



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**

**MARCUS VINICIUS MELO DE LYRA**

**PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA COMO ESTRATÉGIA PARA  
REVITALIZAÇÃO DE ÁREA PORTUÁRIA: O CASO DO  
BAIRRO DA RIBEIRA, NATAL/RN – BRASIL**

**NATAL-RN  
2018**

Marcus Vinicius Melo de Lyra

Promoção imobiliária como estratégia para revitalização de área portuária: o caso do bairro da  
Ribeira, Natal/RN – Brasil

Trabalho de Conclusão de Curso na  
modalidade Artigo Científico, submetido ao  
Departamento de Engenharia Civil da  
Universidade Federal do Rio Grande do Norte  
como parte dos requisitos necessários para  
obtenção do Título de Bacharel em Engenharia  
Civil.

Orientador: Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro  
da Câmara de Queiroz

Natal-RN  
2018

OBS.: Centralizar a ficha catalográfica na parte inferior desta página, assim como as duas linhas acima da ficha e que indicam a seção responsável da BCZM

Seção de Informação e Referência  
Catalogação da Publicação na Fonte. UFRN / Biblioteca Central Zila Mamede

Lyra, Marcus Vinicius Melo de.

Promoção imobiliária como estratégia para revitalização de área portuária: o caso do bairro da Ribeira, Natal/RN - Brasil / Marcus Vinicius Melo de Lyra. - 2018.

18 f.: il.

Artigo científico (graduação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Tecnologia, Departamento de Engenharia Civil. Natal, RN, 2018.

Orientador: Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro Câmara de Queiroz.

1. Planejamento urbano - TCC. 2. Renovação urbana - Bairro Ribeira (Natal/RN) - TCC. 3. Promoção Imobiliária - TCC. 4. Legislação Urbanística - TCC. I. Queiroz, Luiz Alessandro Pinheiro Câmara de. II. Título.

RN/UF/BCZM

CDU 711.4

Marcus Vinicius Melo de Lyra

Promoção imobiliária como estratégia para revitalização de área portuária: o caso do bairro da Ribeira, Natal/RN – Brasil

Trabalho de conclusão de curso na modalidade Artigo Científico, submetido ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande do Norte como parte dos requisitos necessários para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

**Aprovado em dia 30 de Novembro de 2018**

---

Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz – Orientador

---

Profa. Dra. Micheline Damiao Dias Moreira – Examinador interno

---

Arq. José Eugênio Silva de Moraes Júnior – Examinador externo

## RESUMO

### PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA COMO ESTRATÉGIA PARA REVITALIZAÇÃO DE ÁREA PORTUÁRIA: O CASO DO BAIRRO DA RIBEIRA NATAL/RN – BRASIL

O bairro da Ribeira abriga a maior parte do patrimônio histórico arquitetônico do município de Natal – capital do estado do Rio Grande do Norte. Sua ambiência urbana remonta especialmente a primeira metade do século XX, quando a região passou por importante valorização atraindo famílias de prestígio, órgãos públicos e o principal setor comercial da cidade. Desde então, o processo de descentralização urbana vem contribuindo para desvalorização da Ribeira e para conseqüente degradação do seu patrimônio arquitetônico e urbanístico. Foram várias tentativas governamentais para retirar o bairro do ostracismo, porém, nenhuma obteve sucesso significativo, possivelmente por não ampliar o uso residencial na região. Assim, se vê necessário pesquisar sobre como se comportou a produção imobiliária recente, através do mapeamento e caracterização dos empreendimentos imobiliários registrados na Ribeira e sua relação com as alterações na legislação urbanística. Parte-se da hipótese que os incentivos legais favoreceram uma verticalização acentuada, contudo não resultaram em uma expansão da população que utiliza o bairro. Através do levantamento da evolução da legislação e da produção imobiliária entre os anos 1980 e 2015, estabeleceu-se correlações que explicam o fenômeno. Este trabalho identificou que, desde os anos 80, não houve mudança significativa nos índices urbanísticos, nos planos diretores, referentes à Ribeira. Apenas nos anos 2000, com a formalização do instrumento urbanístico Operação Urbana, a flexibilização de prescrições e do uso de incentivos fiscais, o bairro voltou a despertar o interesse do mercado imobiliário por um curto período, fenômeno atribuído à saturação imobiliária dos bairros vizinhos. Nesse período foram produzidas 872 unidades habitacionais, distribuídas em 10 empreendimentos, localizados nas áreas limítrofes do bairro. A disposição espacial dos empreendimentos demonstra que não ocorreu uma reocupação efetiva do bairro. Conclui-se assim, ser necessária uma revisão da legislação vigente de forma a promover a ocupação e renovação efetiva da Ribeira.

Palavras-chave: Renovação Urbana, Produção Imobiliária, Legislação Urbanística.

## ABSTRACT

### REAL ESTATE PROMOTION AS A PORT AREA URBAN RENOVATION STRATEGY: THE CASE OF RIBEIRA, NATAL/RN - BRAZIL

The Ribeira neighborhood has the main part of historical patrimony of Natal – Rio Grande do Norte State's capital. Its urban ambience refers specially to the first half of the twentieth century, when the neighborhood passed through an important real estate valuation, housing prestigious families, public agencies and the main city commercial sector. Since then the urban decentralization process has contributed to the Ribeira's real state devaluation and to its urban and historical patrimony degradation. There were many governmental attempts to rehabilitate the Ribeira from ostracism, but none of them had had significant success, probably because they haven't focused on increasing the residential use. Thus, it is necessary understanding the real estate production tendencies recently through mapping and characterization of residential buildings registered on the Ribeira and their correlation with the urban legislation changes. The assumption is that legal incentives favored the region

verticalization, but it does not result on increasing of neighborhood users. From the legislation evolution and real estate production data between 1980 and 2015, it was created correlations that explain this phenomenon. This paper identified that, since 80's there were no relevant change on the urban legislation and urban indexes about the Ribeira. Just after 2000's, when the urban instrument Urban Operation was legally formalized and when there were tax breaks for the neighborhood, the region returned to arouse real estate market interest through a short time period, phenomenon attributed to the residential saturation of the neighborhoods next to the study region. The real estate production data revealed that there was produced 872 housing units, distributed on 10 real estate developments located in the neighborhood bordering. The real estate developments special distribution shows that there was not effective occupation of the Ribeira. Thus, it is necessary reviewing the urban legislation to promote Ribeira's effective occupation and urban renovation.

Keywords: Urban Renovation, Real Estate, Urban Promotion.

## INTRODUÇÃO

O bairro da Ribeira, segundo bairro mais antigo de Natal - RN, localizado às margens do Rio Potengi, é parte fundamental da cidade por seu acervo histórico e cultural. Segundo Nascimento (2012), por volta do século XIX, a Ribeira era caracterizada por sítios e armazéns, principalmente na Rua Chile (Antiga Rua do Comércio). Em 1869, o bairro recebeu a sede Administrativa de Natal, que ali ficou por trinta e três anos, período em que a elite potiguar da época se instalou no bairro, aquecendo o uso residencial e comercial da região. Nas primeiras décadas do século XX, devido ao porto, o bairro se destacou como polo cultural e de serviços da época. Durante a II Guerra Mundial que esse teve seu auge, segundo Veloso (2011), porém com o término da guerra e a saída do fluxo de pessoas e dólares, a região continuou seu processo de decadência. Portanto, o processo de descentralização e expansão urbana para novos bairros contribuiu para o esquecimento e desvalorização do bairro da Ribeira.

Diante dessa conjuntura, desde a década de 1990, várias iniciativas buscaram a revitalização do bairro da Ribeira. Assim, são realizadas alterações na legislação urbanística visando a revitalização urbana da Ribeira, como alterações nas especificações do uso do solo do bairro, sempre pouca efetividade. Tais alterações seguiram na linha de pensamento de Jacobs (2007) que alerta para a necessidade da diversificação de usos sociais e econômicos do espaço como parte do processo de revitalização de áreas urbanas decadentes.

Com a criação do Estatuto da Cidade em 2001, formalizaram-se instrumentos de política pública, criados para mediar “o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (Brasil, 2001). Nesse contexto, em 2007, a Câmara Municipal de Natal sanciona a Lei nº 079/2007 (revisão da Lei nº4932/97), que dispõe sobre a Operação Urbana Ribeira (OUR), a qual tem dentre seus objetivos o incentivo ao uso residencial do bairro. Assim, infere-se que a OUR remodela a dinâmica urbana da região, como consequência da reorganização do mercado imobiliário no bairro.

Os efeitos de intervenções urbanas oriundas do poder público sobre áreas históricas, podem trazer inúmeras vantagens à região degradada ou desencadear processos de exclusão social em operações mal elaboradas e implantadas. As últimas intervenções na Ribeira desenvolveram uma notável verticalização das regiões limítrofes. Assim, a partir da percepção da importância histórica e social do bairro da Ribeira e dos impactos das operações urbanas sobre áreas de revitalização urbana, considera-se significativo estudar os efeitos das alterações na legislação urbanística sobre a produção imobiliária na Ribeira.

Nesse contexto, o presente trabalho se caracteriza como estudo de caso com base em levantamentos de dados documentais com objetivo de desenvolver a análise dos impactos da legislação no bairro da Ribeira, por meio da quantificação da produção habitacional na Ribeira entre os anos 1990 e 2017, da distribuição espacial das unidades habitacionais implantadas, observando sua relação com a Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH). Por fim, a partir dos resultados obtidos, propõem-se alternativas que estimulem o uso residencial no bairro em estudo.

## REVISÃO DE LITERATURA

### **Cidade, espaço e planejamento urbano.**

A cidade, desde as primeiras civilizações, é o local onde o conhecimento e os avanços tecnológicos se concentram. Como Rolnik (1988) comenta, a cidade é ao mesmo tempo modeladora de seus habitantes, sendo o espaço uma das variáveis na formação do homem, e

também é modelada por esses. Também nesse contexto, Correa (1985) define o espaço urbano como um produto social de agentes inseridos nele, e elenca esses agentes sociais como sendo o proprietário dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

O Estado, segundo Correa (1985), pode reorganizar o espaço urbano por meio da regulamentação do uso do solo, investimentos públicos na produção de espaço ou produção de infraestrutura e/ou taxação de terrenos, além de possuir o direito de desapropriação e precedência na compra de terras, controle de limitação dos preços das terras, limitação da apropriação da superfície da terra e impostos (fundiários e imobiliários) relacionados com uso e localização da terra.

Nesse sentido, o Estado tem, dentro do mercado imobiliário, o papel de planejador do espaço urbano. De acordo com Castells (1983), o planejamento urbano pode ser definido como a intervenção política sobre a articulação específica das diferentes instâncias de uma formação social no âmago de uma unidade coletiva de reprodução de força de trabalho, com a finalidade de assegurar sua reprodução ampliada de regular às contradições não antagônicas assegurando assim os interesses da classe social no conjunto da formação social e a reorganização do sistema urbano, de forma a garantir a reprodução estrutural do modo de produção dominante. Ou seja, é papel do planejamento urbano igualizar as oportunidades de acesso e direito ao solo.

O objetivo do planejamento urbano é “atingir metas econômicas, sociais, culturais e ambientais por meio do desenvolvimento de visões espaciais, estratégias e planos, bem como a aplicação de um conjunto de princípios políticos, ferramentas, mecanismos institucionais e de participação e procedimentos regulatórios.” (UN-Habitat, 2015)

No Brasil, um dos marcos do planejamento urbano foi a sanção da Lei Federal nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Também se destaca no Estatuto da Cidade a abertura para a consulta direta da população na tomada de decisões referentes ao planejamento da cidade.

Para alcançar esse objetivo, o Estatuto da Cidade também traz em seu texto instrumentos da política urbana. Dentre os quais pode-se citar o Plano Diretor e a Operação Urbana Consorciada.

O Plano Diretor é, de acordo com o Estatuto da Cidade, o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo necessário sua revisão a cada 10 anos. Além disso, tornou-se obrigatório a criação do Plano Diretor para cidades com mais de vinte mil habitantes, ou aquelas que se enquadram no art. 41 do Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade define em seu Art. 32, Parágrafo 1º, Operação Urbana como:

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.” (Brasil, 2001).

Essas transformações e melhorias são voltadas para uma área específica no Município, dessa forma, compete a este legislar sobre os detalhes das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e dos interesses para as áreas de execução do Instrumento.

Ainda com base no conceito legal de OUCe da sua função, Olbertz (2011), a define como

Empreendimento urbano, capitaneado pelo poder público municipal e desenvolvido em parceria com a sociedade civil, financiado no todo ou em parte pelas contrapartidas decorrentes da execução de um plano urbanístico flexível, e traduzido num procedimento urbanístico orientado cumulativamente à transformação



urbanística estrutural, à valorização ambiental e à promoção de melhorias sociais numa determinada área do espaço habitável.

Desde sua apresentação legal, através da Lei nº 10257/2001, várias capitais do Brasil utilizaram o instrumento para melhorar a qualidade de vida de regiões específicas, a exemplo do Rio de Janeiro, com a Operação Urbana Porto Maravilha; Recife, com a Operação Urbana Joana Bezerra; São Paulo, com a Operação Urbana Faria Lima; e Natal, com a Operação Urbana Ribeira, que tem como área de cobertura a região histórica da Cidade de Natal.

### **Histórico do planejamento urbano de Natal**

A cidade de Natal, fundada em 25 de Dezembro de 1599, apresenta desenvolvimento urbano bastante lento até meados de 1900. Nesse período, ocorre uma primeira intervenção urbana, o Plano Polidrelli (1901-1904) cujo nome é oriundo do agrimensor responsável pelo projeto, Antônio Polidrelli. Esse plano se caracteriza pela criação do bairro de Cidade Nova (atualmente Cidade Nova e Petropolis). O bairro foi desenhado com ruas largas e exigências de recuos para facilitar a ventilação e a iluminação pelo Sol das residências.

Em 1929, um plano de sistematização geral de Natal foi desenvolvido pelo arquiteto Giácomo Palumbo, cujo objetivo foi sanar os problemas provenientes do aumento populacional da cidade e da insalubridade das fontes de abastecimento de água da época. O plano Palumbo, como ficou conhecido, possuía uma perspectiva de futuro, uma vez que o arquiteto o desenvolveu para uma população de cem mil habitantes (TAQUARY & FAGUNDES, 2010). Segundo Borba (2008), o plano adotou medidas no tocante a infraestrutura e sanitário. Nesse mesmo ano, o poder público demonstrou seu interesse e preocupação com o ordenamento urbano com a Lei nº 04/1929, que organizou a forma de construir e delimitação das ruas da cidade.

Em 1935, em meio a ebulição política gerada entre grupos sociais e de esquerda e os conservadores, é feito o Plano de Expansão de Natal. Esse, assim como os anteriores é caracterizado como intervenção urbanística. Segundo Natal (2007, p. 30, apud LIMA, 2001, p. 64) “Os desenhos do Plano de Expansão de Natal mostram uma proposta de intervenção para toda a cidade. Observa-se a articulação fluida entre as formas novas e antigas, através de vias sinuosas adaptadas à topografia, configurando um tipo de intervenção de caráter pitoresco. Estas vias articulam o grande parque urbano, que havia sido proposto por Palumbo, e praças, edifícios do governo, a estação ferroviária, o aeroporto e o bairro jardim.”

Sob o poder dos militares, em 1968, Natal recebeu mais um plano urbanístico. Provavelmente, como reflexo das censuras e quebra com os processos democráticos, esse plano não contou com participação popular, no entanto observa-se avanços na equipe que é interdisciplinar, como retrata Natal (2007, p. 32 apud LIMA, 2001, p. 96) “De modo semelhante aos anteriores não houve participação da população. Dadas às condições históricas da época – ditadura militar, governos de estados e municípios indicados pelos generais, censura, repressão política, etc. –, pode-se considerar um grande avanço o fato de sua elaboração ter sido acompanhada, localmente, por um grupo interdisciplinar de profissionais.”

O primeiro Plano Diretor de Natal foi apresentado em 1974 e teve como coordenador do projeto o arquiteto Moacir Gomes. No mês de Junho de 1974 o texto foi transformado na Lei nº 2217/74. Segundo Natal (2007, p 38, apud LIMA 2001, p. 114), o Plano Diretor de 1974 seguiu a mesma linha de pensamento da intervenção de 1968, sendo dividido em duas partes - a primeira tinha efeito imediato, enquanto a segunda era de longa atuação, focando o planejamento, os quais seriam organizados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral (SEMPGA), estudada e aprovada pelo Conselho de Planejamento Urbano do Município do Natal (COMPLAN).

10 anos após a lei nº 2217/74, dentro de um contexto político de redemocratização, pós-ditadura militar, e mais uma vez sob a coordenação do arquiteto Moacir Gomes, é desenvolvido o Plano Diretor de Organização Físico Territorial. Esse novo Plano Diretor se caracteriza pela tentativa de regulamentar os espaços da cidade. Tentando, dessa forma, entender e determinar a melhor forma para o crescimento da cidade, “o objetivo era poder contar com um instrumento legal, que garantisse um zoneamento funcional.” (Natal, 2007, p.40).

Com a Constituição de 1988, todos os municípios com mais de vinte mil habitantes deveriam ter um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal. E em 1994, uma década após o Plano Diretor Físico-Territorial de 1984, sob a coordenação da arquiteta Josenita Dantas, a Câmara Municipal de Natal aprova o Plano Diretor do Município e o Prefeito Aldo Tinôco sanciona o Plano Diretor de Natal como a Lei Complementar nº 07. A elaboração desse Plano Diretor contou com ampla participação popular, foram diversos debates e divergência de ideias que modelaram a Lei, sendo destacado por Natal (2007) as discussões entre o Instituto de Arquiteto do Brasil - Secção do Rio Grande do Norte (IAB-RN) e Conselho Regional de Corretores Imobiliários do Rio Grande do Norte (CRECI-RN).

Em 2007, o Plano Diretor de 1994 foi revisado, conservando e consolidando o ideal democrático de construção das leis que organizam a cidade. À revisão do Plano Diretor, precedeu a promulgação do Estatuto da Cidade. A revisão ocorreu nos dias 08, 09 e 10 de Dezembro de 2015, através de uma convocatória à Conferência de Revisão do Plano Diretor Participativo da Cidade do Natal. A Conferência contou com 105 delegados que representaram os diversos segmentos sociais da cidade de Natal. No Plano Diretor de 2007 se sobressai o interesse com a questão ambiental, políticas de habitação de interesse social e regulamentação fundiária.

### **Operação Urbana Ribeira**

No dia 04 de Janeiro de 2007, a Lei Complementar nº 079, a qual dispõe sobre a Operação Urbana Ribeira (OUR) foi promulgada. No entanto, de acordo com Nascimento (2012), a OUR já havia sido regulamentada desde de 1997, pela Lei nº 4932/97, sendo a Lei Complementar 079/2007 uma revisão dessa. O objetivo da OUR, como consta no Art. 2 da Lei Complementar 079/07, é:

promoção do desenvolvimento urbano, a melhoria da qualidade de vida dos moradores e usuários, o incentivo ao uso residencial, comercial e de serviços, às atividades turísticas, culturais e artísticas, a valorização do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico e urbanístico, mediante a melhoria da infra-estrutura local e da qualidade ambiental do bairro. (Natal, 2007)

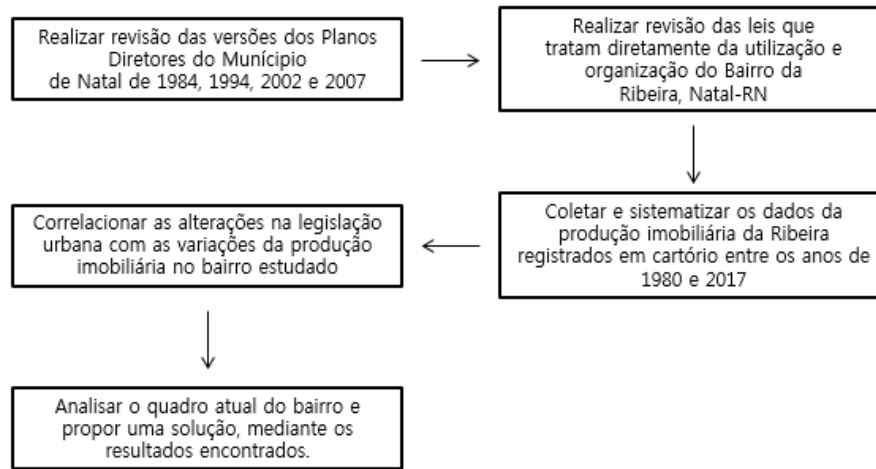
Com relação ao zoneamento a OUR divide sua região de atuação em 3 (três) áreas: Área de Recuperação Histórica, Área de Renovação Urbana e Área Adensável. A Figura 1, a seguir, ilustra as áreas determinadas pela OUR.

A OUR descreve as áreas segundo sua função, sendo a área de recuperação histórica a região que abriga os espaços a serem protegidos e resgatados devido seu valor cultural, arquitetônico e histórico. A área adensável segue estritamente as prescrições de ordenamento urbano para a região da Ribeira. A área de Renovação Urbana é a região de maior adensamento do bairro.

A fim de alcançar os objetivos prescritos na OUR, a lei dispõe seus incentivos fiscais para os empreendimentos que tenham funções compatíveis com os propósitos. Os benefícios fiscais apresentados no seu Art. 19 são a isenção ou redução de alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), a redução de alíquota de Imposto Sobre



*Figura 2- Fluxograma da Metodologia*



## RESULTADOS E DISCUSSÕES

### Sobre a evolução da legislação urbanística aplicável ao bairro da Ribeira

Após analisar todos os instrumentos de planejamento urbano propostos para o município de Natal e suas especificidades para o bairro da Ribeira percebe-se que ocorreram modificações importantes sobre o entendimento da necessidade de preservação e renovação do bairro. Assim, no Plano Diretor de 1974 não há menções específicas sobre a área, a Lei 3.175/84 subdivide a Ribeira em Zona Especial Portuária (ZEP) e Zona de Comércio Central (ZCC). Infelizmente, as diretrizes do plano apontam para restrições no uso do solo, desestimulando o uso residencial, considerado não conforme por aquele Plano Diretor. Tal classificação contribui para o processo de despovoamento do bairro, principalmente de sua área central, na qual predominavam os edifícios com alto valor histórico.

O Plano Diretor de 1994 (Lei Complementar nº 07/1994) flexibiliza a questão do uso do solo para todo o município, inclusive a Ribeira. Passam nesse momento a serem permitidos quaisquer usos, desde que avaliados os impactos na vizinhança e no tráfego e transporte urbano. É instituída a Zona Especial de Patrimônio Histórico – ZEPH estabelecendo condições especiais para a ocupação do perímetro histórico dos bairros da Ribeira e Cidade Alta.

Apesar da flexibilização no tocante ao uso do solo, a implementação da ZEPH impõe restrições de ocupação que contribuem para a ampliação do afastamento de investimentos imobiliários que, encontravam melhores condições em outros bairros da cidade. O quadro 01 traz a evolução da legislação urbana referente a Natal e ao patrimônio histórico da cidade.

Quadro 01 – Evolução Da Legislação Urbanística

	1984	1994	2007
PLANO DIRETOR	LEI 3.175 /84	LEI COMP. Nº 07/94	LEI COMP. Nº 82/07

LEI ESPECÍFICA SOBRE PATRIMÔNIO HISTÓRICO	Não há	OUR Lei 3942/1990	OUR Lei 3942/90
USOS PERMITIDOS	ZEP e ZCC	Todos os usos	Todos os usos
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Não há	3,0	3,0
DENSIDADE	Não há	300	Não há
GABARITO	$G= 1,73 (L+ R)$	65/90m	65/90m

Fonte: Autor (2018)

Em 1984 o Plano Diretor de Natal trata sobre os usos do solo, e caracteriza zonas para de preferência de uso, sendo elas: Zona Predominantemente Residencial (ZR), Zona de Comércio Central (ZCC), Zona de Comércio Setorial (ZCS), Zona de Comércio Local (ZCL), Zona de Prestação de Serviço (ZS), Zona de Comércio Atacadista (ZCA), Zona Industrial (ZI), Zona de Interesse Especial Turístico (ZET), Zona Especial de Recuperação Urbana (ZER), Zona Especial Militar (ZEM), Zona Especial Administrativa (ZEA), Zona Especial Universitária (ZEU), Zona Eixo de Atividades Múltiplas (ZEAM), Zona Especial de Expansão Urbana (ZEEU). O bairro da ribeira foi classificado como Zona Comercial Central, o que pode ter desfavorecido o uso residencial do bairro no período de vigor dessa lei.

Sobre o gabarito máximo, o Art. 62º do Plano diretor de 1984 diz que toda edificação era limitada ao gabarito medido entre o nível médio do meio fio e um plano horizontal tangente ao seu último teto, qualquer que seja a finalidade do compartimento ou elemento construtivo correspondentes, devendo, observado o Anexo IX, fls.6, seria esse gabarito obtido por meio da seguinte equação:

$$G= 1,73 (L+ R) \quad (\text{Equação 1})$$

Onde:

G é o gabarito ou altura a ser encontrado;

L é a largura total da rua;

R é o recuo de frente do pavimento considerado.

No Plano Diretor de 1994 é inserido o conceito de coeficiente de aproveitamento para cada bairro, atribui-se à Ribeira o coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0. Nesse mesmo ano a primeira Lei Operação Urbana Ribeira é promulgada, buscando incentivar o retorno do uso da região. Nesse documento também pode-se destacar a mudança do cálculo de gabarito máximo, sendo alterado para 65m em toda a cidade e 90 m, para zonas adensáveis, por meio de outorga onerosa. Nesse Plano Diretor também é reorganizado o uso da Ribeira, sendo permitido todos os usos no bairro, medida que pretende aumentar o número de habitações na região, no entanto não gera resultados expressivos.

A criação da ZEPH apresenta um passo para preservação histórica e cultural da cidade do Natal, no entanto não valoriza a diversificação de uso do bairro, o que poderia reatrar o capital investidor imobiliário. Ferraz (2008) propõe o uso turístico da ZEPH, o que poderia quebrar com a cultura de abandono do bairro histórico do Natal.

A partir da comparação dos Planos Diretores percebe-se que intervenções, que priorizavam o uso comercial do bairro, apenas intensificaram o processo saída da população e desertificação do bairro. Como consequência, o bairro passa a ser estereotipado por ser uma região violenta. Jacobs (2007) comenta sobre a relação de violência e o uso das ruas pela

população. A partir do conceito de olhos na rua proposto por Jacobs, entende-se que são necessárias intervenções que proponham o uso do bairro para minimizar a violência e recuperar o comércio existente no bairro.

Aliado ao estereótipo de insegurança, alguns bairros vizinhos da Ribeira, como Petropolis, são apresentados, segundo Torres (2016), como regiões de melhor qualidade de vida e de infraestrutura superior, o que pode justificar o intenso investimento no bairro de Petropolis comparado com a Ribeira.

### **Sobre a distribuição espacial empreendimentos imobiliários**

A reversão do processo de desvalorização que atinge a Ribeira a partir da década de 1970 vem sendo alvo de várias intervenções por parte da municipalidade, especialmente no que diz respeito a delimitação de áreas especiais e à flexibilização de prescrições urbanísticas. A partir de 2007, ocorre a implantação de empreendimentos imobiliários de maior porte que sinalizava um início da reocupação da área. No entanto, a partir do mapeamento dos empreendimentos verificou-se que praticamente sua totalidade dos imóveis se localizavam na borda do bairro, em uma clara associação com o bairro de Petrópolis. Nascimento (2012) comenta sobre esse fenômeno e justifica-o pela saturação do bairro nobre da cidade, tornando a borda da Ribeira um escape para investimentos.

A Figura 01 demonstra que os principais empreendimentos estão implantados ao longo da Av. Cordeiro de Farias, região classificada como adensável pela Operação Urbana Ribeira (Lei nº 079, 2007). Torres (2016) atribui essa intensificação na busca pelo bairro da Ribeira a uma tentativa dos promotores de unir o valor de localização do bairro de Petropolis e a vista para o Rio e para o mar da Ribeira, somado a valores de terrenos menores em comparação ao bairros vizinhos.

Além disso, ao analisar-se a evolução do coeficiente de aproveitamento médio no bairro, constatou-se que, embora o número de empreendimentos decrescesse entre os anos 2007 e 2011, o coeficiente de aproveitamento médio cresceu, sendo todos eles superiores ao coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0 do Plano Diretor de 2007.

*Tabela 1: Dados de levantamento dos empreendimentos imobiliários no bairro da Ribeira*

	1975	1997	2007	2008	2009	2010	2011
Nº DE EMPREENDIMENTOS	1	1	3	2	1	1	1
NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS	28	82	263	195	40	107	35
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	-	-	30011	21501	9269	13709	21512
MÉDIA DE PAVIMENTOS	9	20	22	32	24	32	43
COEF. DE APROVEITAMENTO MÉDIO	-	-	3,89	3,69	5,00	5,53	7,59

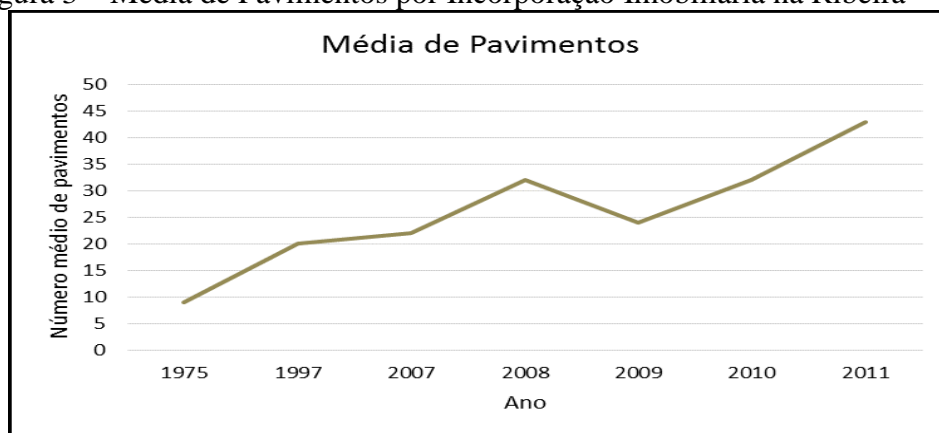
*Fonte: Autor (2018)*

Quanto à localização dos empreendimentos levantados, percebe-se a concentração desses no limite da Rua Gen. Gustavo de Cordeiro de Farias, região de encontro do bairro da Ribeira e do bairro de Petrópolis, como mostrado na Figura 2. A preferência por essa região torna-se evidente a partir dos anos 2007, período de maior crescimento residencial entre os anos de 1975 e 2011, a Figura 3 ilustra esse histórico de implementação dos edifícios estudados. Alguns outros empreendimentos foram registrados com sua localização na Ribeira, no entanto, sua localização oficial está no bairro das Rocas.

Na análise da evolução do número de pavimentos das incorporações (Figura 2) e da comparação entre área construída total com números de habitações (Figura 3), pode-se perceber uma tendência de construções de alto padrão na Ribeira, a partir de 2007. Embora tenha-se reduzido o número de empreendimentos, o padrão tende a se equiparar a empreendimentos característicos de bairros vizinhos, o que reforça a ideia de que a parte sudeste do bairro foi procurada pelo capital investidor devido escassez de viabilidade nos bairros vizinhos.

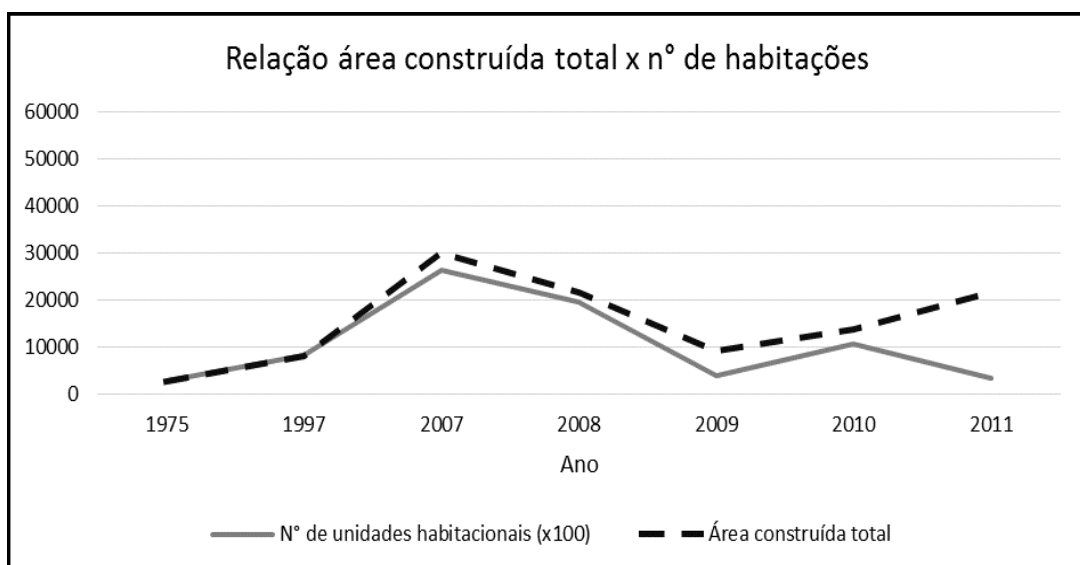
Ao comparar a evolução da legislação urbanística referente à Ribeira e o histórico de empreendimentos implantados no bairro, percebe-se que entre os anos 1994 e 2007 não há mudanças significativas na legislação urbana referente a Ribeira, embora ocorra uma ascensão do número de empreendimentos a partir do ano de 2007. Essa ascensão no número de empreendimentos aparenta ser resultado de medidas criadas em 2004 com objetivo de impulsionar a construção civil, que ficaram conhecidas como “pacote da construção” (QUEIROZ, 2002). Ao comparar os resultados de Queiroz (2002) para toda Natal com a Figura 3, percebe-se o mesmo padrão de relação área construída e número de habitações. Dessa forma, conclui-se que a ascensão imobiliária da Ribeira a partir de 2007 é muito mais influência do mercado do que influência das alterações na legislação urbanística, o que justifica a queda na procura pela região pós explosão imobiliária.

Figura 3 – Média de Pavimentos por Incorporação Imobiliária na Ribeira



Fonte: Autor (2018)

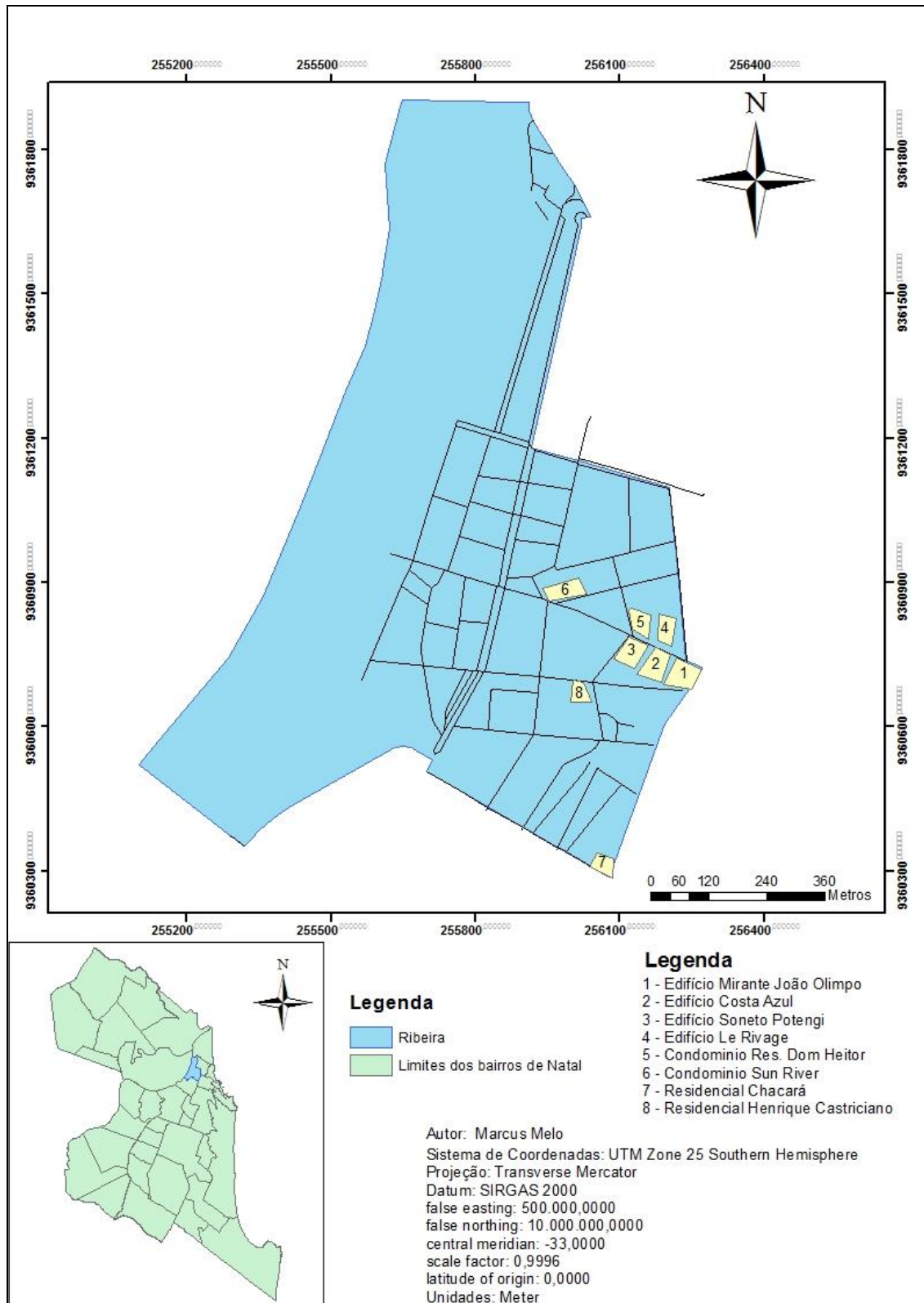
Figura 4 – Relação entre área construída total e número de habitações no bairro da Ribeira



Autor: Autor (2018)

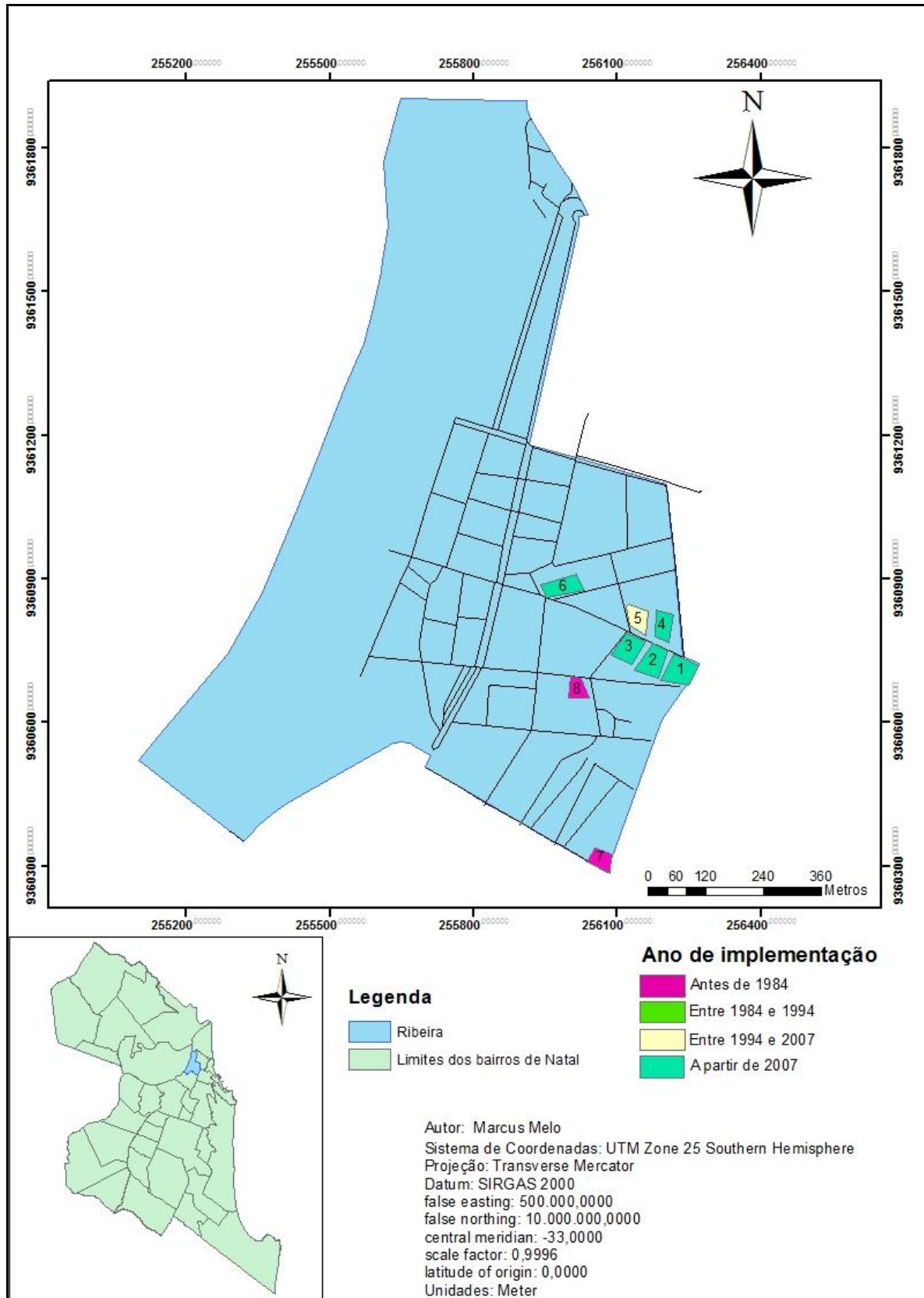


Figura 5 - Mapa de localização das incorporações no bairro da Ribeira



Fonte: Autor (2018)

Figura 6 - Mapa de localização das incorporações na Ribeira por data de implementação



Fonte: Autor (2018)

## CONCLUSÃO

A partir da análise da evolução dos Planos Diretores em confronto com a produção imobiliária vertical no bairro da Ribeira, percebe-se que as várias alterações implementadas não surtiram os efeitos desejados de forma integral. Se nas décadas de 1970 e 1980, a legislação afastou o uso residencial e reforçou a vocação comercial do bairro - ligado geograficamente aos serviços portuários, nas décadas seguintes as tentativas de promover a revitalização do bairro não foram suficientes para promover a expansão da população residente na região.

As principais alterações na legislação urbanística, ambas relacionadas com a questão da preservação do patrimônio histórico do bairro, através da alteração de índices urbanísticos e delimitação de áreas especiais, procuravam estimular a produção imobiliária privada sem comprometer as edificações de valor histórico e a ambiência urbana característica das décadas de 1940 e 1950 – marcadamente o período áureo da Ribeira.

A possibilidade de verticalização surge de fato com vigência do Plano Diretor de 2007 que, que além de incluir a Ribeira na Zona Adensável do município (Coeficiente de Aproveitamento = 3,0), desconsidera as limitações de densidade urbana, ou seja, deixam de existir restrições acerca da quantidade de unidades habitacionais por lote. À essa situação soma-se o momento de forte produção que o município de Natal atravessou entre 2005 e 2011. Atingindo principalmente a Zona Sul, a forte verticalização que marcou a década de 2010, também afetou a Zona Leste – especialmente os bairros de Tirol e Petrópolis, esse último limítrofe com a Ribeira.

Como pode ser visto pelos resultados apresentados, após a sanção da Lei nº 82/2007 ocorreu um crescimento de mais de 200% na quantidade de unidades habitacionais registradas, sob a forma de apartamentos, na Ribeira. Registra-se também que, praticamente a totalidade dessas unidades localizam-se na borda do bairro, justamente na principal via de acesso ao bairro de Petrópolis. Esse padrão de implantação leva a conclusão de que a verticalização procurava associar as moradias ao bairro vizinho e não propriamente à área da Ribeira, ainda estigmatizada como região portuária com pouca infraestrutura. Um ponto a salientar é que, apesar de omitir a relação com a história da cidade, os empreendimentos procuram associar suas unidades à paisagem do Rio Potengi e ao por-do-sol.

Apesar de ensejar o início de uma reocupação da área, o fenômeno imobiliário refluí já a partir de 2008, registrando-se mais um pico em 2010 quando foram registradas mais de uma centena de unidades habitacionais. Atualmente, não apenas a Ribeira como todo o município atravessa um momento de grave crise imobiliária, refletida na suspensão integral de lançamentos.

Como conclusão final entende-se que os mecanismos criados pela legislação urbanística ainda não foram suficientes para desencadear um círculo virtuoso de produção imobiliária no bairro. Entende-se que o bairro apresenta características significativamente heterogêneas, com porções com patrimônio de elevado valor histórico que exige proteção integral, ladeadas por áreas deterioradas nas quais o processo de renovação pode ser mais incentivado. As alterações legais devem prever a renovação de edificações históricas para fins residenciais, que não necessariamente impliquem em verticalização, porém que permitam viabilidade técnica e financeira para os empreendedores. Questões como a redução da área privativa das unidades, quantidade de vagas de garagem, acessibilidade e alterações na planta precisam ser discutidas para permitir uma reutilização concreta do patrimônio que a permanecer na situação atual tende ao desaparecimento integral.

Nas regiões limítrofes, aonde é permitida maior verticalização, há que se pensar em infraestruturas de serviços e comércio que atraiam os moradores a usar e se identificar com o

bairro aonde moram. A implantação de pequenos centros comerciais, serviços especializados e instituições, juntamente com a revalorização do conceito de berço da cidade podem tornar a Ribeira mais atrativa e efetivamente habitada.

A verticalização com fins residenciais pode contribuir para a ampliação do uso residencial, sem afetar o patrimônio histórico local, desde que seja restrita as áreas já consideradas adensável ou de renovação urbana, porém para revitalizar a área de recuperação histórica é necessário estimular a implantação de empreendimentos não-residenciais ou residenciais de baixa intensidade que passem a ser utilizados por toda a população do bairro e das regiões vizinhas.

## REFERÊNCIAS

BORBA, Adriana Carla de Azevedo. **Meio ambiente e planejamento: a relação cidade-natureza nos Planos Urbanísticos da cidade de Natal no século XX**. 2008. 161 f. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2008.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2006 [1983], 3ª ed.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989

FERRAZ, Valéria de Souza. **Turismo cultural na ZEPH-Ribeira: possibilidades e limitações**. 2008. 202 f. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2008.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

LIMA, M. S. (2012). **Revitalização Urbana Proposta Teatro Mindelo**

UN-HABITAT, ONU (Org.). **Diretrizes Internacionais para Planejamento Urbano e Territorial**. [S.l.: s.n.], 2005. 60 p. Disponível em: <<https://unhabitat.org/books/diretrizes-internacionais-para-planejamento-urbano-e-territorial/>>. Acesso em: 01 jun. 2018.

NASCIMENTO, Ingrid. **O mercado imobiliário e a reinvenção da Ribeira, Natal-RN: Verticalizar para renovar?**. 2012. 101 p. Dissertação (Pós-graduação em estudos urbanos e regionais)- Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2012.

NATAL, **Plano Diretor Físico Territorial do Município**

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de. **Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN**. Tese(Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – UFPE, Recife, 2012.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 2ª Ed. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1988.

SOUZA, Daline Maria. **Gestão de Centros Históricos: Uma avaliação da política de requalificação urbana de Natal/RN**. 2013. 177 p. Tese (Pós-Graduação em Ciências Sociais)- Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013.

TAQUARY, I. B. M., FAGUNDES, P. S., **Um Histórico do Planejamento Urbano em Natal – RN**. In: V Congresso Norte-Nordeste de Pesquisa e Inovação, 2010, Maceió. Anais.

TORRES, Leidian Aragão. **Elaboração e Análise de Mapas Decaracterização do Bairro de Petrópolis em Natal/Rn entre os Anos de 1990 e 2010**. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016.

\_\_\_\_\_. **Operação Urbana Ribeira**. Natal: Prefeitura Municipal, 2007c. Disponível em <<http://www.natal.rn.gov.br/semurb/programaseprojetos>>.. Acesso em 15 de Maio de 2018.