



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ – UFPI
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO – PRPPG
Coordenadoria Geral de Pesquisa – CGP
Campus Universitário Ministro Petrônio Portela, Bloco 06 – Bairro Ininga
Cep: 64049-550 – Teresina-PI – Brasil – Fone (86) 215-5564 – Fone/Fax (86) 215-5560
E-mail: pesquisa@ufpi.br; pesquisa@ufpi.edu.br

ESTUDO SOBRE AS ZEIS/ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL DE TERESINA

*Fernanda Larissa Leitão Sousa (Bolsista do PIBIC/CNPq), Alcília Afonso de Albuquerque
Costa (orientadora, Depto de Construção Civil e Arquitetura – UFPI)*

Introdução

A pesquisa trata da análise arquitetônica e urbanística das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de Teresina. A criação das ZEIS está prevista no Plano Diretor da cidade e seu objetivo é reconhecer as ocupações existentes requalificando-as e fazendo a regularização fundiária além de estabelecer novas áreas destinadas à habitação popular.

A ZEIS é um instrumento urbanístico do Estatuto das Cidades e visam à extensão do direito de cidadania a todos os cidadãos. Em Teresina, há três ZEIS – Árvores Verdes, Nova Brasília, Parque Brasil –, mas não existem de pesquisas sobre elas.

Metodologia

Para a análise dos problemas arquitetônicos e urbanos do objeto de estudo ZEIS, a metodologia baseada em processo e sistemas (SERRA, 2006) procurará entender os processos e investigar as causas das mudanças pelas quais o sistema está passando e a integração das ZEIS com seu entorno. Foi pesquisado junto à Secretaria Municipal de Planejamento dados que permitam um melhor entendimento das áreas delimitadas por estas e dos programas habitacionais que são ali desenvolvidos.

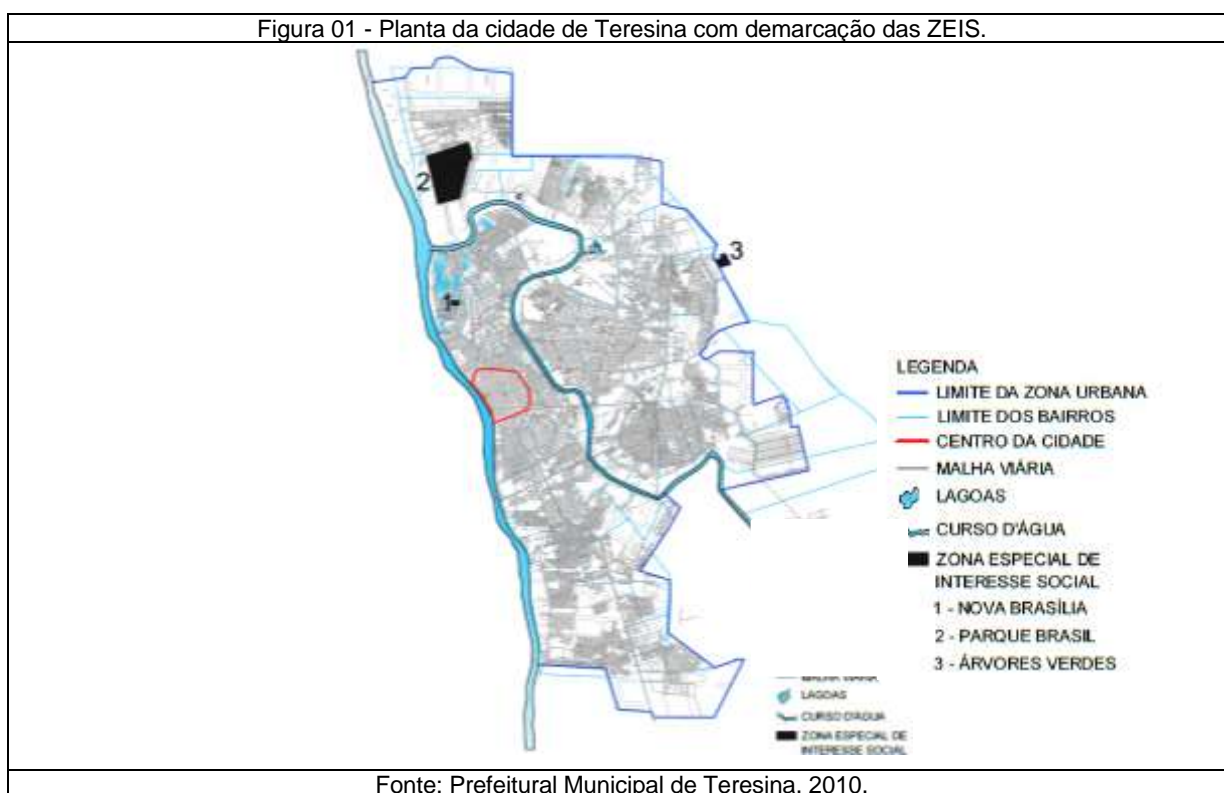
Esta pesquisa foi dividida em etapas: 1 - leitura bibliográfica sobre referencial teórico e contextualização do objeto de estudo; 2 - visitas de campo às 3 ZEIS existentes para coleta de dados (levantamentos arquitetônicos e fotográficos); 3 - coleta de depoimentos orais de atores envolvidos como o objeto de estudo; 4 - coleta de dados em arquivos públicos e privados sobre o projeto e a obra; 5 - organização e seleção dos dados coletados para a elaboração do relatório parcial; 6 - análise do material coletado; 7 – conclusões; 8 - organização do relatório final de pesquisa com elaboração de textos, tratamento de imagens e diagramação final.

Com o decorrer do processo metodológico, foi necessário fazer algumas modificações, adequando com a situação atual. Considerou-se mais eficiente fazer a análise de uma ZEIS por vez. As etapas serão as mesmas, mas aplicadas em cada ZEIS separadamente.

Resultados e Discussão

Segundo o Censo 2010, Teresina possui 814.230 habitantes, com um déficit habitacional estimado em 60.232 domicílios. Como na maioria das cidades, uma terra urbana infraestruturada tem um alto preço restringe a compra por parte da população. As camadas mais pobres acabam ocupando terras irregulares, à margem da legislação, onde uma única casa é ocupada por várias famílias.

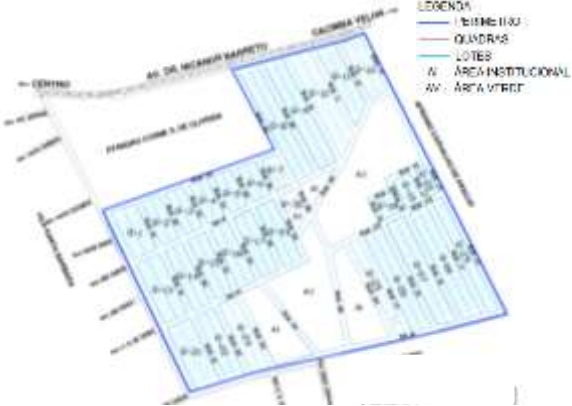

A criação de ZEIS em Teresina é uma tentativa de amenizar os índices de déficit habitacional e evitar a especulação imobiliária. Na capital piauiense existem três ZEIS (figura 01): Nova Brasília (criada em 2007), Árvores Verdes e Parque Brasil (ambas criadas em 2008).





A ZEIS Árvores Verdes foi incluída na cidade pela remarcação do perímetro urbano e ocupou uma área anteriormente usada para a agricultura, mesmo existindo vazios urbanos na cidade. Ela está localizada no Bairro Verde Lar, na Zona Leste de Teresina.

O Conjunto Residencial Árvores Verdes (figura 02) foi construído através de uma iniciativa da Prefeitura Municipal de Teresina (PMT) com a Caixa Econômica Federal. Foram edificadas 717 casas destinadas às pessoas que viviam em leito de ruas ou áreas de risco na zona leste da cidade. A maioria das habitações era de taipa, com cobertura improvisada, sem infraestrutura urbana (figura

03). Em 2007, foram selecionadas através de um cadastramento socioeconômico 2.150 pessoas, com renda inferior a um salário mínimo.

<p>Figura 02 - Planta baixa do loteamento Árvores Verdes.</p>	<p>Figura 03 - Algumas tipologias onde os moradores das ZEIS Árvores Verdes viviam.</p>
 <p>LEGENDA: - LIMITE LOTE - QUADRAS - LOTES - ÁREA INSTITUCIONAL - ÁREA VERDE</p>	
<p>Fonte: SDU Leste, 2010.</p>	<p>Fonte: SDU Leste, 2010</p>

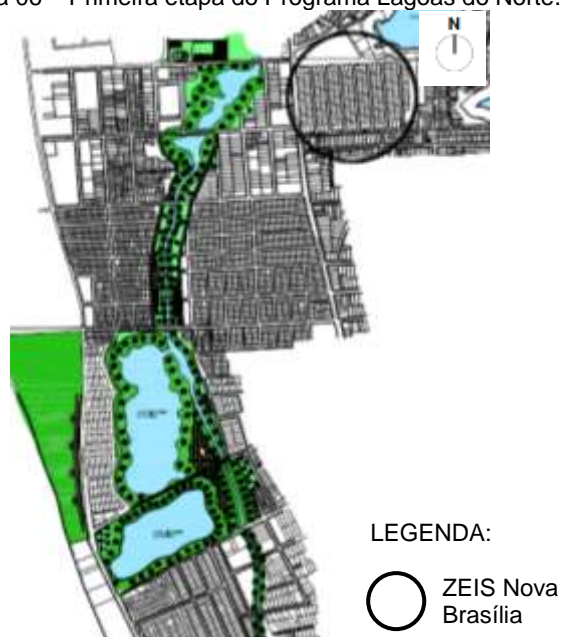
As 717 casas de tipologia padrão foram construídas com parede de alvenaria e cobertura em telha cerâmica, com área construída de 33,00 m², composta por sala de estar e jantar integradas, cozinha, 2 quartos e 1 banheiro (figuras 04 e 05). Em entrevistas feitas no local, os moradores se dizem satisfeitos com o novo lar comparando-o com as casas em que viviam.

<p>Figura 04 - Planta baixa unidade habitacional.</p>	<p>Figura 05 - Nova tipologia habitacional.</p>
 <p>SALA ESTAR/JANTAR A=11,12m² QUARTO 01 A=8,30m² QUARTO 02 A=6,55m² COZ. A=3,64m² A=2,00m² BWC</p> <p>PLANTA BAIXA</p>	
<p>Fonte: SDU Leste, 2007.</p>	<p>Fonte: Fernanda Leitão, 2011.</p>

Os equipamentos urbanos não foram executados juntos com a construção das casas, somente foram destinadas áreas para eles. Por isso, os moradores tem que se deslocar bastante para trabalhar, estudar, ter atendimento médico ou atividades de lazer. Já que a ZEIS fica a 12 km do centro da cidade. Não há rede coleta de esgoto e, mesmo com a coleta de lixo, os resíduos sólidos são depositados pela própria população em sarjetas e áreas verdes.

A ZEIS Nova Brasília foi criada em 2007, no Bairro Nova Brasília, para abrigar a população que ocupava áreas de risco das lagoas que fazem parte da primeira etapa do Programa Lagoas do Norte, que consiste na requalificação urbana do entorno das lagoas e canais presentes na zona norte de Teresina (figura 06).

Figura 06 – Primeira etapa do Programa Lagoas do Norte.



Fonte: Unidade de Projeto Social Lagoas do Norte, 2010.

Essas áreas que foram invadidas pela população eram impróprias para o uso habitacional, pois ficam alagadas no período chuvoso e recebiam todo tipo de resíduos sólidos, inclusive esgoto das residências (CAMPELO, 2005). Além disso, não havia a possibilidade de regularização fundiária, já que estão em uma zona de preservação ambiental.

Para abrigar o Residencial Zilda Arns (ZEIS Nova Brasília) foi um terreno próximo às lagoas requalificadas. Essa proximidade do terreno com as áreas onde as pessoas viviam reduziu o conflito social e urbano entre o “velho e o novo”. Não houve destinação de áreas institucionais e verdes, pois o terreno já está em uma área já consolidada urbanisticamente.

Foram construídas 327 casas, com três tipologias: padrão, adaptada (PNE) e comercial. A maioria das casas antigas era de taipa, predominando a autoconstrução, em péssimo estado.

A unidade habitacional padrão tem 29,41m², composta de sala de estar/jantar, cozinha, dois quartos, um banheiro e área de serviço externa (figura 07). A casa adaptada tem 32,83m² de área, com os mesmos ambientes da casa padrão, mas o banheiro é adaptado, as portas têm 80 cm abrindo para fora e o acesso é feito pela lateral por uma rampa (figura 08). A casa comercial possui 46,89m² de área com os mesmos ambientes das demais, mas possui um cômodo frontal para servir de ponto comercial (figura 09).

Figura 07 – Fachada casa padrão.



Fonte: Fernanda Leitão, 2012.

Figura 08 – Fachada casa adaptada



Fonte: Fernanda Leitão, 2012.

Figura 09 – Fachada casa comercial.

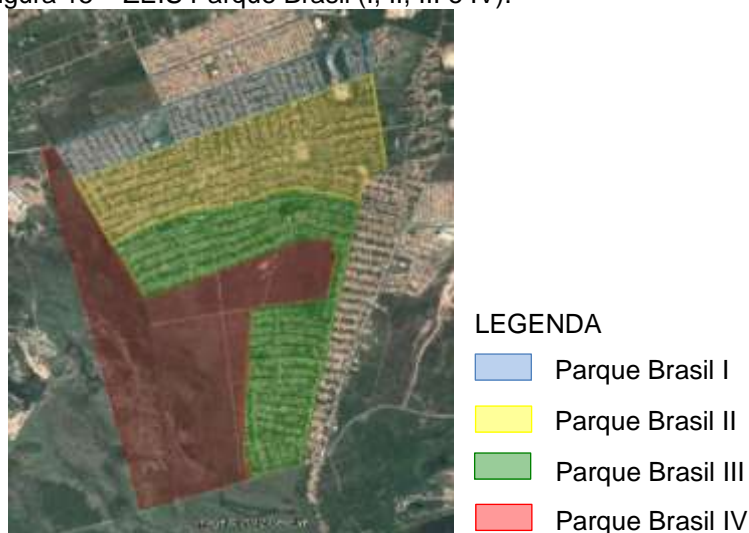


Fonte: Fernanda Leitão, 2012.

A ZEIS Parque Brasil foi criada em 2008, mas era um terreno particular que já vinha sendo ocupado pela população anos antes. Em 2002, a PM, o Governo do Estado e o Grupo João Santos iniciaram as negociações para a construção de infraestrutura urbana na área em troca dos lotes para a população de baixa renda já instalada, beneficiando 35% das famílias e as demais puderam negociar diretamente com o Grupo. A PMT também implantou os projetos Morar Melhor (reforma das casas existentes) e o Projeto Vila Bairro (construção de novas casas), a fim de criar moradias e oferecer regularização fundiária.

A ZEIS Parque Brasil é dividida em quatro áreas (figura 10): Parque Brasil I, II, III (já existentes) e IV (a construir). Existe água encanada e energia, mas falta a implantação do sistema de coleta e tratamento de esgoto e pavimentação de todas as ruas. Uma parte dos equipamentos urbanos necessários para atender à população já foram construídos.

Figura 15 – ZEIS Parque Brasil (I, II, III e IV).



Fonte: Google Earth, 2011.

Conclusão

Em Teresina, cada ZEIS tem sua particularidade. A proposta da criação da ZEIS Nova Brasília para abrigar às famílias deslocadas devido à execução do Programa Lagoas do Norte foi a que melhor atendeu ao ideal de requalificação do local, ao invés da expulsão dos moradores.

Já a ZEIS Árvores Verdes, além de transferir bruscamente a população do seu lugar de origem para um terreno que estava fora do perímetro urbano da cidade, foi construída sem os equipamentos urbanos básicos. Assim, além da distância do centro da cidade, as pessoas sofrem com a falta de infraestrutura que deveria ter sido executada antes da ocupação.

A ZEIS Parque Brasil consolidou a região onde a população já habitava com equipamentos e infraestrutura urbana e auxiliou na construção de residências e regularização fundiária das famílias que invadiram a área que era de propriedade particular. Mesmo assim, o local é muito carente urbanisticamente e localiza-se distante do centro da cidade. De acordo com a PMT, não há previsão de projetos para a criação de novas ZEIS.

A população brasileira de baixa renda ainda sofre muito no Brasil, no nordeste e principalmente, em Teresina. Deve-se fazer um planejamento urbano com discussões entre instituições financeiras, políticas e população para buscar alternativas corretas para a paisagem natural, urbana e cidadãos.

Apoio: PMT, SDU Leste e SDU Centro-Norte.

Referências Bibliográficas

CAMPELO, Carlos. **Programa Lagoas do Norte**. Estudo Urbanístico e Paisagístico para a região das Lagoas do Norte. Teresina, 2005.

SERRA, Geraldo G. **Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**: guia prático para o trabalho de pesquisadores em pós-graduação. São Paulo: Editora da USP; Editora Mandarim, 2006.

Palavras-chave: Zona Especial de Interesse Social. Habitação de Interesse Social. Políticas públicas.