

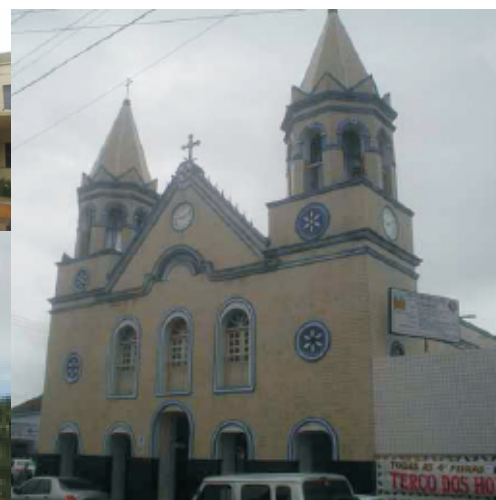
REALIZAÇÃO:



Reabilitação das Edificações

RIBEIRA

PLANO DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS CENTRAIS



Ministério das Cidades



EQUIPE TÉCNICA

PESQUISADORES

Edja Bezerra Faria Trigueiro

Arquiteta e Urbanista. Docente UFRN. Dra. em Advanced Studies In Architecture

Marcelo Bezerra de Melo Tinoco (Vice-Coord.)

Arquiteto e Urbanista. Docente UFRN. Dr. em Estruturas Ambientais Urbanas

Maria Dulce Picanço Bentes Sobrinha

Arquiteta e Urbanista. Docente UFRN. Dra. em Estruturas Ambientais Urbanas

BOLSISTAS PERMANENTES

Francisco da Rocha Bezerra Júnior

Arquiteto e Urbanista. Aluno do Programa da Pós-Graduação de Arquitetura / UFRN

Huda Andrade Silva de Lima

Arquiteta e Urbanista. Aluna do Programa da Pós-Graduação de Arquitetura / UFRN

Luiz Antônio de Paiva

Geógrafo. Mestrando do Programa da Pós-Graduação de Geografia / UFRN

Valéria de Souza Ferraz

Arquiteta e Urbanista. Mestranda do Programa da Pós-Graduação de Arquitetura / UFRN

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	2
MORADIA, DIVERSIDADE E IDENTIDADE.....	3
RECOMENDAÇÕES PARA AS ÁREAS DE HABITAÇÃO CONSOLIDADA.....	39

INTRODUÇÃO

Este Relatório contém a reflexão da equipe do PRAC-Ribeira referente ao Plano de Reabilitação das Edificações Públicas e Privadas. Este Relatório está integralmente assimilado no Plano de Reabilitação, que constitui um dos quatro documentos finais do estudo.

O documento se estrutura em duas seções, além desta breve introdução. A primeira delas trabalha a moradia, diversidade e identidade como requisitos para a construção de um centro histórico sustentável. Envereda pela Identificação das qualidades inerentes aos edifícios e grupos de edifícios recomendados para preservação; também trata da reabilitação dos imóveis vazios e parcialmente vazios. A segunda seção traça recomendações para áreas de habitação consolidadas, levando em conta as orientações da PHIS, especificamente tendo em conta a Comunidade do Maruim.

MORADIA, DIVERSIDADE E IDENTIDADE. Requisitos para a construção de um centro histórico sustentável.

Identificação das qualidades inerentes aos edifícios e grupos de edifícios recomendados para preservação

O banco de dados que compõe o Cadastro de Imóveis resultante do levantamento, caso a caso, do conjunto edificado da Ribeira demonstra que ali se reúnem e justapõem aspectos físicos, simbólicos e funcionais que podem contribuir direta ou indiretamente, para o alcance do objetivo do Plano de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, expresso no Termo de Referência que norteou o presente projeto.

O objetivo do Programa do Governo Federal é promover o uso e a ocupação democrática das áreas urbanas centrais em Regiões Metropolitanas, propiciando a permanência de população residente e a atração de população não residente através de ações integradas que promovam e sustentem a diversidade funcional e social, a identidade cultural e a vitalidade econômica dessas áreas. (Termo de Referência, 2005:2, grifo nosso).

Estudos anteriores (Monteiro, Trigueiro, Roazzi et al, 2003; Elali, 2004) apontaram que a mais evidente qualidade positiva reconhecida para o bairro da Ribeira é seu potencial histórico-cultural, expresso, principalmente, pelo ambiente construído que ali se mantém e evoca o tempo de hegemonia do bairro como centro econômico e social de Natal. O reconhecimento de valores como **antiguidade e monumentalidade** desse conjunto são, portanto, os mais evidentes componentes do que se pode perceber como a **identidade cultural** da Ribeira, um dos eixos centrais do PRAC. São também fortes vetores para a **promoção de diversidade funcional e social sustentável**, na medida em que acomodam hoje **usos diversos** – sobretudo comércio e serviços, públicos e privados – e se prestam a acomodar, em escala ampliada e multifacetada, estes e outros usos, inclusive o **residencial**.

Em resposta ao atendimento dessas proposições foram identificados os imóveis que apresentam vestígios formais de épocas pregressas e que melhor consubstanciam os requisitos necessários para atender aos objetivos acima expostos, do ponto de vista do ambiente construído. São eles:

- edifícios que, individualmente ou em conjunto, apresentam **forte apelo simbólico** – reconhecido ou potencial – e que contribuem para a noção de **identidade cultural** da Ribeira e de lugares na Ribeira e adjacências; (1) os imóveis portadores preferenciais de valor histórico, arquitetônico e cultural; e (2) os conjuntos de edifícios que, associados, definem uma ambiência característica de determinado lugar;
- edifícios que, individualmente ou em conjunto, conservam atributos formais e funcionais adequados para abrigar (ou continuar abrigando) determinados usos considerados benéficos para a geração/manutenção de **diversidade funcional e social** e, portanto, de níveis satisfatórios de **vitalidade urbana** na Ribeira.

Tais imóveis foram classificados em categoriais, segundo qualidades individuais ou dos cenários que compõem em conjunto. Os critérios definidores de cada categoria, a serem explicados e exemplificados a seguir, apontam determinados potenciais de valoração que reclamam níveis distintos de atenção e proteção. A localização do conjunto edificado resultante da identificação das categorias de imóveis recomendados como objetos de atenção e proteção fundamentou a redefinição dos limites para o Sítio Histórico da Ribeira.

Categorias definidoras dos imóveis recomendados para conservação/proteção, segundo suas qualidades inerentes ou potenciais.

Cerca de 220 imóveis considerados merecedores de atenção especial quanto à adoção de medidas para a conservação ou recuperação de suas estruturas físicas foram classificados em 9 (nove) categorias de recomendação, segundo suas qualidades arquiteturais e urbanas:

1. Objeto de proteção institucional (8 casos)
2. Conjunto Antigo – o conjunto edificado que reúne o maior número dos mais antigos demarcadores da ocupação da Ribeira (2 casos)
3. Características originais preservadas em imóvel reconhecido como ponto de referência – os marcos da Ribeira (20 casos)
4. Raro exemplar de determinada época (12 casos)
5. Parte de conjunto representativo de épocas sucessivas (34 casos)
6. Conjunto homogêneo de determinada época (6 casos)
7. Uso atual não-residencial compatível com natureza material e simbólica do edifício e da área (6 casos)

8. Uso residencial compatível com natureza material e simbólica do edifício e da área (46 casos)
9. Porte e local apropriados ao uso misto (65 casos)

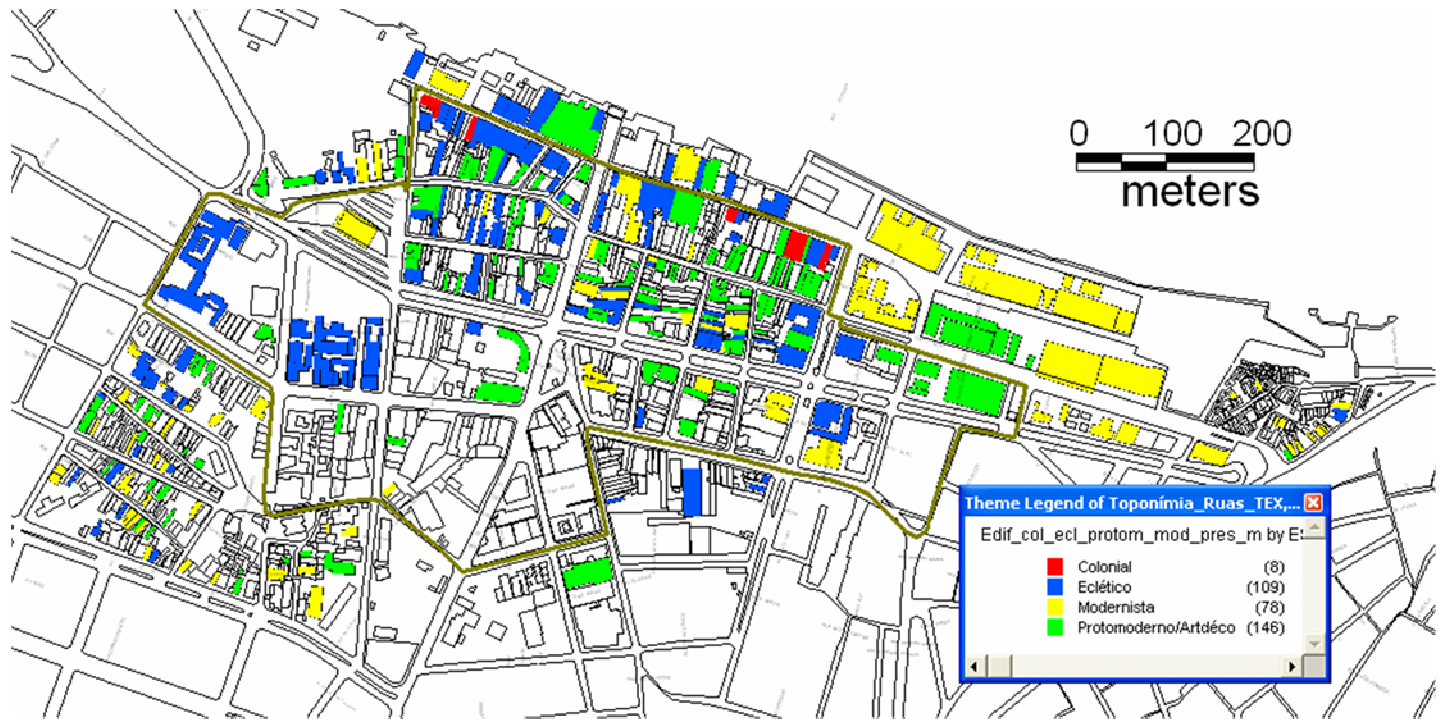


Figura 01: Imóveis recomendados classificados segundo tendências estilísticas representativas de épocas sucessivas de formação urbana da Ribeira

Objeto de proteção institucional – os imóveis tombados

Recomenda-se a adoção de medidas efetivas de conservação das estruturas físicas dos imóveis que contam com proteção institucional, alguns, hoje, em estado precário, e sua re-utilização para fins compatíveis com os objetivos do PRAC.



Figura 02: Localização dos imóveis tombados na Ribeira

Conjunto antigo da rua Chile – concentração dos mais antigos demarcadores da ocupação da Ribeira

Os mais antigos vestígios arquiteturais da ocupação da Ribeira remetem à herança arquitetônica colonial que se estende para além da data da Independência, convivendo, até a segunda metade do século 19, com tendências ecléticas predominantes então, sobretudo as classicizantes. A rua Chile concentra a grande maioria de vestígios arquiteturais de herança colonial e neoclássica. Recomenda-se, portanto, proteção institucional para todo o **conjunto antigo** da **Rua Chile**, onde se mantém o maior número de edifícios que guardam atributos morfológicos representativos da ocupação mais antiga da Ribeira.



Figura 03: Imóveis que conservam as referências estilísticas mais antigas da Ribeira Antiquidade – vestígios de herança **COLONIAL**



Figura 04: Imóveis que conservam referências estilísticas coloniais na rua Chile



Figura 05: Imóveis que conservam referências estilísticas neoclássicas na rua Chile.



Figura 06: Conjunto antigo da rua Chile

Características originais preservadas em imóvel reconhecido como ponto de referência – os marcos urbanos da Ribeira

Estudos ambientais demonstram que alguns edifícios são percebidos e mencionados como marcos urbanos, em termos simbólicos, como referência histórico-cultural, ou como balizas de inteligibilidade urbana, contribuindo para a localização e locomoção no bairro. Tais edifícios, aqui considerados **marcos urbanos** da Ribeira, concentram-se em torno da praça **D.Bosco/Augusto Severo** (rua Dr. Barata), ao longo das avenidas **Duque de Caxias**, **Tavares de Lira**, Engenheiro **Hildebrando de Góis** e na esplanada **Silva Jardim**.

Um imóvel requer atenção especial. Ainda que desfigurada por sucessivas intervenções, a igreja do Bom Jesus, cuja feição original data do século 18, encerra em sua presente caixa mural alguns dos mais antigos – senão os mais antigos – vestígios de ocupação da Ribeira. Recomendam-se ações no sentido de promover um rigoroso trabalho de prospecção arquitetônica capaz de fundamentar intervenções visando restaurar sua qualidade edilícia, com ampla participação de profissionais e comunidade.

Recomenda-se o tombamento daqueles que hoje pertencem ao poder público ou acomodam instituições públicas e o exame de possibilidades de proteção institucional aos demais.



Figura 07: Marcos urbanos da Ribeira

Conjunto Praças Dom Bosco / Augusto Severo

marcos urbanos (e outros critérios)



TAM

rodoviária velha



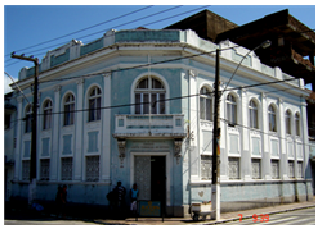
antigo Grupo Escolar Augusto Severo



antiga Escola Doméstica

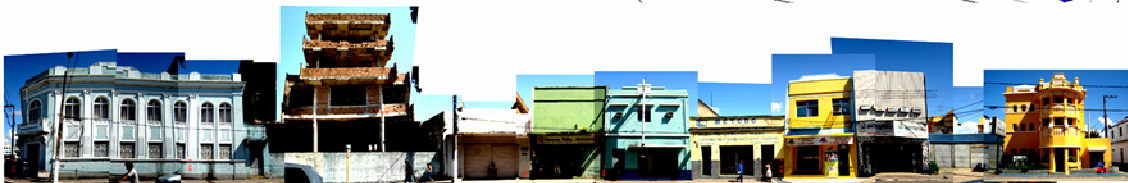


Figura 08: Conjunto praça D.Bosco/Augusto Severo



Conjunto Av. Duque de Caxias

marcos urbanos
bom estado de preservação e conservação
parte de conjunto expressivo de épocas sucessivas
uso compatível com natureza material e simbólica do edifício e da área



conjunto representativo de épocas sucessivas

Figura 09: Conjunto avenida Duque de Caxias

Conjunto Tavares de Lira



marcos urbanos



conjunto representativo de épocas sucessivas



Figura 10: Conjunto avenida Tavares de Lira

Conjunto Silva Jardim – marcos urbanos

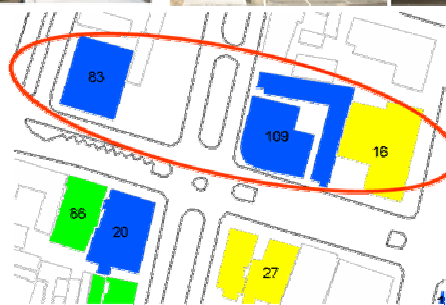


Figura 11: Conjunto esplanada Silva Jardim



Figura 12: Imóveis portadores de vestígios estilísticos raros no cenário construído de Natal

Raros exemplares de determinada tendência estilística

Em vários pontos da Ribeira encontram-se edifícios cujos aspectos formais filiam-se a tendências estilísticas que quase desapareceram em Natal.

Aos da rua Chile e da praça Augusto Severo / Dom Bosco / rua Dr. Barata recomenda-se tombamento; aos demais recomenda-se incentivo à conservação.



Figura 13: Localização dos imóveis portadores de vestígios estilísticos raros – conjuntos rua Chile e praça A. Severo/D. Bosco

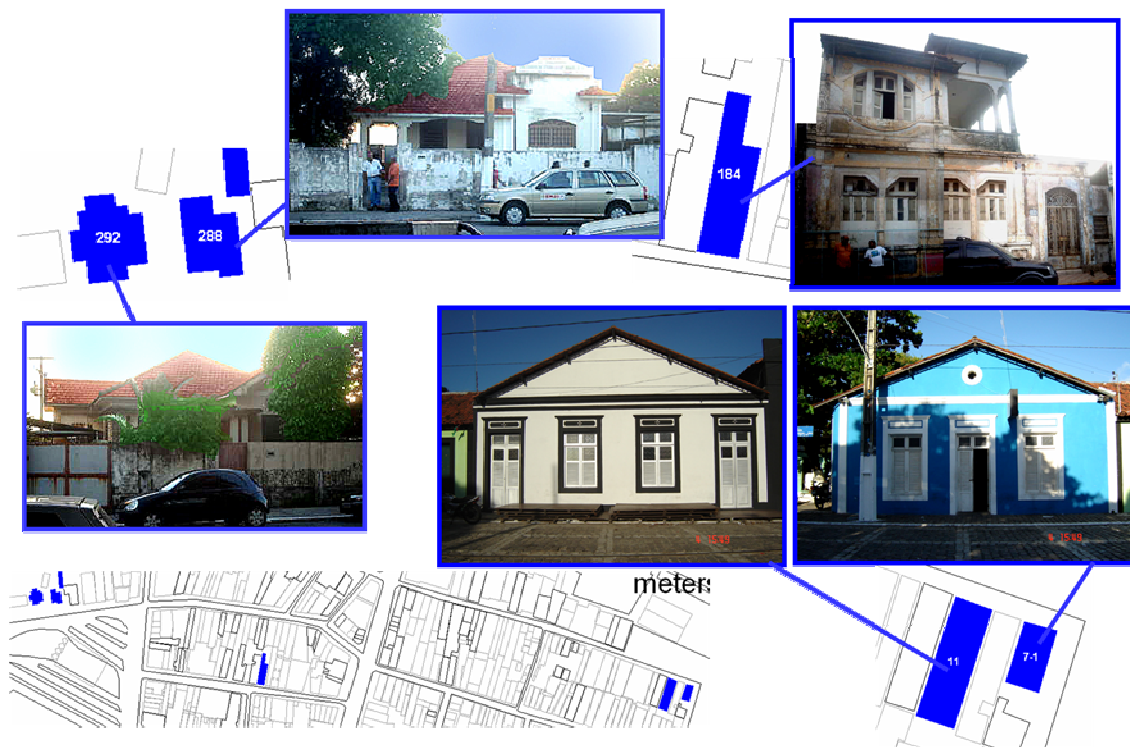


Figura 14: Exemplos de imóveis portadores de vestígios estilísticos raros
(chalé suíço, castelinho e neocolonial)

Parte de conjunto representativo de épocas sucessivas

Pontua, também, o bairro, um número expressivo de imóveis não residenciais cujos vestígios formais caracterizam épocas sucessivas da ocupação da Ribeira, balizando etapas dessa ocupação e contribuindo para a definição de lugares de interesse turístico-cultural, ainda que, individualmente nem todos esses edifícios apresentem qualidades arquitetônicas notáveis.

Para os que se situam no conjunto antigo da rua Chile recomenda-se tombamento; para os demais, recomenda-se o incentivo à conservação de volumes e fachadas visíveis a partir da rua.

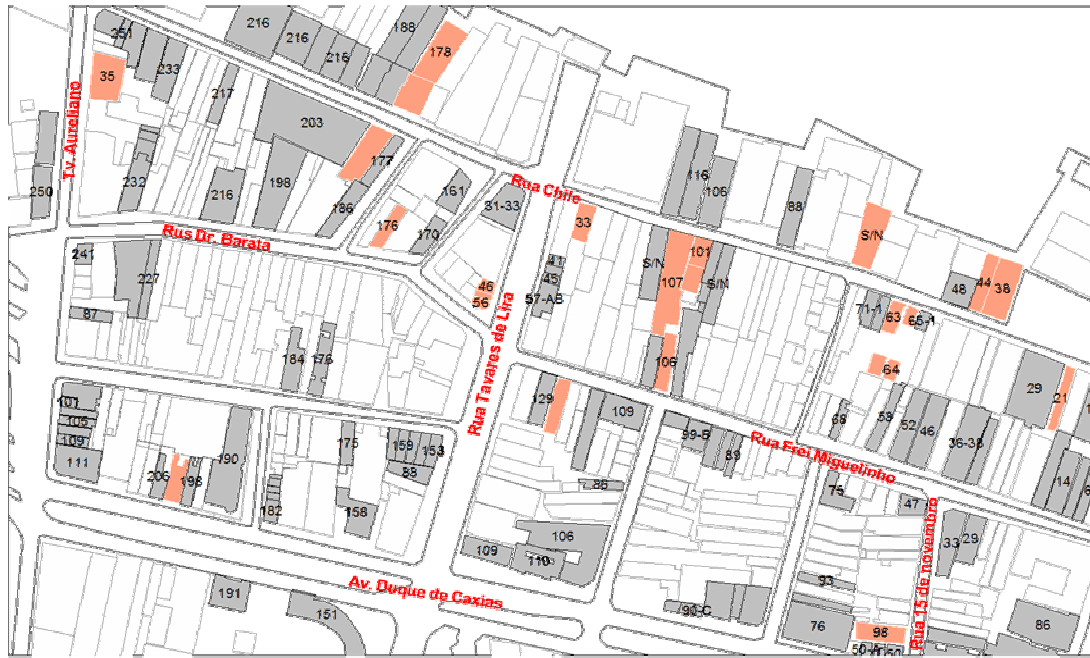


Figura 15: Localização dos imóveis que compõem conjuntos representativos de épocas sucessivas



Figura 16: Exemplos de imóveis que compõem conjuntos representativos de épocas sucessivas

Conjunto homogêneo de determinada época

Na Juvino Barreto encontra-se o único **conjunto estilístico uniforme** e razoavelmente bem preservado da Ribeira, o qual é representativo do ecletismo tardio.

Recomenda-se incentivo à sua conservação.

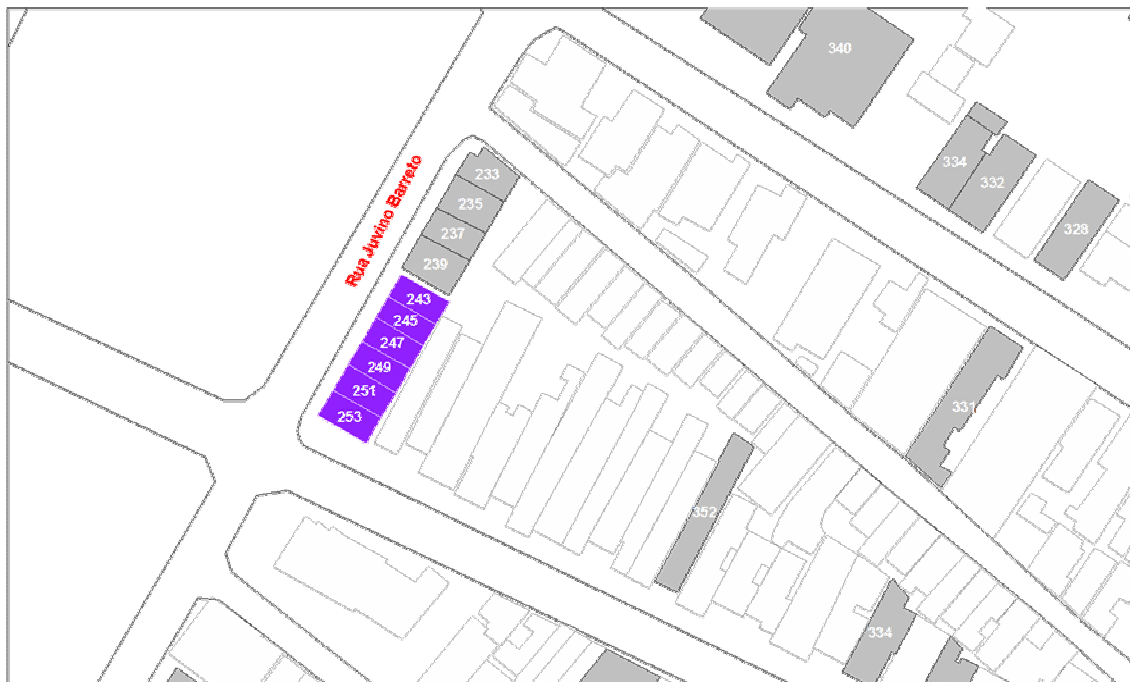


Figura 17: Localização dos conjunto homogêneo de época



Figura 18: Conjunto homogêneo representativo do ecletismo tardio

Uso não-residencial compatível com natureza material e simbólica do edifício e da área

Alguns imóveis bem conservados e portadores de características formais de estilos passados abrigam **usos compatíveis** com suas estruturas físicas e com o cenário de diversidade funcional e social que se busca delinear para a Ribeira.

Recomenda-se incentivo à conservação desses edifícios.

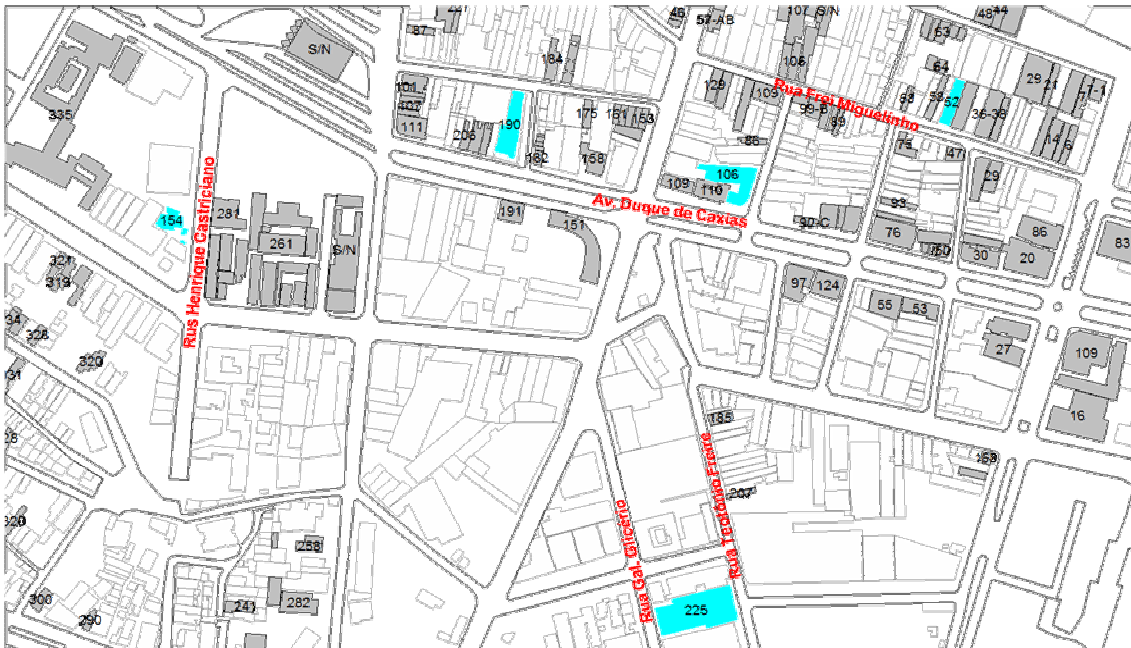
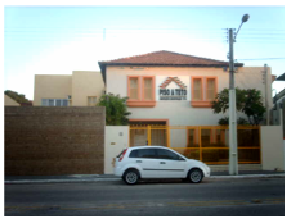


Figura 19: Localização dos imóveis não residenciais que acomodam usos compatíveis com a natureza material e simbólica do edifício e da área

Usos compatíveis

Rua Henrique Castriciano



154

Rua Teotônio Freire



225

Rua Frei Miguelinho



52

Av. Duque de Caxias



106



190

Figura 20: Exemplos de imóveis não residenciais que acomodam usos compatíveis com a natureza material e simbólica do edifício e da área

Uso residencial compatível com natureza material e simbólica do edifício e da área

Localizadas predominantemente na parte alta da Ribeira, mas também na comunidade do Maruim, casas de **moradia conservando vestígios formais de épocas sucessivas** compõem conjuntos morfológicos merecedores de atenção porque aliam aspectos chaves para o atendimento dos objetivos do PRAC – Ribeira: a manutenção dos moradores (e possível atração de futuros moradores); o fortalecimento da identidade cultural do bairro; e o incentivo à diversidade funcional e social.



Figura 21: Imóveis residenciais que apresentam vestígios de épocas sucessivas e têm uso compatível com a área

Nesses enclaves, onde casas e ruas apresentam interface direta guardando, contudo, clara distinção entre espaços públicos e privados, perduram propriedades espaciais urbanas que se tem buscado conservar ou re-criar em projetos de regeneração de centros urbanos em várias partes do mundo por serem consideradas indutoras de usos que se beneficiam da proximidade de residências (i.é comércio/serviços locais), de maior animação resultante de múltiplas oportunidades de encontro entre moradores e entre estes e visitantes, e de reconhecimento de estranhos por moradores (vigilância natural), fator que contribui para reduzir a sensação de insegurança.

Recomenda-se atenção quanto à possibilidade de estabelecer incentivos para a conservação de volumes, fachadas e padrões de interface espaço público/espço privado nestes edifícios, bem como seu uso residencial.



Figura 22: Localização dos imóveis residenciais que apresentam vestígios de épocas sucessivas na parte alta da Ribeira.



Figura 23: Exemplos de imóveis residenciais que apresentam vestígios de épocas sucessivas no Maruim

Porte e local apropriados ao uso misto

Em várias ruas da Ribeira, encontram-se imóveis com características formais de épocas sucessivas, cujas caixas volumétricas parecem compatíveis com o **uso misto** (comercial/serviços nos pavimentos térreos e residencial nos pavimentos superiores), localizados em áreas onde seria desejável re-introduzir a presença de moradores.

Recomenda-se avaliar as estruturas físicas desses imóveis visando a possibilidade de conversão do(s) pavimento(s) superior(es) para uso residencial.

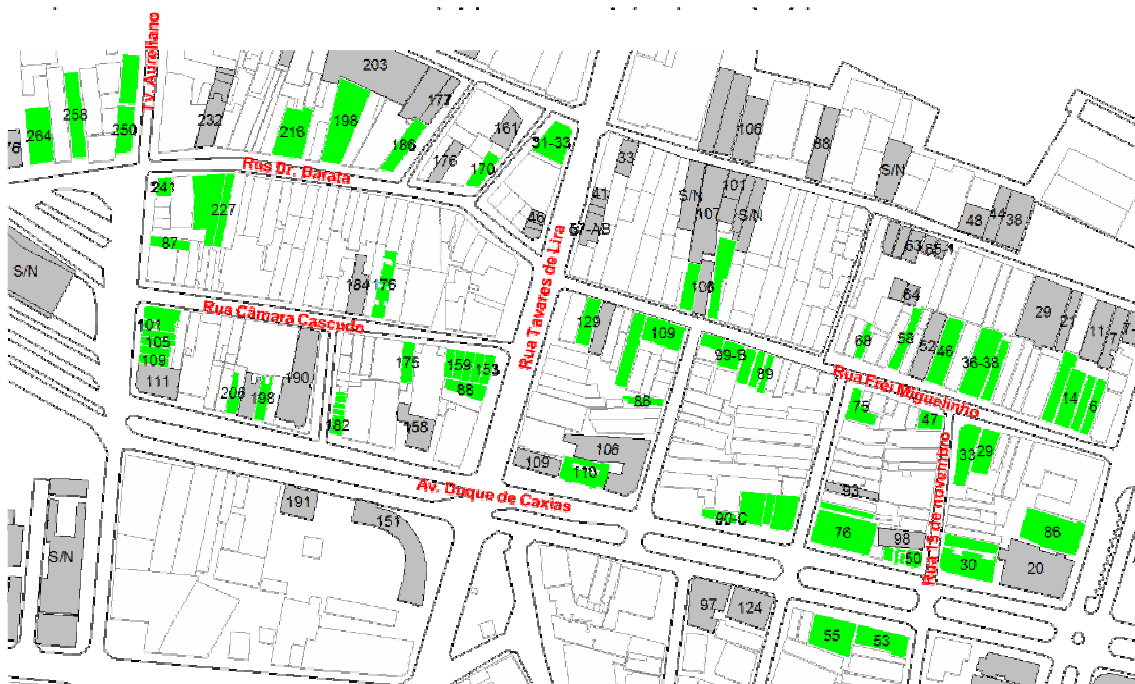


Figura 24: Localização dos imóveis com porte e local potencialmente apropriados para uso misto



Figura 25: Exemplos de imóveis com porte e local potencialmente apropriados para uso misto

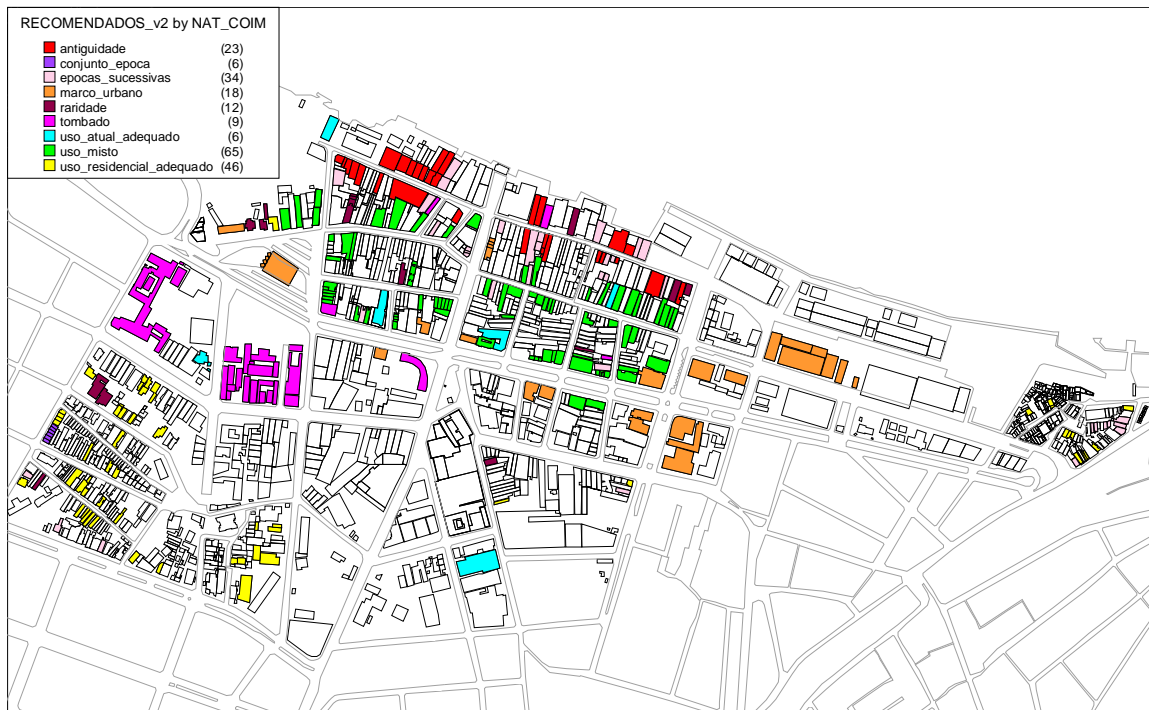
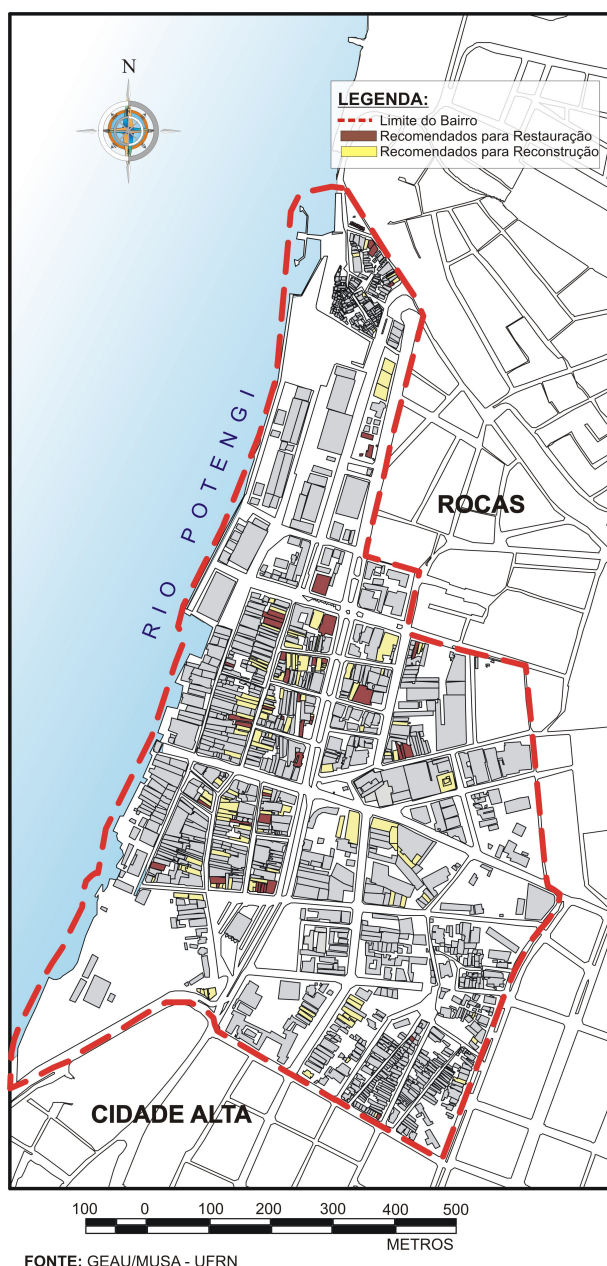


Figura 26: Imóveis classificados segundo as categorias de recomendação expostas acima

Reabilitação dos imóveis vazios, parcialmente vazios e terrenos vazios.

Para o uso habitacional o Plano identifica o conjunto de imóveis vazios ou sub-utilizados existentes no bairro da Ribeira, classificando-os em dois grupos: o primeiro grupo formado por imóveis recomendados ao restauro com o uso habitacional (MAPA 06); o segundo grupo por imóveis disponíveis para reconstrução (MAPA 07). Os imóveis vazios ou sub-utilizados localizados na Rua Chile não são recomendados para o uso habitacional, estando previsto para receberem outros usos relacionados a atividades turístico-culturais, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano para requalificação daquele conjunto. (Ver ANEXOS com a relação completa dos imóveis)

MAPA 06: Imóveis recomendados ao restauro com o uso habitacional.



Imóveis Recomendados para Restauração com Uso Misto

Foram identificados 16 imóveis de interesse histórico-cultural cujas estruturas físicas parecem, a partir de observação superficial, adequadas ao uso misto (comercial no térreo, residencial em cima). Além de reforçar a identidade cultural do bairro, aspecto crucial em ações pró-reabilitação de áreas centrais, que vale reafirmar, a utilização dos pavimentos superiores desses edifícios para moradias vai ao encontro dos objetivos de atrair novos residentes e de promover a diversidade funcional e social (PRAC-Ribeira), uma vez que a moradia em edifícios antigos que compõem sítios históricos tende a atrair um segmento específico das pessoas de poder aquisitivo mediano, mas que nem sempre requerem as facilidades comumente padronizadas para atender a esse segmento de mercado. Vistas, ainda, como formadoras de opinião, a presença dessas pessoas – professores, estudantes, artistas, escritores, intelectuais etc. – pode induzir, e frequentemente induzem, o surgimento de serviços especializados para dar resposta a uma demanda mais exigente, o que contribui para a vitalidade econômica do bairro.

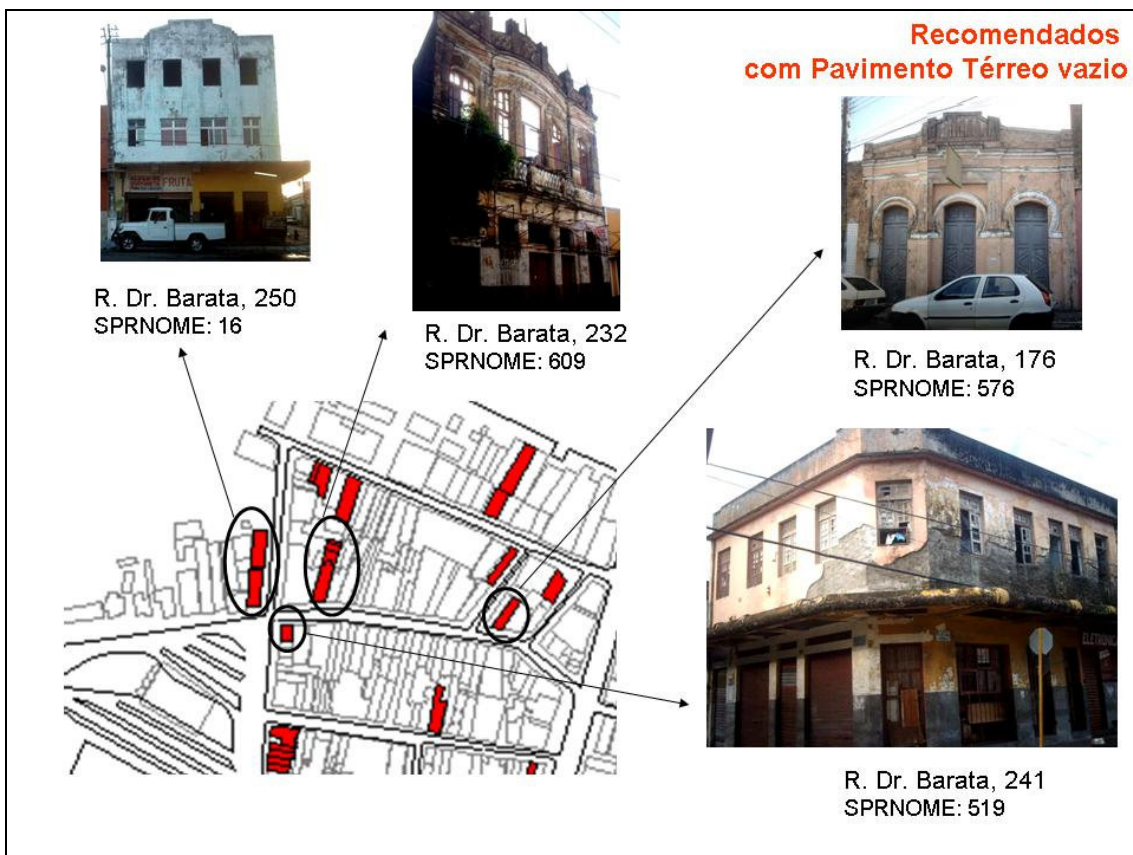
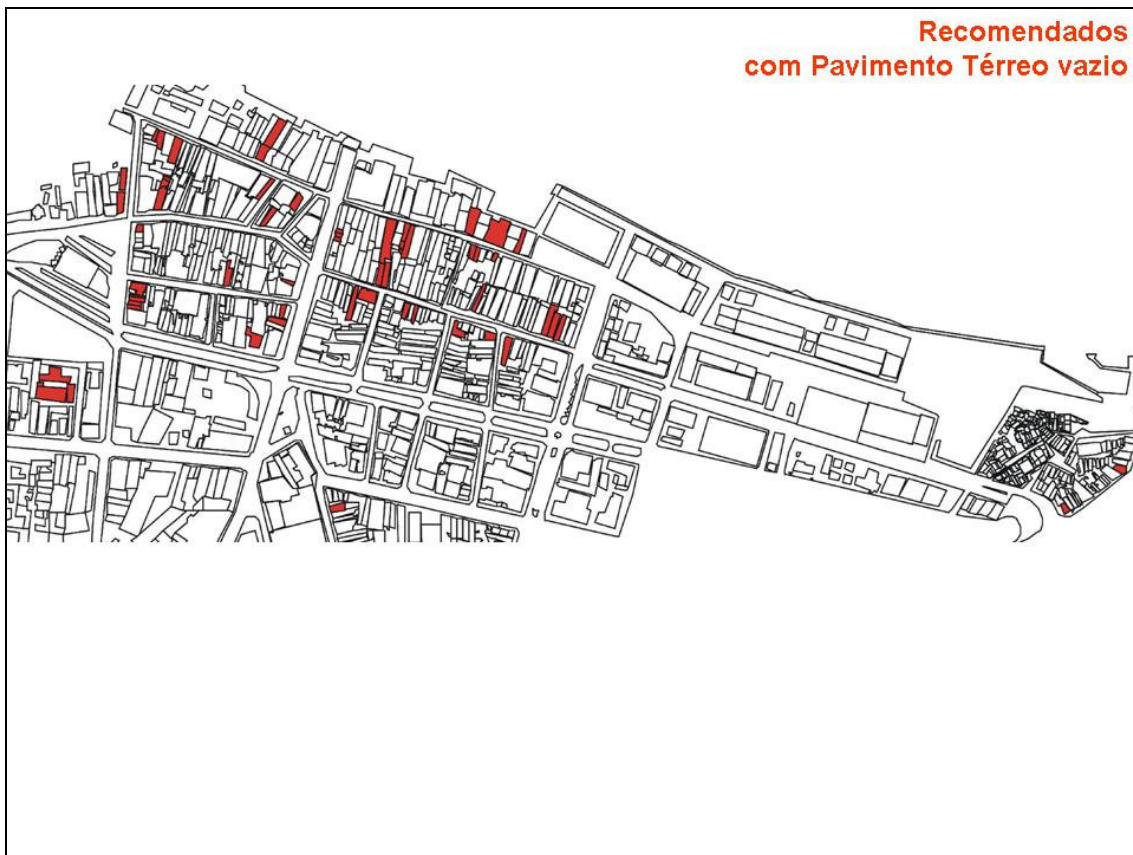
O critério de diversidade funcional embasou, também, a identificação desses edifícios, que se localizam em vias onde já existe algum embrião de diversidade de usos – comercial, cultural, entretenimento, serviços – que se propõe intensificar.

Além disso, alguns desses edifícios são adjacentes o que poderia viabilizar a conversão de mais de uma unidade em um mesmo edifício residencial, com economia de espaço condominial (i.e. circulações verticais e horizontais).

Recomenda-se, portanto, o exame minucioso das estruturas físicas desses edifícios visando a restauração de suas características formais originais externas e a conversão dos interiores dos pavimentos superiores para adaptá-los ao uso residencial. Vale destacar que para os imóveis localizados na Rua Chile o Plano recomenda a utilização dos pavimentos superiores com atividades direcionadas ao uso cultural, turístico, gastronômico, etc.

Quanto aos outros edifícios (não recomendados para conservação) identificados como vazios ou sub-utilizados, sugere-se sua adaptação, complementação ou substituição para uso residencial.

IMÓVEIS RECOMENDADOS PARA RESTAURO COM USO MISTO



R. Câmara Cascudo, 184
SPRNome: 534

R. Câmara Cascudo, 223
SPRNome: 482

Recomendados com Pavimento Térreo vazio

R. Augusto Severo, 261
SPRNome: 78

Av. Duque de Caxias, 158
SPRNome: 470

R. Sachet, 103, 105, 107, 109 - SPRNome: 484, 485, 486, 487

Recomendados com Pavimento Térreo vazio

R. Câmara Cascudo, 155
SPRNome: 454

R. Tavares de Lira, 41, 43, 45
SPRNome: 669, 665, 649

R. Frei Miguelinho, 109
SPRNome: 875

R. Tavares de Lira, 88
SPRNome: 622

R. Frei Miguelinho, n. 108
SPRNOME: 687

R. Frei Miguelinho, 106
SPRNOME: 688

R. Frei Miguelinho, n. 58
SPRNOME: 856

R. Frei Miguelinho, n. 16
SPRNOME: 966

R. Frei Miguelinho, n. 14
SPRNOME: 965

R. Frei Miguelinho, n. 47
SPRNOME: 843

R. Frei Miguelinho, n. 33
SPRNOME: 423

R. Frei Miguelinho, n. 10
SPRNOME: 963

R. Frei Miguelinho, n. 99
SPRNOME: 880

R. Frei Miguelinho, n. 89
SPRNOME: 881

R. Ferreira Chaves, 75
SPRNOME: 831

**Recomendados
com Pavimento Têrreo
vazio**

R. Chile, 188
SPRNOME: 644

R. Chile, 251
SPRNOME: 612

R. Chile, 247
SPRNOME: 611

R. Chile, 233
SPRNOME: 608

R. Chile, 177
SPRNOME: 578

R. Chile, 161
SPRNOME: 570

**Recomendados
com Pavimento
Térreo vazio**

**Recomendados
com Pavimento
Térreo vazio**

R. Chile, n. 44
SPRNOME: 751

R. Chile, Vz do vz do 66
SPRNOME: 739

R. Chile, 107
SPRNOME: 654



R. Chile, s/n
SPRNOME: 721

R. Chile, 71-1
SPRNOME: 987


R. Chile, 65
SPRNOME: 864

R. Chile, n. 65-1
SPRNOME: 956


**Recomendados
com Pavimento
Térreo vazio**


R. Esplanada Silva Jardim, 174
SPRNOME: 1151



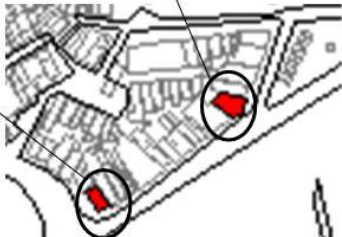
R. São João de Deus, 229
SPRNOME: 1231



R. General Glicério, 185
SPRNOME: 1138



R. São João de Deus, 28
SPRNOME: 1244



**Recomendados
com Pavimento Térreo vazio**

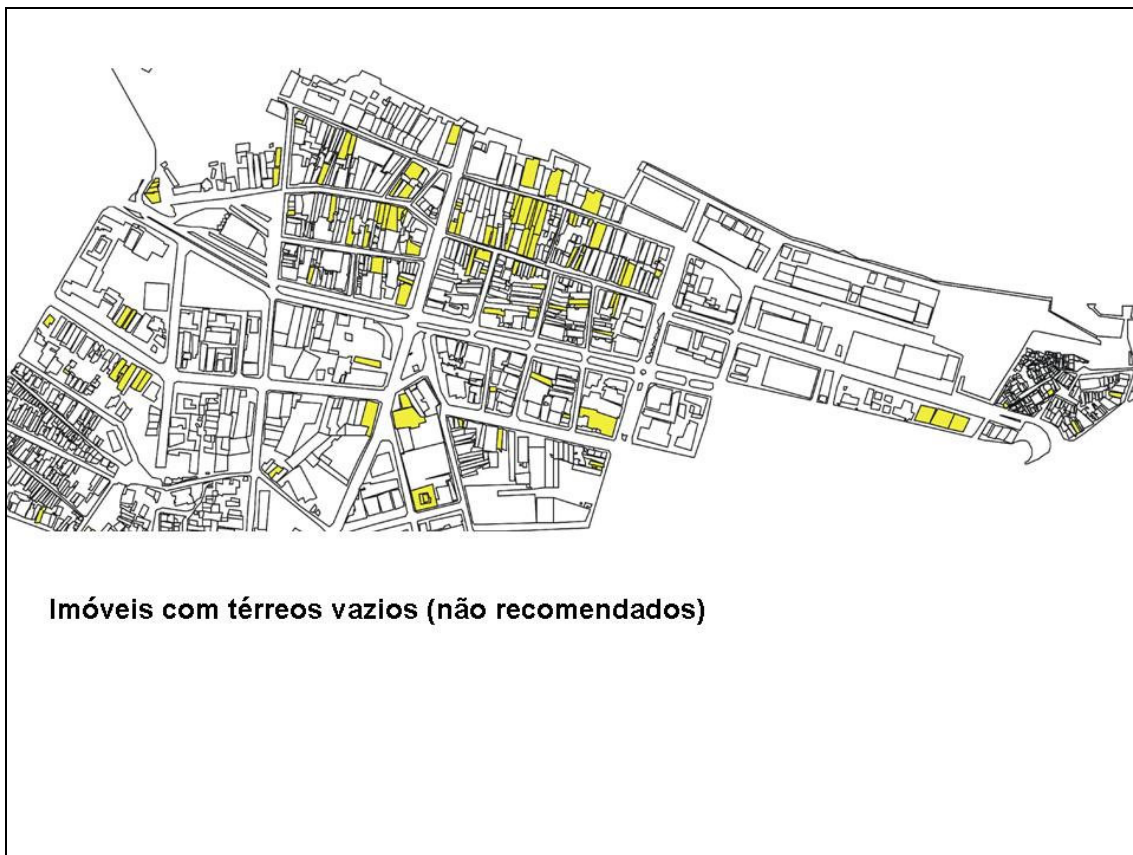


R. Juvino Barreto, 251
SPRNOME: 1353




Rua Chile, 66
SPRNOME: 745
Deveria ser recomendada!!

Imóveis não Recomendados para Restauro e Disponíveis para Reconstrução - Substituição para uso Habitacional (a exceção imóveis na Rua Chile)



Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Avenida Rio Branco



n. 371
SPRNome: 748



n. 313
SPRNome: 99



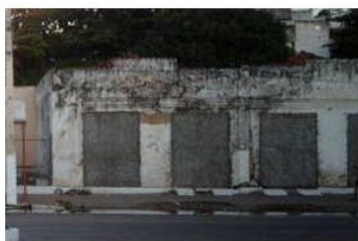
n. 311
SPRNome: 100



n. 309
SPRNome: 101



n. 305
SPRNome: 624



n. 303
SPRNome: 103



n. 316 e 314-A
SPRNome: 45 e 44

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Avenida Duque de Caxias



n. 212
SPRNOME: 489

Avenida Câmara Cascudo



n. 192
SPRNOME: 531



s/n vz. 183
SPRNOME: 460

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Tavares de Lira



s/n vz ECOCIL
SPRNOME: 657



n. 102
SPRNOME: 471



n. 94
SPRNOME: 473



n. 78
SPRNOME: 540

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Gustavo Cordeiro de Farias



s/n vz Grande Hotel
SPRNome: 450



s/n esq. Rio Branco
SPRNome: 420

Rua Teotônio Freire



n. 159
SPRNome: 997

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Doutor Barata



s/n vz 230
SPRNome: 450



n. 169
SPRNome: 500



n. 15
SPRNome: 513



n. 180
SPRNome: 577



n. 172
SPRNome: 574



n. 183
SPRNome: 504



n. 181
SPRNome: 513



n. 177
SPRNome: 502



n. 175
SPRNome: 501



n. 165
SPRNome: 499

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Chile



n. 211
SPRNOME: 591



n. 209
SPRNOME: 588



n. 165
SPRNOME: 573



n. 102
SPRNOME: 729

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Chile



n. 87
SPRNOME: 716



s/n
SPRNOME: 719



s/n
SPRNOME: 718



s/n vz 87
SPRNOME: 716



s/n vz 88
SPRNOME: 733



n. 45
SPRNOME: 956

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Frei Miguelinho



n. 03
SPRNOME: 672



n. 100
SPRNOME: 690



n. 90
SPRNOME: 693



n. 86 e 84
SPRNOME: 694 e 695



n. 112
SPRNOME: 687



n. 99
SPRNOME: 880



n. 81
SPRNOME: 878



n. 60
SPRNOME: 857

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Frei Miguelinho



n. 56
SPRNOME: 855



n. 22
SPRNOME: 972



n. 18
SPRNOME: 910



n. 25
SPRNOME: 810

Rua Nísia Floresta



n. 82
SPRNOME: 51



n. 101-B
SPRNOME: 901

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Ferreira Chaves



n. 74
SPRNOME: 884



n. 137- B
SPRNOME: 402



n. 87
SPRNOME: 835



n. 98
SPRNOME: 1207



n. 104
SPRNOME: 889

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua 15 de Novembro



n. 95
SPRNOME: 818



n. 144
SPRNOME: 1050

Rua Esplanada Silva Jardim



n. 02-A
SPRNOME: 959



n. 138
SPRNOME: 1038



n. 174 e 174-A
SPRNOME: 1151e 1150

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Rua Engenheiro Hildebrando de Gois



n. 196
SPRNOME: 667



n. 176
SPRNOME: 730



s/n vz 176
SPRNOME: 734

Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Maruim



Rua Eng. Hildebrando de Gois,
196
SPRNOME: 1370



Rua João de Deus, 24
SPRNOME: 1242

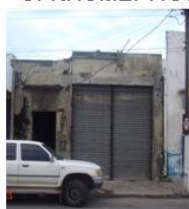
Imóveis com terrenos vazios (não recomendados)

Av. Deodoro da Fonseca

Rua Almino Afonso



n. 91
SPRNOME: 1134



n. 71
SPRNOME: 1128



n. 326
SPRNOME: 256



n. 296
SPRNOME: 268



**Imóveis parcialmente vazios (vazios acima do
térreo)**

Geral (junho 2006)

Recomendados (vermelho) e

Não-recomendados (verde)

Rua Tavares de Lira, 31-33
SPRNOME: 559

Rua Sachet, 87
SPRNOME: 822

Rua Sachet, 101
SPRNOME: 483

Rua Câmara Cascudo, 175
SPRNOME: 459

Rua Chile, 33
SPRNOME: 648

Rua Tavares de Lira, 57AB
SPRNOME: 670

Recomendados – vazio 1PAV e APAV

Recomendados – vazio 1PAV e APAV

Rua Frei Miguelinho, 99B
SPRNOME: 906

Rua Esplanada Silva Jardim, 86
SPRNOME: 807

Avenida Duque de Caxias, 90A, 90B e 90 C
SPRNOME: 893, 892 e 895

Avenida Duque de Caxias, 50A e 50
SPRNOME: 861 e 842

Rua 15 de Novembro, 98
SPRNOME: 845

Recomendados – vazio 1PAV e APAV



Rua Tavares de Lira, 74A
SPRNome: 542
E recomendado sim!!

Não recomendados – vazio 1PAV e APAV



Rua Sachet, s/n vz 81
SPRNome: 823



Rua Câmara
Cascudo, 221
SPRNome: 480



Rua Dr. Barata, 166
SPRNome: 568



Rua 15 de novembro, 82
SPRNome: 848



Rua Chile, 37
SPRNome: 668



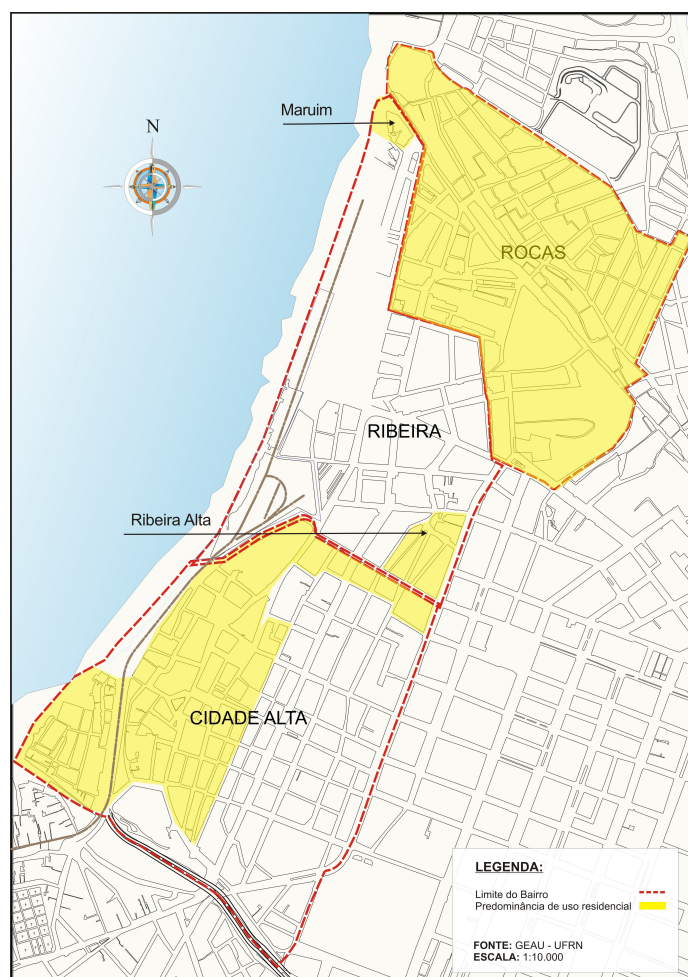
Rua Chile, s/n vz 33
SPRNome: 676

RECOMENDAÇÕES PARA AS ÁREAS DE HABITAÇÃO CONSOLIDADA

Áreas residenciais na Ribeira e Área de Abrangência

As habitações consolidadas situadas na Ribeira (Ribeira Alta e Comunidade do Maruim) e na área de abrangência (bairros Rocas e Cidade Alta) se inserem no universo das Áreas de Habitação de Interesse Social definidas na Política de Habitação de Interesse Social e no Plano Diretor de Natal (2007). (MAPA 08)

MAPA 08: Áreas com predominância de uso habitacional na Ribeira e Área de Abrangência.



Ressalta-se que o tratamento das áreas de habitação consolidadas Ribeira devem-se desenvolver em consonância com a política municipal e federal de habitação, considerando os conceitos de habitabilidade, de habitação vulnerável, habitação adequada, e a abrangência do conceito de área de interesse social, tendo como referência as faixas salariais priorizadas de 0 a 03 salários mínimos.

Tendo em vista o quadro de necessidades habitacionais relativo a essas áreas, mencionado anteriormente, e a vulnerabilidade social decorrentes da valorização o

solo em função principalmente das ações de reabilitação da área central Ribeira, define-se três eixos para atuação de uma política de habitação nessas áreas: (i) aprofundamento da regulação do uso do solo, na perspectiva de proteção do Direito à Moradia das populações residentes, com ênfase à formulação dos Planos Setoriais; (ii) implantação de programas de regularização fundiária (regularização urbanística associada à regularização jurídica da propriedade); (iii) implantação de programas de melhoria habitacional e de infra estrutura urbana.

Ressalta-se que a implementação dessas ações devem considerar as diretrizes da Política de Habitação em nível federal, notadamente: A descentralizada e articulação com às demais Políticas no Plano Estadual e Federal; Articulação intra-institucional; Consideração à função social da propriedade; Garantia de aplicação do Estatuto da Cidade e Plano Diretor Participativo; Articulação com programas de inclusão social (educação / saúde / trabalho e renda); Integração com a Região Metropolitana; Capacitação dos agentes envolvidos na proposição e implementação da Política; de universalização de Assistência técnica e material na produção de moradia – cooperativas / mutirões; Possibilitar o acesso ao crédito e financiamento para população de baixa renda através dos Fundos de Habitação.

Comunidade do Maruim: análise sócio espacial e procedimentos para resolutividade do conflito fundiário

Morfologia Urbana

As primeiras referências à comunidade do Maruim data da década de 1940, quando os principais bairros de Natal dividiam-se entre a Cidade Alta e a Ribeira. A favela do Maruim formou-se à margem sul do rio Potengi, tendo como um dos marcos da sua ocupação a Colônia de Pescadores. O terreno, pertencente ao Patrimônio da União foi sendo ocupado a princípio por casas de taipa e palha, em precárias condições físico-ambientais, tendo sido ignorado seu risco de inundação em função da proximidade com a área de mangue. Inicialmente os moradores eram predominantemente pescadores humildes vindos em geral do interior do estado, que tinham o rio como fonte de sobrevivência a partir da pesca artesanal. (CAVALCANTE et al, 1999) ¹.

¹ CAVALCANTE, Alâni Fabíola et al. Comunidade Maruim. Natal, 1999. Trabalho apresentado à disciplina Planejamento e Projeto Urbano e Regional 03 – Curso de Arquitetura e Urbanismo/UFRN apud BORGES, Amadja Henrique e BORGES, Jennifer dos Santos. A Coerência Conflitual na Perspectiva da Sustentabilidade.



Figura 27: Tipologias e espaços públicos do Maruim na década de 1980

Fonte: Jorge Romano Neto (1982)

Com base no estudo morfológico da área do Maruim², observa-se nos mapas de 1984 e 2002, que a área de 1,5ha (15.183,52m²), foi sendo ocupada a partir dos limites do terreno com o sistema viário, o Porto e o rio Potengi, adensando posteriormente os vazios no interior da favela.

² BENTES, Dulce. "Planejamento e Gestão do Patrimônio Ambiental: Um Estudo na Orla Marítima de Natal (1984-2002)". Relatório de Pesquisa. PROPESQ/UFRN. Natal, 2005

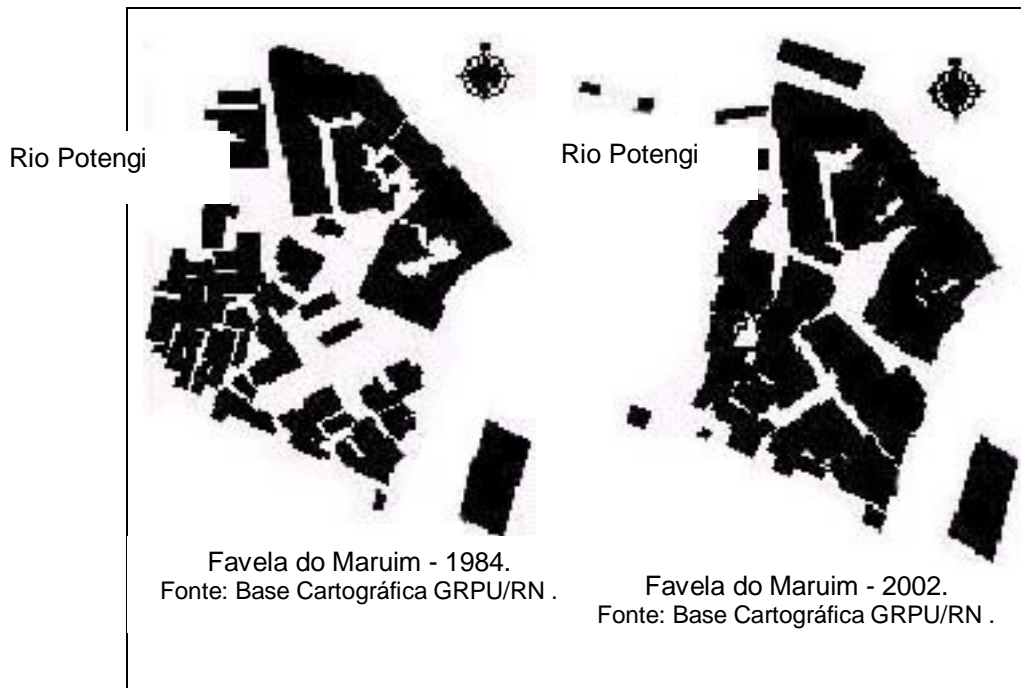


Figura 28: Comunidade do Maruim - Crescimento do tecido urbano - 1984-2002

Analisando o mapa de 1984, (figura 28) percebe-se que anteriormente havia uma certa facilidade de acesso, tanto por parte dos moradores da favela como também por eventuais transeuntes, às margens do rio Potengi. Uma alteração na estrutura da configuração morfológica da área foi a remoção de algumas moradias para a construção dos muros do píer da Petrobrás, o que acabou por limitar integralmente o livre acesso da população à margem do rio. Em 1984 já havia duas configurações distintas na favela, separadas por um eixo central perpendicular ao rio Potengi. Anteriormente, devido à existência de alguns espaços vazios, esse eixo não era muito bem delimitado. Porém, com o adensamento ocorrido posteriormente, esse eixo delimitador das duas configurações tornou-se mais evidente, chegando a configurar uma rua, que mais tarde receberia o nome de Rua da Floresta (Mapa 2002). Ela separa uma ocupação mais desordenada e adensada, localizada na parte ao sul da favela, composta de “lotes” de dimensões um pouco menores, de uma ocupação menos desordenada e que apresenta “lotes” de maior dimensão, localizados ao norte.

Imagens da década de 1980 evidenciam o padrão tipológico e urbanístico da favela do Maruim e a sua relação com o mercado do peixe realizado no Canto do Mangue.



Figura 29: Tipologia urbana e edificação da favela do Maruim – relações com o mercado do peixe no Canto do Manguê. Anos de 1980

Fonte: Jorge Romano Neto (1982)

A partir dos levantamentos realizados na comunidade do Maruim em 2006, identificou-se que no Maruim existe um conjunto de edificações e de espaços públicos consolidados (Figura 30), tendo a rua Floresta como um dos elementos divisores, com relação a outra fração urbana que possui habitações bastante precárias. (Figura 31).



Rua da Floresta – limite entre a fração mais antiga, com certa regularidade e consolidada e a ocupação mais irregular e adensada



Figura 30: Habitações Consolidadas no Maruim

Fonte: GEHAU, 2007



Figura 31: Habitações Precárias no Maruim

Fonte: GEHAU, 2007

O cadastro de imóveis³ realizado em 2006 identificou tipologias que expressam a arquitetura moderna dos anos 50 e 60 configurada na habitação popular, o que se considera relevante quanto a sua preservação.

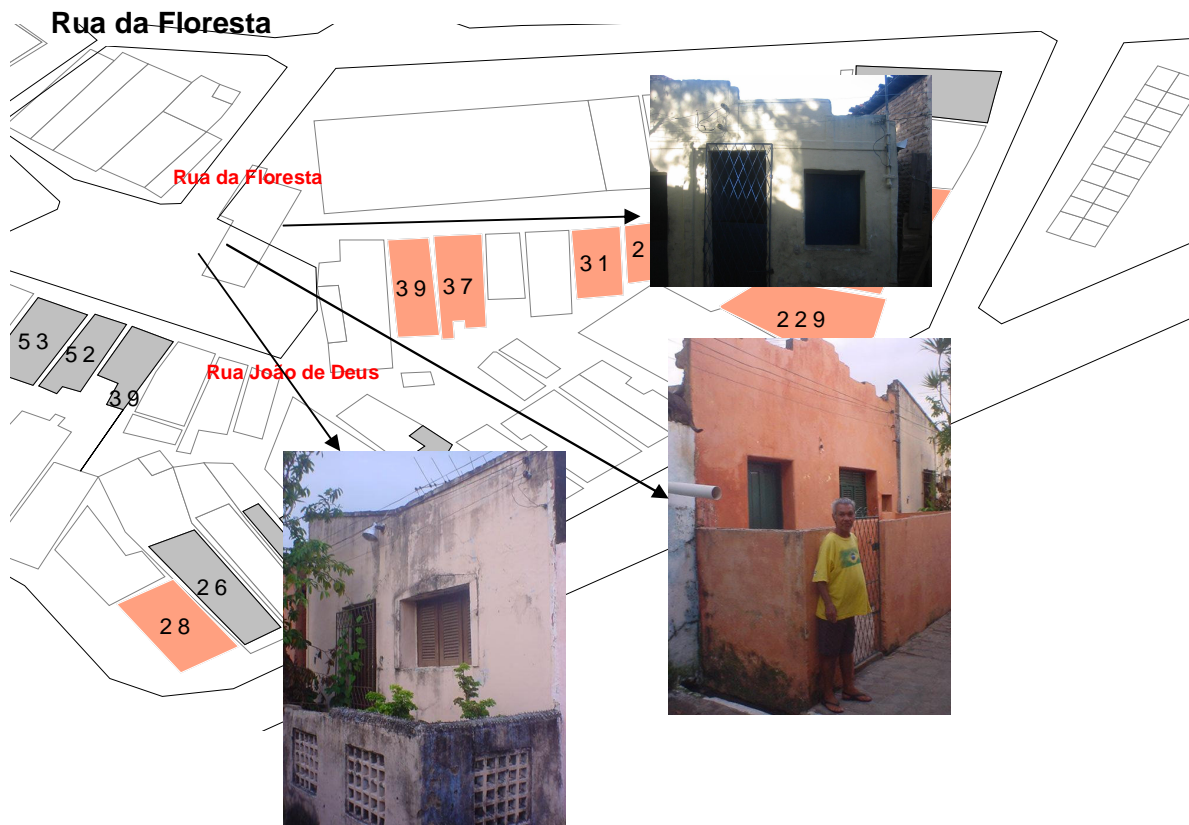


Figura 32: Arquitetura moderna configurada na habitação popular

Fonte: MUSA, 2007

Perfil Sócio Econômico e Demográfico

No relatório produzido sobre a situação dos assentamentos irregulares em Natal, em 2002, a comunidade do Maruim foi caracterizada como uma favela ocupada por invasão de foreiros em área de mangue, não sendo identificada, porém como área de risco. De acordo com esse relatório, a comunidade do Maruim possuía 140 habitações, onde moravam 147 famílias, compreendendo uma população de 685 moradores. A área apresentava problemas de saneamento, sendo servida de água e energia, possuindo 95% de suas ruas pavimentadas. Como sugestão para

³ Relatório x –PRAC – Cadastro

intervenção, o relatório apontou para uma “urbanização com melhorias sanitárias” (UEM/SEMAS, 2002)⁴.

A partir da pesquisa sócio econômica e demográfica realizada para fins de elaboração do PRAC - Ribeira⁵, constatou-se que a população atual é de 381 habitantes, assentada em uma área de aproximadamente 1,5ha (15.183,52), com densidade de 254hab/ha.(Figura 33)



Figura 33: Comunidade do Maruim

Fonte: GEHAU, 2007

As casas apresentam baixo número de cômodos. 85,4% dos domicílios possuem até dois cômodos utilizados como dormitório. A infra-estrutura é bastante precária. Apenas 67,4% dos domicílios deste setor dispõem de abastecimento de água através da rede geral e 29% não tem água canalizada para pelo menos um cômodo.

No que se refere ao escoamento sanitário, em quase 34% dos domicílios da comunidade do Maruim não existe banheiro e somente 27,1% das residências são

⁴ Amadja Henrique e BORGES, Jennifer dos Santos. A Coerência Conflitual na Perspectiva da Sustentabilidade. DARQ/UFRN

⁵ FREIRE, Flávio Henrique M de A. (Coord.). PLANO DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS CENTRAIS – Ribeira pesquisa socioeconômica e demográfica – com famílias residentes. Relatório sócio-demográfico 2. Natal, FUNPEC/UFRN, 2006

servidas por escoamento sanitário adequado. Com isso, 44,8% dos domicílios escoam seus dejetos para o rio Potengi.

Em relação ao serviço de coleta de lixo urbano, apenas 3,1 dos imóveis residenciais do Maruim são atendidos pelo serviço de coleta de lixo através do veículo coletor. Para 96,9% dos domicílios dessa região a única alternativa é a caçamba coletora, o que além de não trazer comodidade, obriga os moradores da região a conviver com o mau cheiro, sujeira, insetos e riscos à saúde.

No tocante às características populacionais, na comunidade do Maruim o percentual de coabitação de famílias num mesmo domicílio é um pouco maior do que no restante da Ribeira. São 9,3% dos domicílios que abrigam pelo menos duas famílias.

A população é extremamente jovem com índice de envelhecimento de 13,3%, ou seja, são apenas 13,3 pessoas com 65 anos e mais para cada 100 jovens de menos que 15 anos. Quando se coteja essa estrutura etária da população do Maruim com a estrutura etária da Ribeira Alta, verifica-se uma diferença impressionante, pois nesta encontram-se 144,7 idosos com 65 anos e mais para cada 100 jovens com menos do que 15 anos. Quanto aos indicadores sociais identificou-se que estes são extremamente precários. A taxa de analfabetismo da população acima de 7 anos de idade do Maruim é de impressionantes 27,8%, contra 7,4% da Ribeira como um todo. Dentre as crianças menores que 7 anos, apenas 28,4% estão em escola ou creche. Por outro lado, das crianças entre 7 e 14 anos, 33,8% estão com defasagem escolar. Esse indicador é ainda mais grave quando o enfoque é dado aos adolescentes entre 15 e 17 anos, onde mais da metade estão com defasagem escolar. No Maruim, 31,6% da população acima de 15 anos tem no máximo três anos de estudo. Na Ribeira Alta esse percentual é de 4,7%.

No que se refere à renda, enquanto na Ribeira Alta e Ribeira baixa a renda média, em salários mínimos, é de 3,6 e 3,5 respectivamente, no Maruim essa renda não chega a 0,5 salário mínimo, o que caracteriza a situação de extrema pobreza.

Esse cenário de baixa escolaridade, baixa taxa de ocupação e baixa renda, seguramente têm influência na estrutura etária da população, provavelmente agindo como determinantes para taxas de mortalidade mais altas, seja por doenças infecciosas e parasitárias, devido à falta de infra-estrutura básica, como abastecimento de água, escoamento sanitário e coleta de lixo adequados, seja por mortes por causas externas vinculadas ao aumento da violência. Esse ambiente de insegurança foi constatado quando se levantou junto aos entrevistados quais os principais problemas do bairro, que no Maruim apareceu como a segunda alternativa mais citada, atrás apenas do saneamento.

Sobre os aspectos sócio-econômicos e demográficos da população residente na Ribeira, foram pesquisados número de famílias, nacionalidade e estado civil dos moradores. No Maruim, 90,6% dos domicílios são ocupados por uma família e 7,3% são ocupados por duas. Um domicílio é ocupado por três famílias e o mesmo número abriga quatro famílias. Todos os moradores são brasileiros natos, possuindo o menor percentual de casados (6,6%) da população total da Ribeira e o maior percentual de uniões estáveis (23,1%).

Quanto aos indicadores demográficos, ao analisar a razão de sexo, identificou-se que expressa o número de pessoas do sexo masculino para cada grupo de 100 pessoas do sexo feminino, percebe-se que no setor 11, a razão de sexo é igual a 86,3. Existem 66,3 homens para cada 100 mulheres. Na terceira idade, a diferença entre homens e mulheres é bastante significativa. No Maruim, existem 35,7 homens idosos para cada 100 mulheres idosas. Esse fenômeno é conhecido como feminização do envelhecimento populacional, processo ocasionado pelos grandes diferenciais no volume de idosos por sexo, ou seja, é muito maior o número de mulheres que sobrevivem até chegar ao grupo etário idoso e uma vez fazendo parte dele, permanecem por muito mais tempo do que os homens, pois possuem maior esperança de vida. Argumenta-se que a principal causa para esse cenário é a sobre-mortalidade masculina, principalmente nas idades adultas jovens devido a causas externas de morte, como acidentes de trânsito e mortes violentas.

A pirâmide etária do Maruim se apresenta com base bastante alargada e topo estreito, indicando que existe alto nível de fecundidade e conseqüentemente um significativo número de pessoas jovens. Neste setor existem 13,3 pessoas com mais de 65 anos para cada 100 pessoas com menos de 15 anos. As maiores concentrações estão na faixa etária compreendida entre 0 e 19 anos.

O percentual de pessoas deficientes é de 6,3%. 70,4% se declararam como pretos ou pardos, enquanto que 29,7% disseram ser brancos.

Sobre a população imigrante identificou-se que no Maruim o número corresponde a 9,3% do total de residentes com 10 anos e mais de idade.

Quanto aos aspectos sócio-econômicos definidos pelos indicadores de educação, renda e trabalho, constatou-se que no Maruim 62,1% dos ocupados são do sexo feminino, 71,2% são não brancos e 59,1% possuem menos de 8 anos de estudo. Apenas 2 pessoas no Maruim se encontram na classe de renda superior a 2 até o limite de 5 salários mínimos. Diferentemente dos outros setores, a grande maioria dos responsáveis pela família no Maruim recebem até 2 salários mínimos. 3,6% recebem mais de 2 até 5 salários mínimos e apenas 1,2% recebem mais de 5 até 10 salários mínimos.

Situação Fundiária e Regulação do Uso e Ocupação do Solo

- Situação Fundiária

A área onde se encontra implantada a comunidade do Maruim pertence a União. A partir das informações apresentadas pela Gerência Regional do Patrimônio da União no Rio Grande do Norte/GRPU/RN nenhuma cessão de área foi feita por este Órgão a qualquer ente público ou privado (anexo), não se verificando portanto ações de regularização fundiária na área. Contudo, o Registro Imobiliário Patrimonial – RIP da GRPU indica que existem 25 (vinte e cinco) imóveis cadastrados como ocupação (anterior a novembro de 1988) e 02 (dois) imóveis cadastrados como aforamento, conforme consulta SIAPA (anexo).

- Regulação do Uso do Solo

No Plano Diretor de Natal, a comunidade do Maruim foi reconhecida como Área Especial a partir de 1984. A lei Nº. 3.175/84 a instituiu como Área Especial de Recuperação Urbana (AERU). A Lei 07/1994 confirmou essa característica definindo-a como Área Especial de Interesse Social (AEIS) inserida na Zona Especial Portuária (ZEP). Em 1997, a lei de Operação Urbana Ribeira (lei nº 4.932/97), em seu artigo 8º estabeleceu que a solicitação de utilização de áreas com habitação de interesse social devem ser acompanhadas de uma proposta descrita nos seguintes termos:

Art 8º - Para as propostas que envolvam áreas onde existam habitações de interesse social, os proponentes deverão incluir em seu escopo a solução do problema habitacional dos seus moradores, a ser realizada em conjunto com a Prefeitura e sob sua orientação e submetida à aprovação do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social - CONHABIN.

Na lei 08/2007, que resultou da revisão da lei nº 07/94, o Maruim foi confirmado como Área Especial de Interesse Social, estando vigente a lei de Operação Urbana Ribeira (lei nº 4.932/97).

A Comunidade do Maruim e o Porto Organizado de Natal: conflitos, ilegalidades e direitos.

A localização da comunidade do Maruim evidencia conflitos com a atividade portuária, em função dos limites físicos que impõe aos objetivos de expansão do Porto de Natal. Buscando responder às questões formuladas no Termo de Referência do PRAC-Ribeira acerca das alternativas de gestão desse conflito, de forma a atender aos interesses da população residente e da administração do Porto, apresenta-se a seguir uma análise dos aspectos legais e dos direitos constituídos por ambas as partes ao longo do processo de ocupação da área, visando subsidiar o poder público municipal nas ações de negociação entre as partes envolvidas.

- Porto de Natal

Aprovado pelo Decreto n. 15.277, de 14/01/1922, as obras de construção do Porto tiveram início no mesmo ano, passando a operar em 1932. Administrado inicialmente pela União (Departamento Nacional de Portos e Navegação) passou para a gestão da Portobrás, criada em 1976. A partir de 1983, a administração do Porto passou para a integrar a Companhia Docas do Estado do Rio Grande do Norte (CODERN). A área de influência do Porto inclui todo o estado do Rio Grande do Norte (RN), especialmente os municípios de Mossoró, Pau dos Ferros, Areia Branca, Macau e Ceará-Mirim.

A área de influência do porto organizado de Natal é definida pela Portaria-MT n. 1.029, de 20/12/93, nos seguintes termos:

Art. 1- A área do porto organizado de Natal, no Estado do Rio Grande do Norte, é constituída:

a) pelas instalações portuárias terrestres existentes na margem direita do Rio Potengi, desde a Base Naval de Natal até o molhe leste, na interseção com o arrecife de Natal, junto ao Forte dos Reis Magos, abrangendo todo o cais, docas, pontes e píeres de atracação e de acostagem, armazéns, edificações em geral e vias internas de circulação rodoviária e ferroviária e ainda os terrenos ao longo dessa faixa marginal e em suas adjacências pertencentes à União, incorporadas ou não ao Patrimônio do Porto de Natal ou sob sua guarda e responsabilidade;

b) pela infra-estrutura de proteção e acesso aquaviária, tais como áreas de fundeio, bacias de evolução, canal de acesso e áreas adjacentes a esse até as margens das instalações terrestres do porto organizado, conforme definido no item "a" acima, existentes ou que venham a ser construídas e mantidas pela Administração do Porto ou por outro órgão do poder público.

c) Art. 2- A Administração do Porto de Natal fará a demarcação em planta da área definida no Art. 1;

Objetivando a expansão do Porto, a CODERN solicitou em 1997 à Gerência Regional do Patrimônio da União (GRPU/RN) a regularização das áreas que ocupava efetivamente e daquelas que tinha interesse, inclusive a área correspondente à comunidade do Maruim (Processo N. 10489.000427/97-98 de 20/02/1997). Através do Processo N. 04916.002804/2005 de 03/10/2005, a CODERN solicita a regularização da área efetivamente ocupada, inclusive da antiga área da Brasil Gás. Até a presente data não foi efetivada a cessão da área do Maruim pela GRPU/RN a partir dessas solicitações. A complexidade da relocação da comunidade do Maruim, considerando-se os impactos sociais econômicos e culturais, constitui uma das principais questões apontadas nos pareceres técnicos expedidos pelos órgãos públicos nos processos de solicitação citados.

- Comunidade do Maruim

Considerando o histórico de ocupação da comunidade do Maruim, mencionado anteriormente, identifica-se que o assentamento possui um expressivo nível de consolidação, com tempo de existência equivalente a 67 anos, tendo iniciado a sua ocupação em menos de uma década após o início da operação do porto, ou seja, nas décadas de 40 e 30, respectivamente. Na atualidade a comunidade do Maruim se insere num quadro de alta vulnerabilidade social, enquadrando-se em três tipologias principais que exigem atenção especial quanto ao risco de violação do direito à moradia, ou seja: (i) apresenta grande precariedade no atendimento do Direito à Moradia, sobretudo pela insegurança da posse e pelo baixo nível de habitabilidade; (ii) possui características sócio culturais relevantes em sua relação com a colônia de pescadores e o mercado de peixe do Canto do Mangue; (iii) possui características físico-territoriais especiais pela localização adjacente ao Porto de Natal.

Tanto a Comunidade do Maruim quanto o Porto de Natal que ocupam áreas da União situadas às margens do rio Potengi desempenham função social, ainda que em condições precárias no caso da comunidade do Maruim. Ambos adquiriram direitos no tempo para requisitar a regularização fundiária junto ao Patrimônio da União.

A partir da década de 90, com a Portaria-MT n. 1.029, de 20/12/93, citada anteriormente, foi criada a Zona Portuária conferindo poderes legais sobre as áreas adjacentes ao porto, não isentando contudo, a regularização fundiária junto ao Patrimônio da União. Na esfera municipal, a Zona Portuária foi instituída nos Planos

Diretores de 1984, 1994 e 2007, sendo especificada na Lei de Operação Ribeira N. 4.932/97.

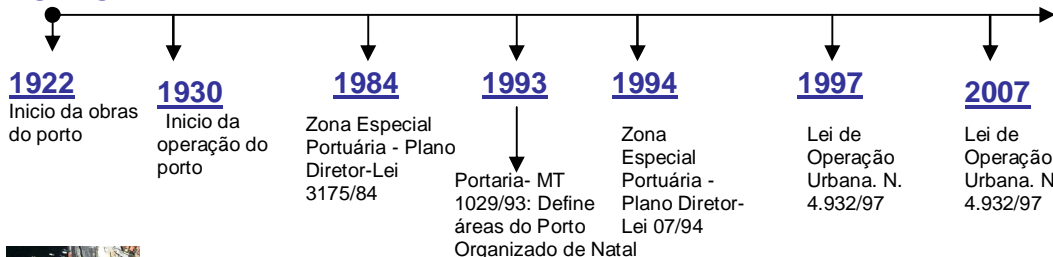
A partir do marco jurídico da política de habitação e regularização fundiária vigentes no país e no município de Natal, a comunidade do Maruim encontra formas de proteção e tratamento nos seguintes instrumentos: Estatuto da Cidade, lei 10.257/01 que estabelece a regularização fundiária de assentamentos precários, a Medida Provisória 2.220/2001, que prevê a Regularização Fundiária em áreas públicas para fins de moradia. No marco jurídico da regularização fundiária no país e no município de Natal, a comunidade do Maruim encontra formas de proteção e tratamento nos seguintes instrumentos:

- Estatuto da Cidade: Estabelece a definição das Zonas Especiais de Interesse Social.
- Medida Provisória 2.220/2001: autoriza a regularização fundiária em áreas públicas para fins de moradia.
- A Lei 11.481 /2007 prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União.
- Na esfera municipal, destaca-se a definição da comunidade do Maruim como Área Especial de Recuperação Urbana, em 1984, e como Área Especial de Interesse Social, nos Planos Diretores de Natal de 1994 e 2007.

Comunidade do Maruim e Porto Organizado de Natal: Legislação Municipal e Portaria Ministerial



PORTO



MARUIM



Conclui-se portanto, que considerando-se o processo de ocupação e o marco regulatório, o Porto organizado de Natal e a Comunidade do Maruim possuem a mesma condição de direito à regularização fundiária junto ao Patrimônio da União.

De um lado a CODERN solicita à SPU-Brasília/DF cessão de área da Comunidade do Maruim para fins de expansão das instalações portuárias, em 29/12/2005, inferindo que:

A ampliação das atividades do porto de Natal necessita da instalação de uma linha da cabotagem e de linha(s) de longo curso de navios porta contêineres para a Europa e para a costa leste os Estados Unidos. Para consolidar a linha de cabotagem é necessária a construção de um mazzém com área mínima de 5.000 m², conforme pleito de armadores, e para viabilizar linha(s) de longo curso precisa-se de uma área mínima de 10.000 m², para armazenagem e circulação de, no mínimo, 400 contêineres, requisitos que dão sustentação a este pleito. (Carta DP-337/2005)

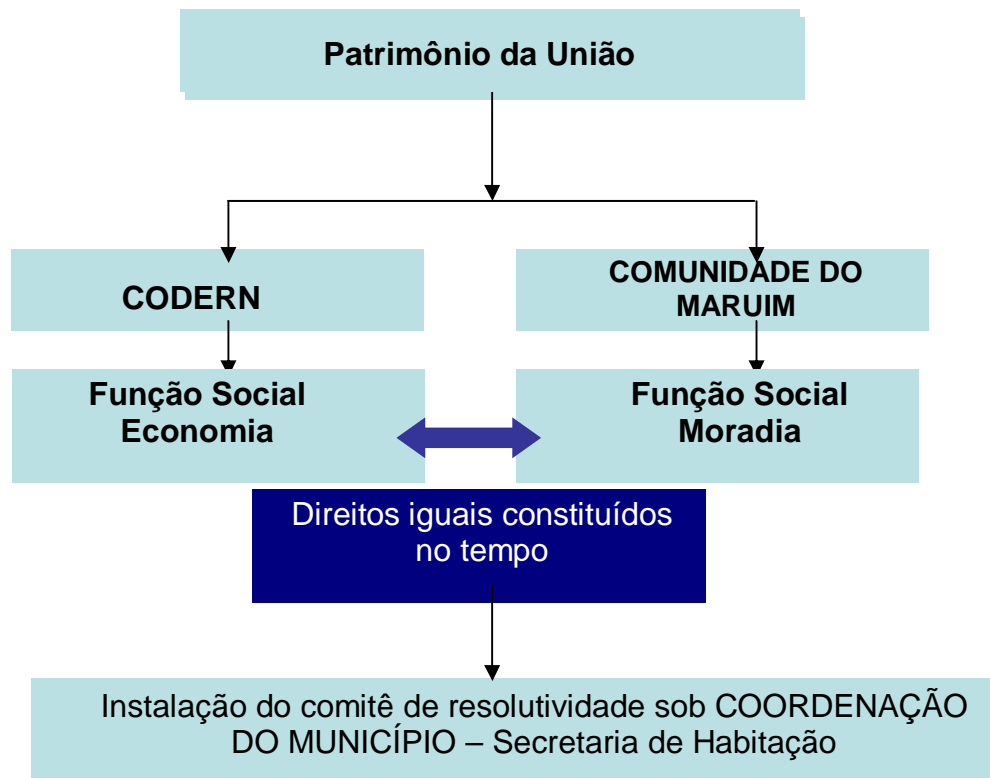
Quanto à comunidade do Maruim, constata-se que a área cumpre função social de moradia, possui tempo de ocupação equivalente ao das instalações portuárias,

apresenta configuração urbanística consolidada, possui identidade cultural no contexto do mercado de peixe do Canto do Mangue, insere-se no marco jurídico de proteção da habitação social (Convenções internacionais-Agenda Habitat, União, Estado e Município).

Isso significa que qualquer decisão de relocação da comunidade do Maruim é função de acordo e consentimento de todos os seus moradores, devendo-se observar a aplicação dos princípios fundamentais do Estado Brasileiro para a proteção Jurídica da Moradia nos assentamentos informais, tais como: (i) Cidadania e dignidade da pessoa humana –preceitos do Estado; (ii) Princípio da igualdade; (iii) Construção de uma sociedade livre, justa, solidária, de erradicar a pobreza e a marginalização e de reduzir as desigualdades sociais; (iv) O princípio do devido processo legal: caso de conflitos coletivos do Direito à Moradia, como despejos forçados, deslocamento e remoções de grande impacto, proteção jurídica – direito de defesa, acesso a todas as informações dos procedimentos adotados; (v) O princípio da defesa da paz: a busca de solução pacífica.⁶

⁶ SAULE JUNIOR, Nelson. A Aplicação dos Princípios Fundamentais e Objetivos Fundamentais o Estado Brasileiro para a Proteção Jurídica da Moradia nos Assentamentos Irregulares. In: **A Proteção Jurídica da Moradia nos Assentamentos Irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



Face à essa tipologia de conflito fundiário, o Município, que tem a atribuição legal sobre o uso do solo e é o gestor da Política de Habitação na cidade, deve constituir o processo de mediação obedecendo o marco regulatório do Direito à Moradia, internacional (Agenda Habitat) e nacional (Constituição Federal Brasileira e Estatuto da Cidade), as diretrizes da Política Nacional de Habitação⁷ e a Política de Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários Urbanos

Procedimentos para resolutividade do conflito fundiário na Comunidade do Maruim: marco regulatório do Direito à Moradia

Considerando os instrumentos legais mencionados, as questões que se colocam sobre a comunidade do Maruim em sua relação com os objetivos de expansão do Porto de Natal, vistas anteriormente, se inserem na tipologia de conflito fundiário urbano por: (i) localização, (ii) precariedade no atendimento do Direito à Moradia (ex: baixa habitabilidade das moradias, insegurança da posse), de acordo

⁷ MINISTÉRIO DAS CIDADES. POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO. Cadernos MCidades Habitação. Brasília, 2004.

com a Política de Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários Urbanos, em discussão pelo grupo de trabalho do Conselho das Cidades - Ministério das Cidades. Essa iniciativa visa dotar o estado e a sociedade de instrumentos para a resolutividade dos conflitos decorrentes de impactos gerados por projetos de crescimento econômico em curso no país, por ações de despejos forçados, entre outros.

É com base nessas políticas e instrumentos legais que o PRAC-Ribeira apresenta os procedimentos administrativos e urbanísticos a serem adotados pelo poder público municipal, a quem compete a gestão do uso do solo e aplicação da Política de Habitação de Interesse Social para o município de Natal, para a resolutividade do conflito fundiário da comunidade do Maruim.

- Procedimentos administrativos:

(i) Constituição do comitê de resolutividade formado por atores qualificados para atuar na mediação, tais como: Gestores, representantes dos moradores, assessoria técnica dos moradores, Ministério Público, Defensoria Pública;

(ii) Cadastramento das famílias com a natureza da propriedade, tais como: posse, aluguel, compra e venda;

(iii) Aplicação do princípio do devido processo legal – direito à defesa, acesso as informações dos procedimentos adotados e garantia de assessoria técnica e jurídica à comunidade;

(iv) Definição de alternativas e instrumentos para negociação de conflitos, fundadas no marco jurídico do Direito à Moradia.

(v) No caso da solução encaminhada pelo Comitê de resolutividade vir a ser a relocação, deve-se garantir a moradia no local de origem até a efetivação da solução apontada (construção de nova moradia, permuta de imóveis, indenização, outros).

(vi) Acompanhamento das condições sócio econômicas e de habitabilidade da população deslocada, se for o caso.

- Procedimentos Urbanísticos

A partir dos acordos estabelecidos no âmbito do Comitê de resolutividade, três alternativas urbanísticas se apresentam, considerando-se os princípios da regularização fundiária sustentável, com destaque para os critérios de preservação dos valores sócio culturais e proximidade da área de origem,, quando se tratar das situações de relocação.

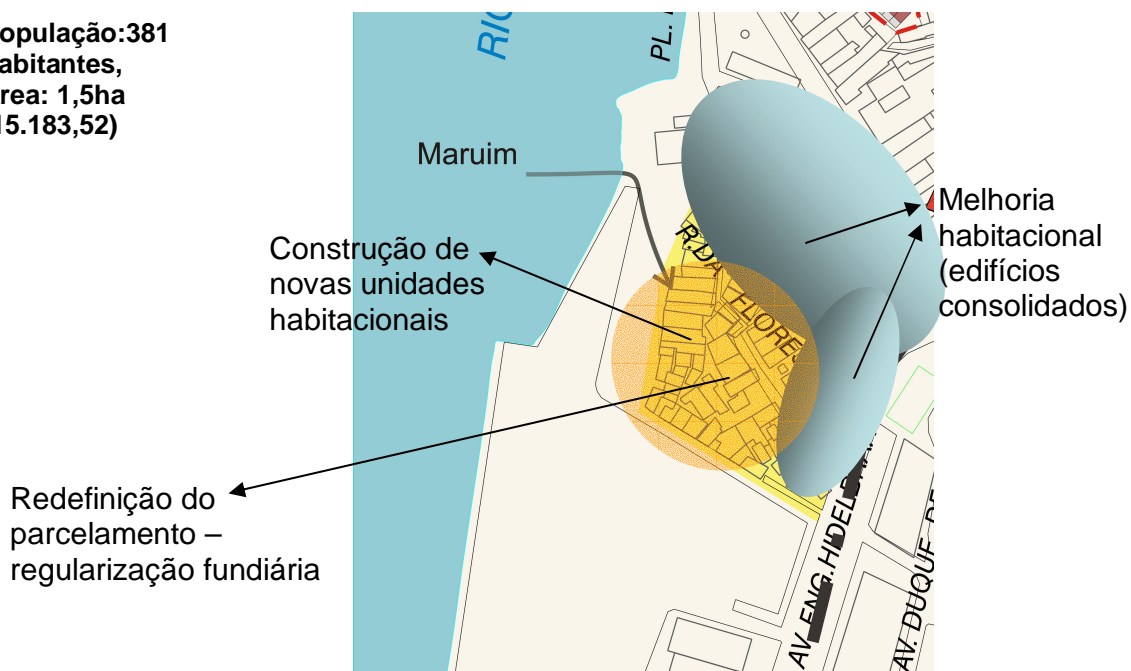
Do ponto de vista urbanístico, as alternativas para a urbanização e /ou relocação da comunidade do Maruim em sua relação com as necessidades de expansão do Porto

de Natal, são definidas por: (i) a urbanização na área onde está instalada, integrando-a ao Canto do Mangue; (ii) Relocação parcial do assentamento, com permanência das edificações consolidadas, integrando-as com o projeto de urbanização do Canto do Mangue. Parte da área universo da relocação de moradias seria liberada para o Porto; (iii) Relocação total do assentamento em área adjacente, integrada à dinâmica do Canto do Mangue.

- Alternativa 1: Urbanização do assentamento na área onde está instalado, integrando-o com o Projeto do Canto do Mangue

Nesse caso, recomenda-se a realização de um projeto de urbanização da área, com ações de melhoria habitacional na fração urbana que possui casas consolidadas e redefinição do traçado e das edificações existentes no interior da comunidade onde se encontram as edificações inteiramente precárias.

População: 381 habitantes,
Área: 1,5ha
(15.183,52)



- Alternativa 2: Relocação parcial do assentamento, com permanência das edificações consolidadas, integrando-as com o projeto de urbanização do Canto do Mangue.



- Alternativa 3: Relocação total do assentamento em área adjacente, integrada à dinâmica do Canto do Mangue.

SITUAÇÃO ATUAL:

- População: 381 habitantes, 96 famílias
- Área: 1,5ha (15.183,52m²)

SITUAÇÃO PROPOSTA:

- População: 381 habitantes, 96 famílias
- Área: 1,1 ha (11.208m²)
- Lote: 4x10 m



Observa-se que as alternativas 2 e 3 implicam em relocação, o que exige a definição de área adjacente ao assentamento existente, de acordo com os princípios da regularização fundiária sustentável. Nessa perspectiva, a área proposta pelo presente estudo se constitui no único terreno vazio existente no bairro Ribeira, estando próxima à comunidade do Maruim.

Uma outra área que atende ao princípio da proximidade do assentamento existente e que foi proposta pela direção do Porto de Natal (CODERN) para relocação da comunidade do Maruim é o terreno onde atualmente estão localizados os tanques da Petrobrás, no bairro Santos Reis. Esse terreno atende ao requisito da proximidade do assentamento existente e pode vir a ser adequado do ponto de vista urbanístico, caso se confirme a retirada total dos tanques da Petrobrás, eliminando-se a convivência com o risco de explosão hoje existente. Um outro obstáculo a ser removido para confirmação dessa área como alternativa de relocação da comunidade do Maruim é o entendimento entre o prefeitura / comitê de resolatividade do conflito e as representações das comunidades de Brasília Teimosa e Vietnã, que historicamente reivindicam a retirada dos tanques da Petrobrás e a implantação de equipamentos públicos e habitação para a área, a partir das suas necessidades.

Diante do exposto, o PRAC –Ribeira recomenda a alternativa 2 - relocação parcial do assentamento para a área adjacente ao novo Mercado do Peixe, que poderá: (i) manter e qualificar as casas consolidadas integrando-as a Praça do Por do Sol, confirmando-se o caráter histórico cultural do Canto do Mangue associado à identidade dos seus moradores; (ii) conferir dinâmica urbana à Praça do Por do Sol, no Canto do Mangue, pela presença de moradia (usos mistos) sobretudo no limite das ruas Hidelbrando de Góis e Rua São João viabilizando o “Conjunto Urbano Sócio Cultural do Canto do Mangue” proposto pelo PRAC-Ribeira ; (iv) atender a uma parte da demanda do porto por área de expansão.

O atendimento parcial da demanda do Porto de Natal com relação a área da comunidade do Maruim se justifica pela possibilidade de expansão do Porto utilizando-se a margem direita do Rio Potengi, proposta pelo PRAC- Ribeira. Com isso, poderá se viabilizar tanto a proteção do patrimônio histórico cultural da Ribeira, quanto um dos dois únicos núcleos de moradia existentes na Ribeira, formada originalmente pela comunidade tradicional de pescadores do Maruim.

7.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ELALI, G. A. **Imagem Sócio-ambiental de Áreas Urbanas: um estudo na Ribeira, Natal, RN-Brasil**. UFRN, 2006. Artigo submetido à revista *Psicologia para América Latina*, número temático *La Psicología y la Ciudad*.

HARVEY, David. Os Espaços de Utopia. In: **Espaços de Esperança**. São Paulo; Loyola, 2004. VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: **Acidade do Pensamento Único**. Desmanchando Consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

HASENACK, Heinrich & WEBER, Eliseu. **Derivação de Novas Informações Cadastrais para o Planejamento Urbano através de GIS**. In: ANAIS do Fator GIS On Line, Curitiba, 1999.

HILLIER, B. (1996) **Space is the machine**, Cambridge University Press.

HILLIER, B. **Centrality as a process: accounting for attraction inequalities in deformed grids** in *Urban Design International*, 3(4): 107-127

IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>> Acesso em: Maio de 2006.

JACOBS, J (1961) **The death and life of great American cities**, London: Penguin Books Ltd.

METRODATA. **Observatório das Metrôpoles**. Disponível em: <http://www.ippur.ufrj.br/observatorio/metrodata> Acesso em: Maio de 2006.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Planejamento Territorial Urbano e Política Fundiária**. Cadernos MCidades Habitação. Brasília, 2004

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos MCidades Habitação. Brasília, 2004.

MONTEIRO, C.; TRIGUEIRO, E. ROAZZI, A et al. **Morar no centro: pesquisa de demanda habitacional no centro histórico de Natal**. Relatório de Projeto de Pesquisa. Natal: UFPE/UFRN, 2003.

PERDIKOIANNI, I E PENN, A (2005) **Measuring diversity: a multi-variate analysis of land use and temporal patterning in Clerkenwell**. In: Anais do 5th International Space Syntax Symposium, Delft: TUDelft, pp.741-761.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL. SECRETARIA DE TRABALHO E AÇÃO SOCIAL--SEMTAS. **Política de Habitação de Interesse Social para Natal**. Natal: SEMTAS/ UFRN / FUNPEC, 2005