

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E MEIO AMBIENTE: O CASO DE BRASÍLIA TEIMOSA

Tatiana Cavalcanti Fonseca*, Elizabeth Amaral Pastich, Héli da Karla Philippini da Silva

* Associação Instituto de Tecnologia de Pernambuco-ITEP-OS, tatiana_cavalcanti@hotmail.com

RESUMO

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária. De forma geral, trata-se de porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de habitações de interesse social, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. O presente trabalho buscou analisar a relação entre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e o meio ambiente, utilizando o caso da ZEIS Brasília Teimosa em Recife-PE. Ao longo do estudo, foi analisado o meio ambiente e suas diversas facetas, à luz da legislação vigente, concentrando o enfoque na questão do meio ambiente construído. Concluiu-se que Brasília Teimosa não mais apresenta os requisitos mínimos que uma área deve ter para ser transformada em ZEIS conforme art. 5º da Lei do Prezeis (Lei Municipal do Recife nº 16.113/95). Ocorre que não há na legislação qualquer previsão para que uma ZEIS volte a ser um bairro comum ou que seja transformada em uma área de transição entre uma ZEIS e um bairro comum. Este fato induz não debate sobre o impacto dessa falta de previsão no meio ambiente natural e construído à luz da experiência de Brasília Teimosa.

PALAVRAS-CHAVE: Recife- Brasília Teimosa-Zeis

INTRODUÇÃO

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária. De forma geral, trata-se de porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de habitações de interesse social, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. As ZEIS têm como objetivo geral incorporar a cidade clandestina à cidade legal, reconhecendo a diversidade local no processo de desenvolvimento urbano e estimulando a regularização fundiária.

No estudo de caso proposto no presente estudo está a ZEIS de Brasília Teimosa, situada em Recife, Pernambuco. Inicialmente, é importante a compreensão que a escolha de Brasília Teimosa não foi feita por acaso. Brasília Teimosa é uma ZEIS que se encontra na própria história das Zonas Especiais de Interesse Social e que apresenta diversas particularidades, como um longo histórico de lutas pela posse da terra, uma localização privilegiada e diversas tentativas de remoção dos moradores.

Atualmente, Brasília Teimosa não mais apresenta os requisitos mínimos que uma área deve ter para ser transformada em ZEIS conforme art. 5º da Lei do Prezeis (Lei Municipal do Recife nº 16.113/95). Ocorre que não há na legislação qualquer previsão para que uma ZEIS volte a ser um bairro comum ou que seja transformada em uma área de transição entre uma ZEIS e um bairro comum. Este fato induz não debate sobre o impacto dessa falta de previsão no meio ambiente natural e construído à luz da experiência de Brasília Teimosa.

Diante do exposto, o presente trabalho buscou analisar a relação entre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e o meio ambiente, utilizando o caso da ZEIS Brasília Teimosa em Recife-PE. Ao longo do estudo, foi analisado o meio ambiente e suas diversas facetas, à luz da legislação vigente, concentrando o enfoque na questão do meio ambiente construído.

METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada no presente estudo partiu da pesquisa e compilação da literatura relativa ao tema em análise, buscando obter fundamentos das relações defendidas e demonstradas.

Efetuada a revisão bibliográfica, foi realizado um amplo levantamento de dados socioeconômicos da área em estudo, incluindo dados de população, densidade demográfica, taxa de alfabetização, existência de energia elétrica, esgotamento sanitário, abastecimento de água e coleta lixo e renda e confrontamos os resultados com a nossa observação empírica da área e com as fotos obtidas do local. Ao final, baseado na literatura revisada e nos dados analisados, foi possível caracterizar a problemática em questão e apontar as possíveis soluções.

RESULTADOS OBTIDOS

A escolha de Brasília Teimosa não foi feita por acaso, Brasília Teimosa é uma ZEIS que se encontra na própria história das Zonas Especiais de Interesse Social e que apresenta diversas particularidades, como um longo histórico de lutas pela posse da terra, uma localização privilegiada e diversas tentativas de remoção dos moradores.

A Figura 1 apresenta a privilegiada localização do bairro de Brasília Teimosa, localizado próximo ao centro do Recife entre o mar e um braço de mar, terminando no início do dique de proteção do Porto do Recife. A Figura 2 apresenta a agradável localização de Brasília Teimosa, situada entre os valorizados bairros de Boa Viagem e Pina (edifícios ao fundo) e o histórico Bairro do Recife, no centro do Recife.

A partir da análise realizada dos dados e da observação empírica, é possível afirmar que, atualmente, Brasília Teimosa não mais apresenta os requisitos mínimos que uma área deve ter para ser transformada em ZEIS conforme art. 5º da Lei do Prezeis (Lei Municipal do Recife nº 16.113/95). O que ocorre é que a ausência de uma legislação qualquer para a previsão para que uma ZEIS volte a ser um bairro comum ou que seja transformada em uma área de transição entre uma ZEIS e um bairro comum, leva a um impacto no meio ambiente natural e construído à luz da experiência de Brasília Teimosa.

Embora a transformação de uma área em ZEIS traga diversos benefícios ao meio ambiente, à manutenção desta área como ZEIS, quando ela não mais atende aos requisitos de uma ZEIS, tem um efeito negativo no meio ambiente. No caso de Brasília Teimosa, o que pode ser observado é a continuidade de um processo de construções nos poucos locais disponíveis e de verticalização sem qualquer controle urbanístico, já que, como visto, a área não é submetida à Lei de Uso e Ocupação do Solo nem possui plano urbanístico.



Figura 1: Mapa de Localização

Fonte: http://voluntarios.institutocea.org.br/photos/0026/8136/06_rpa-brasilia_teimosa_medium.jpg

Observe-se, ainda, que a inexistência de plano urbanístico específico é uma situação comum entre as ZEIS do Recife. Em Brasília Teimosa, essa construção e verticalização descontrolada não consistem mais só na construção de “uma laje a mais na casa” para a moradia dos descendentes, mais também na construção de estabelecimentos comerciais, isso tudo gerando redução da pouca área verde da área, poluição visual, redução na circulação de ar e impacto negativo na mobilidade da área.



Figura 2: Aspecto Atual de Brasília Teimosa
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com>

CONCLUSÕES

Para que os impactos negativos sejam superados e que haja uma manutenção de uma área como ZEIS, quando esta não mais atende aos requisitos para permanecer como ZEIS, a proposta do presente estudo é que as ZEIS nessas condições sejam transformadas em uma situação de transição com a seguinte sugestão de denominação: Área Especial de Interesse Sócio- Ambiental (AEISA).

O que se propõe neste trabalho, passa longe da expulsão generalizada dos moradores e da construção de prédios de elevado padrão, é que a legislação do PREZEIS seja alterada para prever um processo de transformação de uma área de ZEIS em uma Área Especial de Interesse Sócio-Ambiental (AEISA) quando uma ZEIS não mais atenda os requisitos do art. 5º da Lei do Prezeis (Lei Municipal do Recife nº 16.113/95).

A presente proposta é que as Áreas Especiais de Interesse Sócio-Ambiental passem a obedecer à Lei de Uso e Ocupação do Solo, mas com parâmetros urbanísticos distintos em relação ao remembramento de terrenos, gabarito de construção, coeficiente de construção e área de solo natural. Em relação ao remembramento de terrenos, este seria permitido, mas os lotes resultantes não poderiam ter mais de 500 metros quadrados, o que corresponde ao dobro do lote máximo da Lei

do Prezeis (art. 9º da Lei nº 16.113/95). No tocante ao gabarito de altura, este seria definido em 12 metros de altura, permitindo a construção de imóveis de até 4 pavimentos.

Quanto ao coeficiente de construção, este seria fixado em 1,5, o que permitiria uma área construída de até 1,5 vezes a área do terreno. Finalmente, a taxa de solo natural passaria a ser de 30% da área, o que traria a criação de áreas verdes no local. Acredita-se que esta proposta estancaria o processo de construção e verticalização sem controle apresentado em Brasília Teimosa, geraria novas construções obedecendo a padrões urbanísticos de recuos e estacionamento com benefícios visuais, na circulação de ar e na mobilidade e levaria ao aparecimento de área verde, o que geraria bem-estar para a população e como tal condizente com o meio ambiente.

Acredita-se, ainda, que os parâmetros urbanísticos da AEISA impediriam a expulsão generalizada dos moradores originais ao impedir a construção de empreendimentos de grande porte, embora deva ocorrer uma relocação gradual de moradores em uma área tão densamente povoada para poder haver respeito aos novos padrões urbanísticos.

Finalmente, defende-se que a presente proposta leva a um processo de evolução das ZEIS para uma gradual e controlada integração com o resto da cidade, gerando bem-estar para a população e equilíbrio ambiental, em um novo estágio de relação entre a política urbanística e o meio ambiente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAMPOS, Ronaldo. Política Ambiental Local e Participação nas Zonas Especiais de Interesse Social da Cidade do Recife. Disponível em: <http://cac.php.unioeste.br/eventos/senama/anais/PDF/ARTIGOS/154_1269634110_ARTIGO.pdf> Acesso em 03/03/2013.

CAVALCANTI, Maria Tatiana Batista. Estudo Tipológico para Habitação Popular no Assentamento de Brasília Teimosa. Monografia de conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas Esuda. Recife, 1997.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. Curso de direito ambiental brasileiro. 13ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012.

LA MORA, Luís de e LA MORA, Cecília de Carvalho de. A universalização da Gestão Democrática: Orçamento Participativo x Prioridades de Política Urbana pra as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: o caso do Recife. In I Encontro Nacional Compedi Anpur. Angra dos Reis, 2003.

MIRANDA, Livia e Moraes, Demóstenes. Ainda há lugar para o PREZEIS do Recife? Disponível em <portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download...pdf> acesso em 25/04/2013.

MIRANDA, Livia e Moraes, Demóstenes. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo. In Coleção Habitar – Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras – Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. p. 414-435.

MORAES, Demóstenes Andrade de. Por uma Política de Habitação de Interesse Social para o Recife - Apontamentos sobre o Prezeis. In Coleção Habitare. Disponível em <http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/51.pdf> acesso em 27/04/13.

PREFEITURA DO RECIFE. Recife sem Palafitas. Disponível em <http://www.recife.pe.gov.br/especiais/recifeseempalafitas/brasilvia.php> acesso em 28/04/2013.

ROMEIRO, Paulo Somlanyi. Zonas Especiais de Interesse Social: materialização de um novo paradigma no tratamento de assentamentos informais ocupados por população de baixa renda. Dissertação de Mestrado em Direito Público. PUC – São Paulo, 2010. Disponível em http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=184052. Acesso em 15/02/2013.