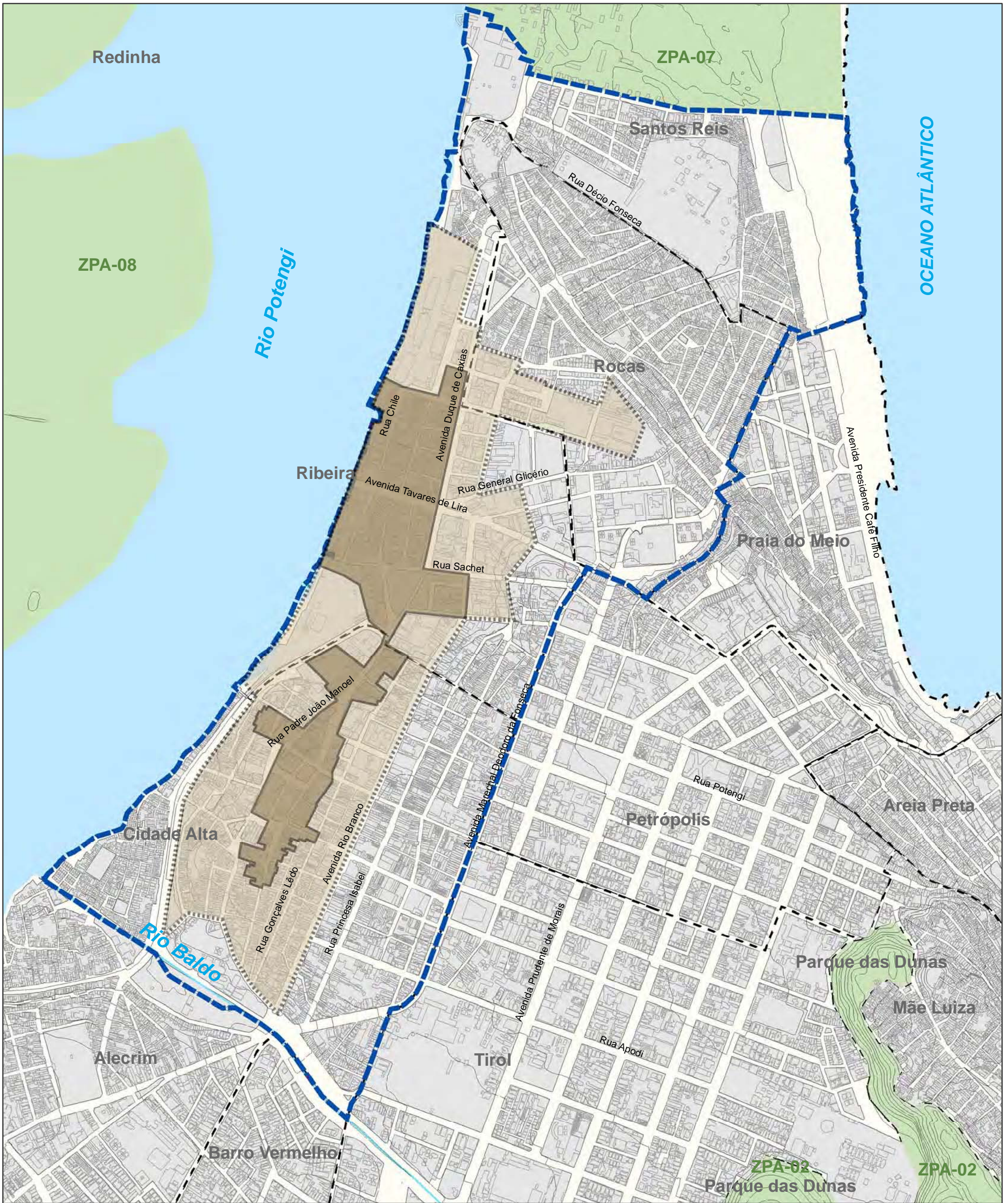
LEGENDA:

- Limite Bairros
- Oceano, Rios e Lagoas
- Zona de Proteção Ambiental
- Proposta de limite da OUC Centro Histórico
- Perímetro da Operação Urbana Ribeira
- Área 1 - Área de Recuperação Histórica
- Área 2 - Área de Renovação Urbana
- Área 3 - Área Adensável

Mapa 06

Operação Urbana Ribeira



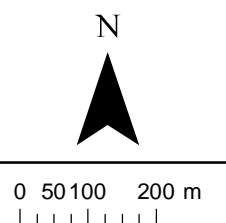


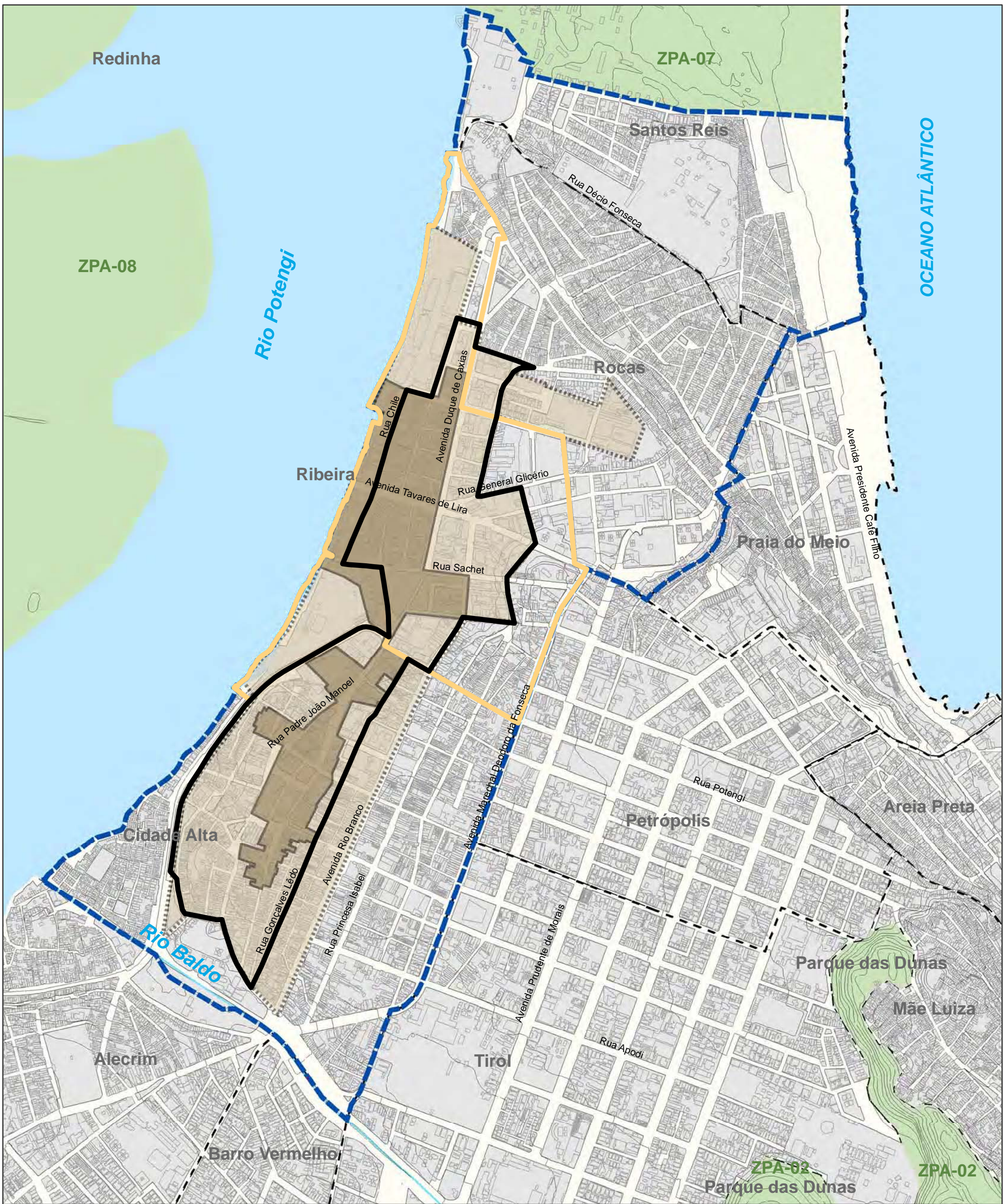
LEGENDA:

- Limite Bairros
- Oceano, Rios e Lagoas
- Zona de Proteção Ambiental
- Proposta de limite da OUC Centro Histórico
- Área de Tombamento (IPHAN)
- Entorno da Área de Tombamento (IPHAN)

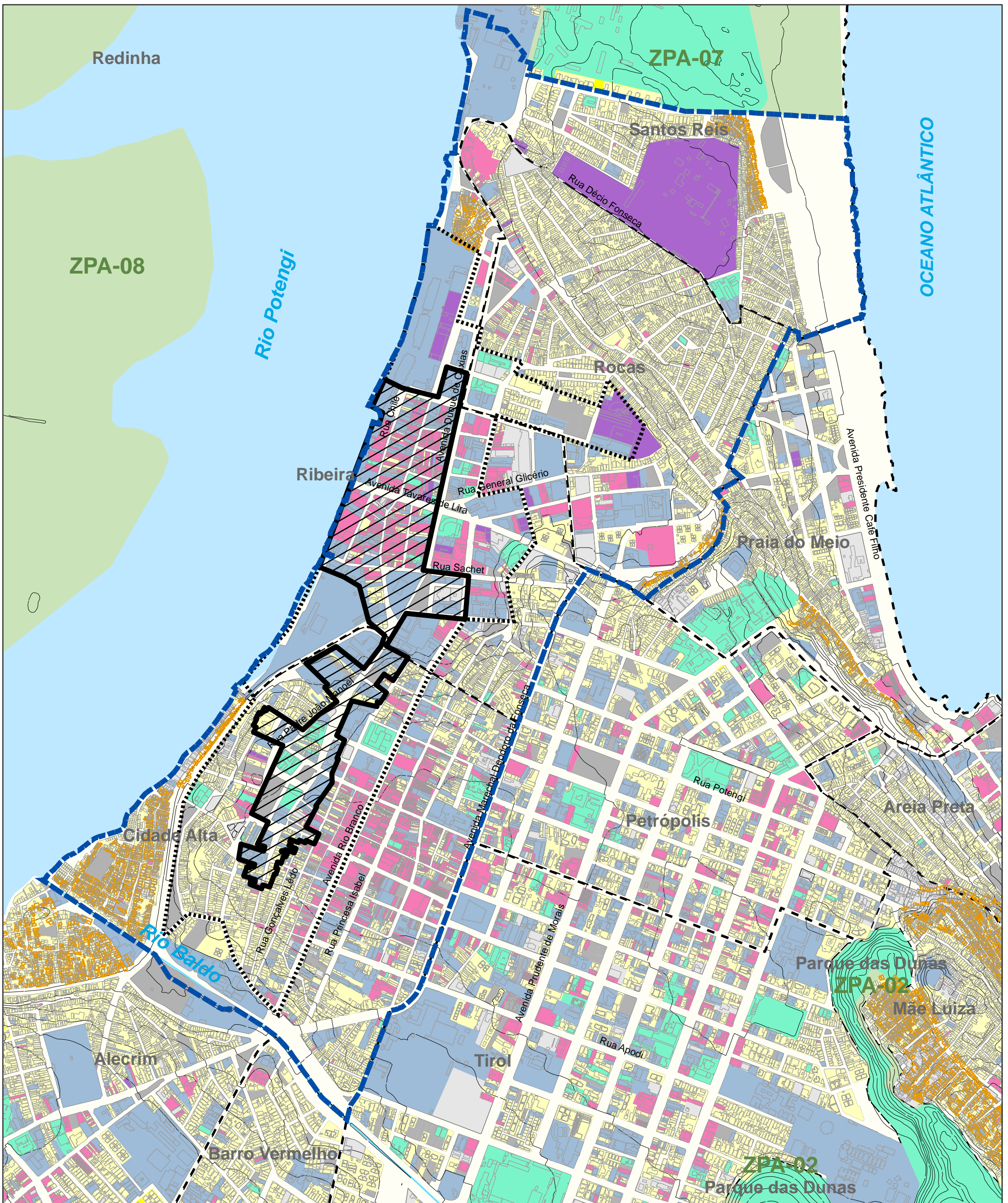
Mapa 07

Tombamento do Centro Histórico de Natal

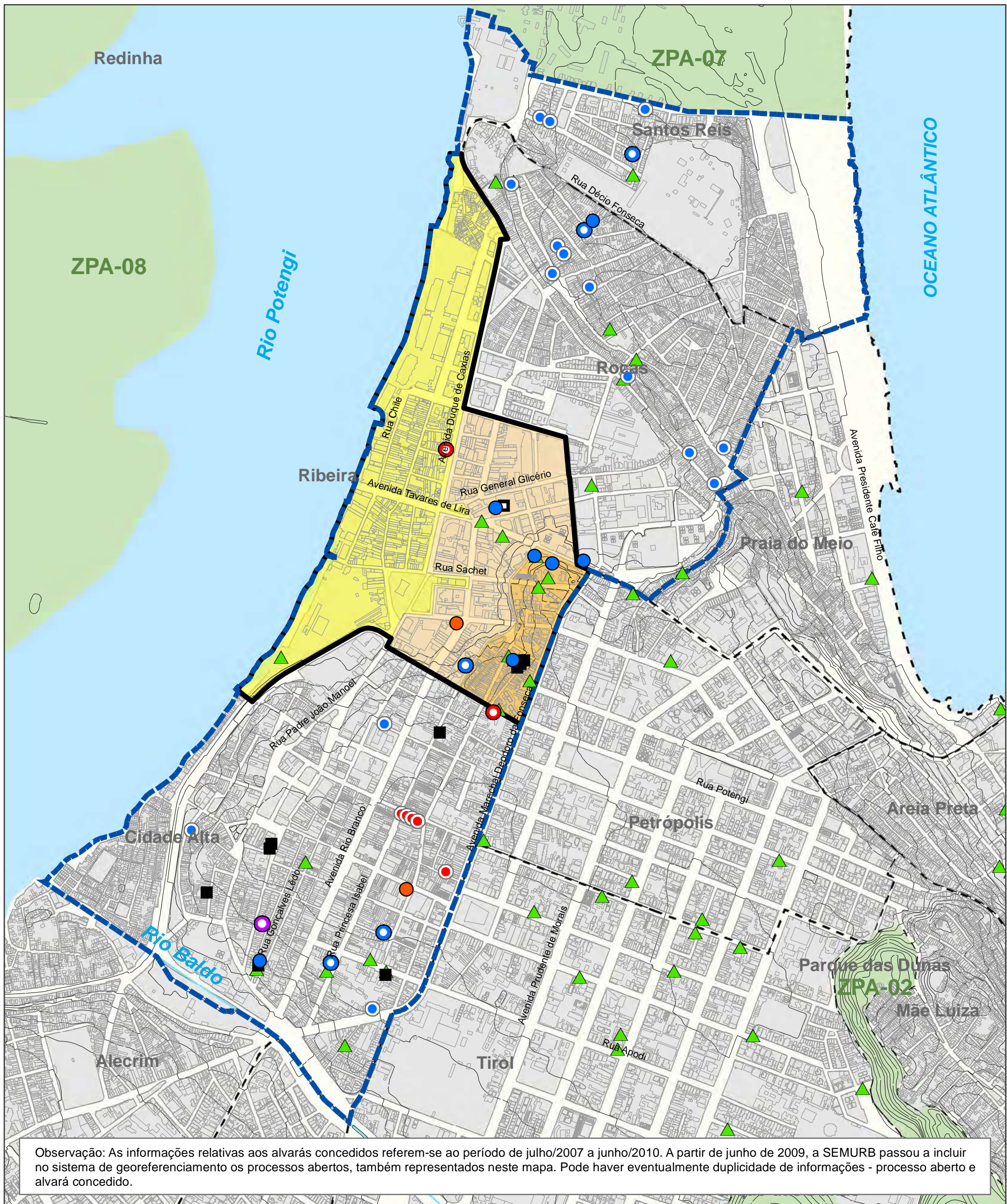




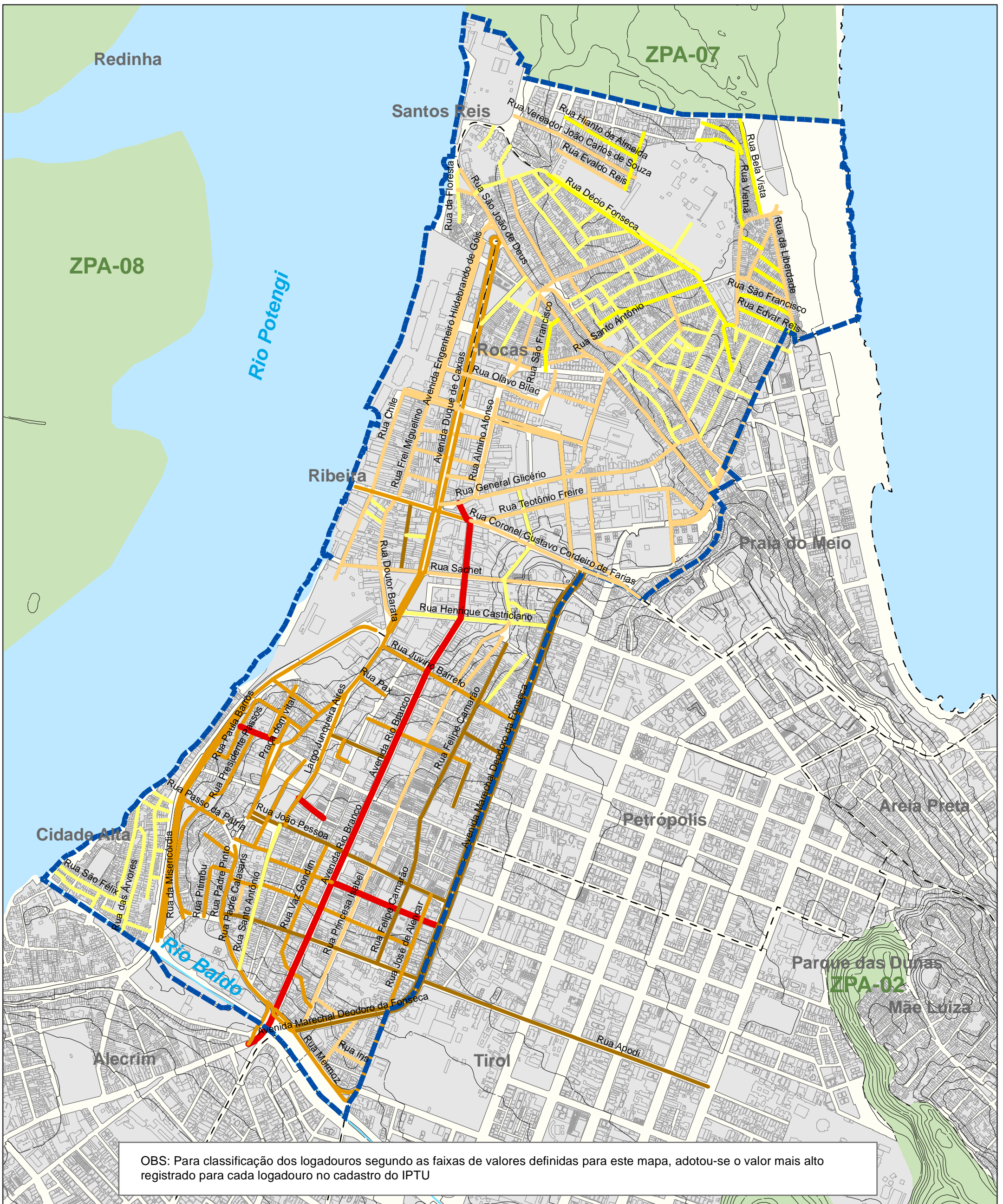
<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Proteção Ambiental Proposta de limite da OUC Centro Histórico Área de Tombamento (IPHAN) Entorno da Área de Tombamento (IPHAN) Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH - Lei 3.942/90) Área de Operação Urbana Ribeira 		<p>Mapa 08</p> <p>Área Tombada e de Entorno, ZEPH e Perímetro da Operação Urbana da Ribeira</p>	<p>N</p> <p>0 50 100 200 m</p>
<p>Fonte: IPHAN, 2010 Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM</p>			



LEGENDA: Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Proteção Ambiental Proposta de limite da OUC Centro Histórico Área de Tombamento (IPHAN) Entorno da Área de Tombamento (IPHAN)	Industrial Residencial Comercial Serviços Institucional Lotes Vagos Favelas e Assentamentos	Mapa 09 Uso do solo nos bairros Cidade Alta, Ribeira, Rocas e Santos Reis	 0 50 100 200 m
		Fonte: SEMURB, 2010. Cadastro do IPTU, 2009 - Prefeitura de Natal Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM	



<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite Bairros Proposta de limite OUC Centro Histórico Operação Urbana Ribeira Área de Recuperação Histórica Área de Renovação Urbana Área Adensável 	<p>Alvarás concedidos (2007-2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> Construção residencial Construção não residencial Reforma e/ou ampliação residencial Reforma e/ou ampliação não residencial Reforma e/ou ampliação misto 	<ul style="list-style-type: none"> Legalização residencial Legalização não residencial Legalização misto Demolição residencial Demolição não residencial 	<p>Mapa 10 Licenciamento Urbanístico: Localização de Licenças Concedidas e Processos Abertos nos Bairros Cidade Alta, Ribeira, Rocas e Santos Reis</p> <div style="text-align: right;"> <p>N</p> <p>0 50 100 200 m</p> </div>
	<p>Processos de licenciamento (2009-2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> Processos abertos 	<p>Fonte: SEMURB, 2010 Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM</p>	



OBS: Para classificação dos logadouros segundo as faixas de valores definidas para este mapa, adotou-se o valor mais alto registrado para cada logadouro no cadastro do IPTU

LEGENDA:	
	Limite Bairros
	Oceano, Rios e Lagoas
	Zona de Proteção Ambiental
	Proposta de limite da OUC Centro Histórico
	Sem Informação
	até R\$25/m ²
	acima de R\$25/m ² até R\$80/m ²
	acima de R\$80/m ² até R\$200/m ²
	acima de R\$200/m ² até R\$400/m ²
	acima de R\$400/m ²

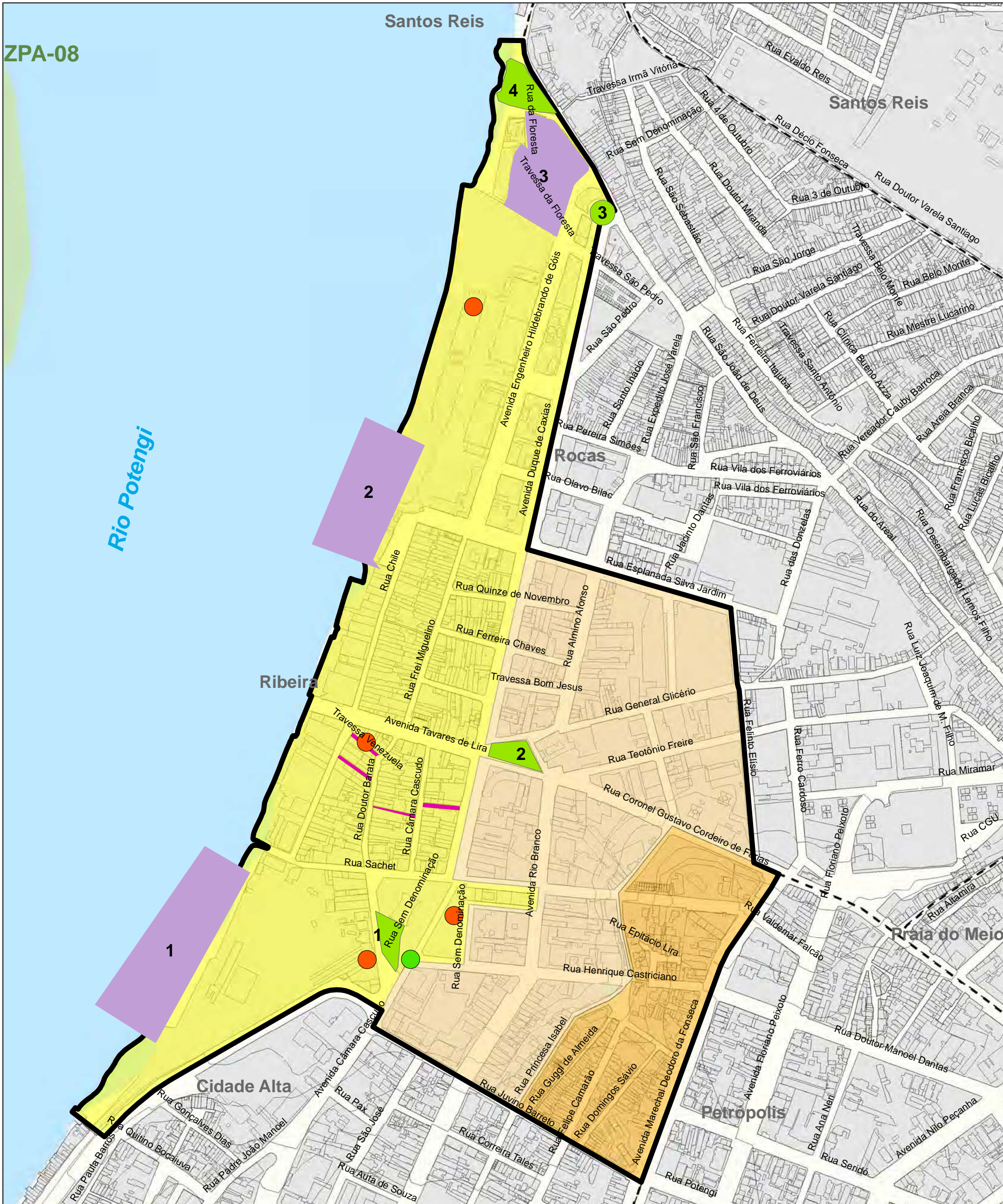
Mapa 11

Valor de Referência (V0) do m² por Logadouro, segundo Cadastro IPTU, 2009

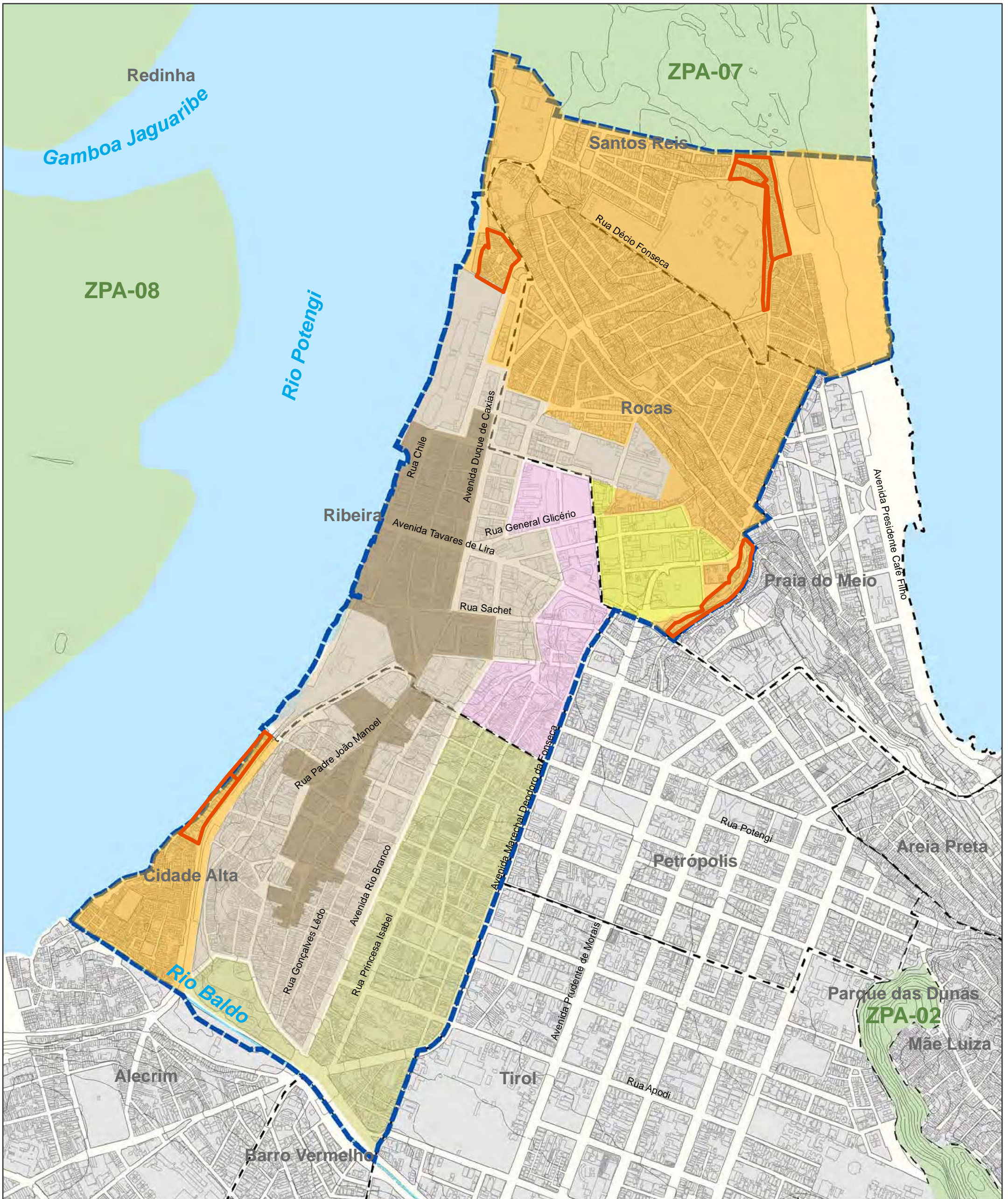
N

0 50 100 200 m

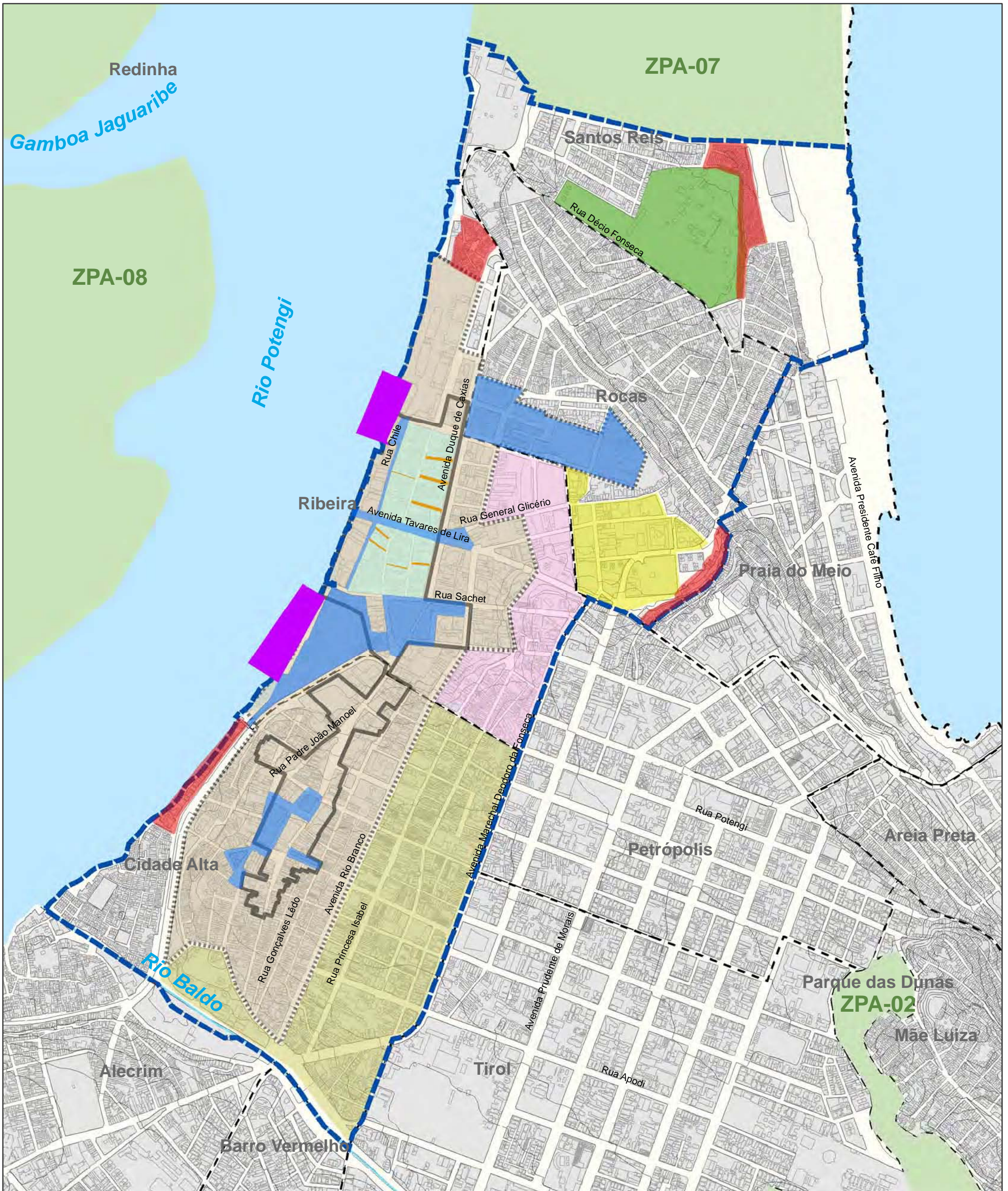
Fonte: Cadastro do IPTU, 2009 - Prefeitura de Natal
Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM



<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite Bairros Perímetro da Operação Urbana da Ribeira Área de Recuperação Histórica Área de Renovação Urbana Área Adensável 	<p>Intervenções Urbanas Executadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pça Augusto Severo/Rodoviária Praça José da Penha Rótula Rocas/Ribeira Canto do Mangue ReHabilitar (Edifício BILA) 	<p>Intervenções em Execução</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Projeto Terminal Pesqueiro 2 Projeto Terminal Turístico Portuário 3 Comunidade Maruim <p>Intervenções previstas</p> <ul style="list-style-type: none"> Projeto Becos e Travessas ReHabilitar 	<p>Mapa 12</p> <p>Intervenções Urbanas na Área da Operação Urbana Ribeira</p>	<p style="text-align: center;">N</p> <p style="text-align: center;">0 50 100m</p> <p style="text-align: center;">Fonte: SEMURB, 2010 Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM</p>
--	---	--	---	---



LEGENDA: Limite Bairros Oceano, Rios e Lagoas Zona de Proteção Ambiental Proposta de limite da OUC Centro Histórico Área de Tombamento Entorno da Área de Tombamento	Área de Renovação Urbana - Cidade Alta Área de Renovação Urbana - Ribeira Área de Renovação Urbana - Rocas Área de Adensamento Restrito Assentamentos (PMRR)	Mapa 13 OUC Centro Histórico Perímetro e Subdivisão em Áreas	 0 50 100 200 m
	Fonte: SEMURB, IPHAN, Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), IBAM. Elaboração: Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM		

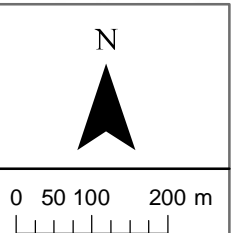


LEGENDA:

- Limite Bairros
- Oceano, Rios e Lagoas
- Zona de Proteção Ambiental
- Proposta de limite da OUC Centro Histórico
- Entorno da Área de Tombamento
- Área de Renovação - Cidade Alta
- Área de Renovação - Ribeira
- Área de Renovação - Rocas
- Área de Adensamento Restrito
- Área Petrobrás - Intervenção Futura
- Urbanização de Assentamentos Precários
- PRI Ribeira - Área com Potencial para Novas Unidades Habitacionais
- Becos e Travessas
- Intervenções em Conjuntos Urbanos
- Intervenções Especiais

Mapa 14

OUC Centro Histórico
Intervenções Urbanas Propostas



BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA

AFONSO, Luis Carlos Fernandes. “Aspectos Financeiros e Econômicos na Estruturação de Operações Urbanas”. In Brasil/ Ministério das Cidades. Operações urbanas: anais do seminário Brasil - França / Ministério das Cidades. – Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

BALBIM, Renato. “Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais”. Brasília: Ministério das Cidades / Agência Espanhola de Cooperação Internacional – AECI, 2008.

BARANDIER, Henrique; BIASOTTO, Rosane. “Planos Diretores e Estatuto do Cidade”. Caderno Técnico Programa Capacidades – Governo do Estado de Minas Gerais / Henrique Barandier (Org). IBAM/SEDRU-MG, Rio de Janeiro/Belo Horizonte, 2009.

BARTALINI, Vládir. “Operações Urbanas, Parcerias e Desenho Urbano”. In: Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro / organização Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

BIASOTTO, Rosane. “Questões e desafios para o aprimoramento da implementação da OODC nas cidades brasileiras: o caso de Natal / RN.” Pesquisa desenvolvida LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. Supervisão Fernanda Furtado em janeiro de 2010.

CÂMARA DE DEPUTADOS. Estatuto da Cidade. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10257, de 10 e julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana – 2. ed – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

Carta do Embu. C. J. Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção, nº 16. São Paulo: FC Editora, 1977.

CARVALHO, Heliana Lima de. “Inventário do Centro Histórico de Natal – uma análise do bairro da Ribeira”. IPHAN. Natal, 2008.

CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli. “O Estatuto Epistemológico do Direito Urbanístico Brasileiro: Possibilidades e Obstáculos na Tutela do Direito da Cidade”. Direito da Cidade: Novas Concepções Sobre as Relações Jurídicas no Espaço Social Urbano. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Juris, 2007.

CLADERA, Josep Roca. “Avaliação de Projetos Urbanos e Imobiliários”. Cidades em Transformação: Entre o Plano e o Mercado. Experiências internacionais em gestão do solo urbano/ Pedro Abramo (Org.); tradução: Maria Helena Kuhner, Fernanda Furtado, Eluá Jacobina – Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2001.

FERRAZ, Valéria de Souza. “Turismo Cultural na ZEPH-Ribeira: Possibilidades e Limitações”. Dissertação de Mestrado. UFRN: Natal, 2008.

FERREIRA, João S. W. e FIX, Mariana. A urbanização e o falso milagre do CEPAC. In Folha de S.Paulo, "Tendências e Debates", terça 17 de abril de 2001.

FIX, Mariana. “Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo. Faria Lima e Água Expraiada”. São Paulo: Boitempo, 2001.

FIX, Mariana. “A Fórmula Mágica da Parceria: Operações Urbanas em São Paulo”. In: Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro / organização Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

FURTADO, Fernanda. Valorização do Solo Urbano e Adequação de Instrumentos de Intervenção: aplicando os preceitos do Estatuto da Cidade. Apresentado no X Encontro Nacional da Anpur, maio de 2003, Belo Horizonte, disponível em CD-rom.

FURTADO, Fernanda, SMOLKA, Martin. Recuperação de Mais valias fundiárias na América Latina: Bravura ou Bravata? In: Revista Cadernos de Urbanismo, Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro. Ano 3, nº 03, Ano 2001.

IPHAN. “Estudo para Tombamento do Centro Histórico de Natal/RN”. Natal, 2008.

JORGENSEN JR, Pedro. “Cinco Notas A-Sistemáticas Sobre as Operações Urbanas”. Cidades em Transformação: Entre o Plano e o Mercado. Experiências internacionais em gestão do solo urbano/ Pedro Abramo (Org.); tradução: Maria Helena Kuhner, Fernanda Furtado, Eluá Jacobina – Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2001.

MARICATO, Ermínia, FERREIRA, João Sette Whitaker. “Estatuto da Cidade: essa lei vai pegar?” Artigo publicado no Correio da Cidadania, nº252, semana de 7 a 14 de julho de 2001.

MARICATO, Ermínia e FERREIRA, João S. W. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In “Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras”, Letícia Marques Osório (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. “Plano de Reabilitação de Áreas Centrais – Ribeira (PRAC-RIBEIRA). s/d.

SILVA, Rachel Coutinho M. da. “Transformações Recentes na Prática de Gestão de Projetos Urbanos na Cidade do Rio de Janeiro”. In: Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro / organização Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de, SANTOS, Mauro. Relatório da pesquisa Planos Diretores do Estado do Rio de Janeiro. FASE. IPPUR. Rio de Janeiro, 2009.

OLIVEIRA, Isabel Cristina E. de. “Estatuto da Cidade; para compreender...” Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

SANDRONI, Paulo. “O CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como Instrumento de Captação de Mais-valias Urbanas e Financiamento de Grandes Projetos Urbanos”. In Brasil/ Ministério das Cidades. Operações urbanas: anais do seminário Brasil - França / Ministério das Cidades. – Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

SEMURB / PREFEITURA DO NATAL. “ReHabitat em Natal”. Natal, 2007.

SILVA, Heitor de Andrade. “Revitalização Urbana de Centros Históricos: uma revisão de contextos e propostas: a Ribeira como estudo de caso”. Dissertação de Mestrado. UFRN. Natal, 2002.

SMOLKA, Martim O. e Fernanda Furtado (Eds.) Recuperación de Plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy, Colección Eurelibros, Santiago, Chile, 2001.