

**ANALISE SOBRE AS ETAPAS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE CONJUNTOS HABITACIONAIS NA CIDADE DO NATAL/RN**

Francisco Nélio da Silva Júnior (UFERSA, chico\_nelio@hotmail.com), Almir Mariano de Sousa Júnior, Brenno Dayano Azevedo, Rogério Taygra Vasconcelos Fernandes

**RESUMO**

Historicamente os conjuntos habitacionais foram criados para suprir o déficit habitacional enfrentado pelo Brasil na década de 80, sua criação foi fruto de investimento do governo pelo banco nacional de habitação-BNH, que junto com a extinta Companhia de Habitação-COHAB, gerenciou a construção dos conjuntos, que hoje são administrados pela DATANORTE, localizados na zona norte de Natal em locais mais afastados, gerando um barateamento das unidades, como fruto dessa política nasceram os conjuntos habitacionais da zona norte, totalizam 7.056 unidades habitacionais, ocupando uma área de aproximadamente 380.000 m<sup>2</sup>, e população de 31.753 habitantes. Devido a necessidade de utilização imediata dos imóveis e fim do BNH/COHAB, pelo Decreto-Lei nº 2.291, no ano de 1986, as etapas seguintes para seu licenciamento ambiental acabaram sendo negligenciadas, associando a não atuação do estado e o crescimento urbano ocorrido na zona norte, foi ocasionado um aumento das áreas edificadas em relação com o que se havia projetado a época, gerando uma incompatibilidade com as taxas de ocupação do solo previsto pelo plano diretor do município, causando a impossibilidade da continuidade do processo de licença ambiental. Tendo em vista os problemas gerados pela falta de licenciamento, o procedimento adotado pelo órgão ambiental do município do Natal, consiste em licenciar os empreendimentos da forma com que foram projetados à época, por meio do projeto urbanístico registrado na secretaria de meio ambiente e urbanismo (SEMURB) e elaborações de certidões de características simplificadas dos imóveis presentes no projeto original, dispensando demais documentações, com objetivo de atender a demanda social dos moradores. Por meio do uso das certidões de características foi possível realizar o licenciamento de 1.708 unidades habitacionais que compreendem todo o conjunto Gramoré (SEMURB, 2018), para isso foi usado três certidões de características distintas, que distinguem os três tipos de padrões construtivos originais presentes no partido urbanístico. Com a ajuda da Regularização Fundiária Urbana Das Unidades Habitacionais Dos Diversos Municípios Que Compõem O Estado Do Rio Grande Do Norte – REURB-S, a etapa de licenciamento já teve início também para os demais conjuntos abordados no estudo, sendo o Nova Natal o segundo mais adiantado no processo, com isso é previsto a conclusão dos licenciamentos ao final do primeiro semestre de 2019.

**PALAVRAS-CHAVE:** licenciamento, conjunto habitacional, Natal.

**ABSTRACT**

Historically the housing complexes were created to cover the housing deficit faced by Brazil in the 80's, its creation was the result of government investment by the national housing bank-BNH, which together with the extinct COHAB, managed the construction of the sets, which today DATANORTE, located in the northern zone of Natal in more distant places, generating a reduction of the units. As a result of this policy, the housing complexes of the northern zone were born, totaling 7,056 dwelling units, occupying an area of approximately 380,000 m<sup>2</sup>, and population of 31.753 inhabitants. Due to the need for immediate use of the properties and end of BNH / COHAB, by Decree-Law no. 2,291, in 1986, the following stages for its environmental licensing were eventually neglected, associating the state's non-performance and urban growth occurred in in the northern zone, an increase in built-up areas was generated in relation to what was projected at the time, generating an incompatibility with the land occupation rates foreseen by the municipality's master plan, causing the impossibility of continuing the environmental license process. In view of the problems generated by the lack of licensing, the procedure adopted by the environmental agency of the municipality of Natal consists of licensing the projects in the way they were designed at the time, through the urban project registered in the secretariat of environment and urbanism ( SEMURB) and elaboration of certificates of simplified characteristics of the properties present in the original project, dispensing with other documentation, in order to meet the social demand of the residents. Through the use of the certificates of characteristics, it was possible to carry out the licensing of 1,708 housing units that comprise the entire Gramoré (SEMURB, 2018) set, for which three certificates of distinct characteristics were used, distinguishing the three types of original constructional patterns present in the urban party With the help of the Urban Land Use Regularization of the Housing Units of the Several Municipalities that make up the State of Rio Grande do Norte - REURB-S, the licensing stage has already begun for the other groups covered in the study, with Nova Natal being the second advance in the process, with this is expected to complete the licensing at the end of the first half of 2019.

**KEY WORDS:** Licensing, Housing Complex, Natal.



## INTRODUÇÃO

A desregulação urbana é um dos problemas mais desafiadores do século XXI, exigindo uma reflexão profunda nos campos da filosofia, política, sociologia, economia e cultura. De forma recorrente as soluções buscadas para suprir o déficit habitacional, no Brasil, consideram apenas o aspecto quantitativo do problema, com a construção de conjuntos que se configuram como aglomerações de residências (Ferreira, 2017).

Na prática, há anos, os locais escolhidos são, comumente, aqueles que causam um impacto mínimo na imagem das cidades, e que não estão no alvo da especulação imobiliária. Considerando o conceito de habitar, enquanto construção de uma identidade com o espaço, tais ações garantem o provimento de moradia de forma quantitativa, mas não qualitativa, pois não garantem os aspectos de habitabilidade necessários para que se tenha uma democratização dos espaços. E o dano maior se configura na resignação da população excluída frente às mudanças urbanas, mesmo as que lhes afetam (Ferreira, 2017).

Os conjuntos habitacionais de Natal foram construídos, inicialmente, nas áreas periféricas em relação ao centro da cidade (Ex.: Cidade da Esperança, Mirassol e Neópolis). Devido à alta demanda por moradia, na década de 1960 foi instalado o Plano de Habitação Popular e criada, pelo estado, a Fundação da Casa Popular, a FUNDHAP (Medeiros, 2007).

Entre 1964 e 1990 o Estado promoveu a construção de 46.209 unidades habitacionais, ocupando uma área de 4.377,91 ha, através da COHAB e do INOCOOP, além de outras instituições como IPE, IPASE, APERN, STBS, IPREVINAT e MILITARES.

A política habitacional implementada no Brasil, e principalmente em Natal, foi uma política de mercado, atendendo à população que desejava a casa própria e possuía meios econômicos de obtê-la. Os conjuntos habitacionais em Natal abrigam uma população de rendimentos significativos, que tem um bom padrão de vida. Os maiores conjuntos habitacionais, os mais populosos, foram edificados na Zona Norte (57,1% dos conjuntos com mais de 1001 unidades habitacionais), devido à disponibilidade de grandes glebas de terras a um custo menor do que nas demais zonas. Os conjuntos de COHAB procuravam o maior barateamento das unidades habitacionais, daí terem sido construídos em áreas mais longínquas (Medeiros, 2007).

## OBJETIVOS

Avaliar a situação de irregularidade das licenças ambientais dos conjuntos habitacionais construídos pela antiga Companhia de Habitação Popular (COHAB), na cidade do Natal/RN, confrontando a realidade da época de construção e com a legislação atualmente em vigor, analisando instrumentos para simplificação desse processo.

## METODOLOGIA

### AREA DE ESTUDO

Os conjuntos habitacionais analisados nesse trabalho estão localizados nos bairros Lagoa Azul, Pajuçara e Potengi na zona norte da cidade do Natal/RN, como pode ser visto no mapa 1.



Mapa 1 – Macrozoneamento da cidade do Natal/RN.



Fonte: Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 082, de 21 de junho de 2007)

Os conjuntos habitacionais Gramore, Nova Natal, Eldorado, Pajuçara, Panatis II e Soledade II, totalizam 7.056 unidades habitacionais, ocupando uma área de aproximadamente 380.000 m<sup>2</sup> (IBGE, 2017), e população de 31.753 habitantes (IBGE, 2017). Os empreendimentos Gramoré e Pajuçara estão ao lado da zona proteção ambiental 9 (ZPA-09) (Lei Complementar nº 082, de 21 de junho de 2007).

#### SITUAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Os empreendimentos imobiliários foram concebidos por meio do plano nacional de habitação, financiados pelo governo federal, que por meio do banco nacional de habitação (BNH) (Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964) viabilizou a criação dos chamados conjuntos habitacionais, compostos por unidades residenciais destinadas a população de baixa renda e construídos em convenio com a (COHAB), com início das construções na década de 80, objetivando reduzir o déficit habitacional existente no país. Tendo em vista o custo e agilidade, as áreas escolhidas para construção compreendiam grandes porções de terra afastadas do centro urbano. Os projetos originais contavam com o quantitativo de áreas de forma a atender a legislação ambiental vigente da época, como pode ser visto no fragmento do quadro de áreas presente no partido urbanístico do conjunto habitacional Soledade II, apresentado na figura.

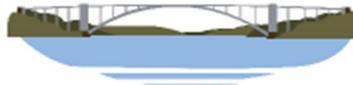


Figura 1 – Fragmento do partido urbanístico do conjunto habitacional Soledade II.

MODELO		4.1		PROJETO URBANÍSTICO			
LOCAL DO TERRENO							
N A T A L							
ÍTEM		ÁREA (Ha)	%	POPULAÇÃO PREVISTA (c) 11.670 Hab			
TERRENO (a)		79,97	100	DENSIDADE		BRUTA ( $\frac{c}{a}$ ) 145,93 Hab/ha	
LOTES (b)		42,39	53,01	REF. A ÁREA		LÍQUIDA ( $\frac{c}{b}$ ) 275,30 Hab/ha	
RUAS (*)		29,11	36,40	LOTES		RESIDENCIAIS	COMERCIAIS
A. VERDES		8,47	492	NÚMERO		1.945	
EQUIPAMENTO PÚBLICO		2,81	3,51	TESTADA MÉDIA (m)		12,11 m	
COMUNITARIO PRIVADO		0,74	0,93	PROFUNDIDADE MÉDIA (m)		18,00 m	
TOTAL			100	ÁREA MÉDIA (m <sup>2</sup> )		217,98 m <sup>2</sup>	

Fonte: COHAB 1979.

Devido a necessidade de utilização imediata dos imóveis e fim do BNH/COHAB, pelo Decreto-Lei nº 2.291, no ano de 1986, as etapas seguintes para seu licenciamento ambiental acabaram sendo negligenciadas.

#### SITUAÇÃO ATUAL DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

O crescimento urbano ocorrido na zona norte ocasionou um aumento das áreas edificadas em relação com o que se havia projetado a época, gerando uma incompatibilidade com as taxas de ocupação do solo previsto pelo plano diretor do município, causando a impossibilidade da continuidade do processo de licença ambiental.

Com sua situação ambiental e urbanística não regularizada, os moradores dos conjuntos sofrem com a insegurança jurídica e carência dos serviços básicos, como saneamento básico e coleta de lixo nas residências, como pode ser visto na figura 2:

Figura 2 – Acúmulo de lixo no cruzamento das ruas Osasco e Jacupiranga no conjunto Gramoré.



Fonte: Acervo próprio.



Tendo em vista os problemas sociais e ambientais gerados pela irregularidade urbanística e ambiental, o processo de licenciamento ambiental para os conjuntos habitacionais foi simplificado com o objetivo de atender a grande demanda criada no processo de regularização.

O procedimento adotado pelo órgão ambiental do município do Natal, consiste em licenciar os empreendimentos da forma com que foram projetados à época, por meio do projeto urbanístico registrado na secretaria de meio ambiente e urbanismo (SEMURB) e elaborações de certidões de características simplificadas dos imóveis presentes no projeto original, dispensando demais documentações, com objetivo de atender a demanda social dos moradores. Com esse procedimento é possível realizar o processo de licenciamento de todas as residências que compartilham de um mesmo padrão construtivo em um conjunto habitacional, diminuindo assim a quantidade de documentos a serem expedidos e o tempo de análise.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

Por meio do uso das certidões de características foi possível realizar o licenciamento de 1.708 unidades habitacionais que compreendem todo o conjunto Gramoré (SEMURB, 2018), para isso foi usado três certidões de características distintas, que distinguem os três tipos de padrões construtivos originais presentes no partido urbanístico.

Com a ajuda da Regularização Fundiária Urbana Das Unidades Habitacionais Dos Diversos Municípios Que Compõem O Estado Do Rio Grande Do Norte – REURB-S, a etapa de licenciamento já teve início também para os demais conjuntos abordados no estudo, sendo o Nova Natal o segundo mais adiantado no processo, com isso é previsto a conclusão dos licenciamentos ao final do primeiro semestre de 2019.

Com essa etapa inicial completa é possível ter o conjunto habitacional licenciado junto ao município, sendo possível dar continuidade na regularização das áreas urbanas.

## CONCLUSÃO

A situação de irregularidade ambiental e urbana prejudica a população que antes seria beneficiado pela casa própria nos conjuntos habitacionais, gerando uma situação de abandono e descaso da administração pública com os serviços básicos prestados, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos e coleta seletiva, manutenção das vias e distribuição de energia elétrica.

A atuação do REURB-S na elaboração das certidões características e início do licenciamento, se mostra como a primeira etapa para a regularização dos conjuntos, dando assim aos moradores posse da terra e meios de poder cobrar junto ao poder público os serviços básicos que devem ser prestados à população.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. BRASIL. Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**, Brasília,DF, mar 2019.
2. IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2017. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – 2016**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.
3. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. **Certidão de características N° 008/2018**. Natal, 2018.
4. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. **Plano Diretor de Natal: Lei Complementar n. 082, de 21 de junho de 2007**. Natal: SEMURB, 2007.
5. FERREIRA, Anna Cristina Andrade. **Casa sem pessoas para pessoas sem casa: a reabilitação de áreas históricas e o uso habitacional na realidade brasileira**. Natal: PPGAU/UFRN, 2017. (Tese de Doutorado).
6. MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais de Natal**. Natal: PPGCS/UFRN, 2007. (Dissertação de Mestrado).