

DESAFIOS E PROPOSTAS PARA APLICAÇÃO DAS ZEIS NA CIDADE DE CAÍCO-RN

CHALLENGES AND PROPOSALS TO APPLICATION OF THE ZEIS IN CAICO-RN CITY.

Silva, Monique Hellen de Souza¹; Filho, João Manoel de Vasconcelos²,
moniquehellen60@hotmail.com;

Resumo

Este artigo disserta sobre os principais desafios enfrentados para implementação das Zonas Especiais de Interesse Social nas políticas sócio habitacionais. Com o foco na expansão dos instrumentos urbanos que possam redirecionar o olhar do poder executivo municipal para o aumento do déficit habitacional, do crescimento dos aglomerados subnormais e da problemática institucional urbana das áreas mais vulneráveis da cidade de Caicó. E com o objetivo de identificar no território a delimitação das ZEIS, suas condições de infraestrutura, os projetos de melhorias que estão submetidas e oferecer a possibilidade de delimitação de ZEIS de aglomerados subnormais, vazios urbanos e imóveis vazios.

Palavras-chaves: políticas sócio habitacionais; problemática urbana; ZEIS

Abstract:

This article talks about the main challenges for the implementation of Special Areas of Social Interest in the housing social policies. With the focus in the expansion of the urban instruments that may redirect the gaze of the municipal executive branch to increasing the housing deficit, of the growth of the substandard clusters and of the problematic urban Institutional of the most vulnerable areas of the city of Caicó. And with the objective of identify the delimitation of the ZEIS in this territory, their infrastructure conditions, the improvement projects which they went submitted. And offer the possibility of delimitation of ZEIS of subnormal agglomerates, urban voids and empty properties.

Key-words: housing social policies; urban problematic; ZEIS

1. INTRODUÇÃO

Após muitos anos de negligência por parte das esferas governamentais a respeito da problemática urbana dos assentamentos precários (Cortiços, favelas e periferias...), consolidaram-se os novos parâmetros das políticas sociais habitacionais, dentre os quais a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, emergiu como uma estratégia de ampliação e redemocratização do uso do solo urbano nos municípios brasileiros. Contudo ainda há muito que ser analisado quanto à efetivação prática desse

instrumento urbanístico por parte do poder executivo municipal. Sobretudo na cidade de Caicó – Rio Grande do Norte, importante polo centralizador para a região do Seridó potiguar.

A Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, definiu por objetivo das Zonas Especiais de Interesse social delimitar áreas para a ampliação da oferta de solo destinado a habitação social e a promoção da integração dos assentamentos precários a uma infraestrutura urbana menos desigual.

O Ministério das Cidades (2009) classificou dois tipos de ZEIS, O primeiro são áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por famílias de baixa renda. E o segundo são os vazios urbanos e imóveis vazios, sub-utilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social - HIS. Tendo em vista a iminente importância da reflexão e da participação da comunidade universitária, bem como a participação de todos os cidadãos nas iniciativas que visam promover o desenvolvimento sustentável das cidades, pesquisar a aplicação das ZEIS no município de Caicó se faz altamente relevante a estes propósitos, e estabelece um marco inicial para os estudos urbanos que aqui se fazem significativamente escassos.

Partindo desse pressuposto, a análise da cidade de Caicó, foi construída A partir de três esferas principais, a primeira foi o estudo esmiuçado das diretrizes e determinações do Plano Diretor e documentos complementares, a segunda foi eleição de novas possibilidades para a expansão das áreas de ZEIS e última foi a espacialização dos assentamentos precários.

2. METODOLOGIA

Do mês de agosto até o mês novembro do ano 2014 se deu a construção do aporte teórico-metodológico da pesquisa por meio de leituras e revisões bibliográficas. Do mês dezembro de 2014 até março de 2015 foram realizadas visitas e entrevistas aos profissionais dos órgãos governamentais locais, prefeitura, secretária de infraestrutura, secretaria social de habitação, secretaria de planejamento, IBGE, a procura de dados cartográficos (plantas urbanas, mapas delimitativos, planilhas e

gráficos sobre o saneamento básico) e informações a cerca das políticas habitacionais vigentes em Caicó.

Desde outubro de 2014 até os dias atuais encontram-se em pleno desenvolvimento o levantamento de imóveis vazios e vazios urbanos na área central e em seus bairros limítrofes. Esta catalogação por meio de pesquisa in loco consiste especificamente na contabilização de prédios e faixas de terra que estão há alguns anos sem utilização ou subutilizados e podem exercer a função social da propriedade através do estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social. Por fim foram realizadas atividades de campo que incluíam visitas ao bairro João XXIII com o intuito de averiguar a existência de parâmetros locais característicos de ZEIS (Casas em deterioração, áreas ambientais irregulares, ruas sem saneamento básico, sem circulação de transporte público ou regulamentação fundiária).

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A situação das ZEIS se concretizou nas relações de espaço e tempo em Caicó, a partir de objetos espaciais que refletem uma realidade urbana extremamente caótica. O estudo do Plano Diretor do município constatou uma discrepância entre as determinações do Ministério das cidades, principal órgão de promoção ao desenvolvimento urbano, e o plano real dos acontecimentos. O Poder Executivo não definiu por meio deste documento as áreas de ZEIS no território, com isso estabeleceu-se uma situação inadmissível para população local, pois esta conduta dificulta a identificação dos bairros que mais carecem de projetos sociais e de infraestrutura.

É fundamental atentar para a importância da delimitação de um Zoneamento especial, pois este configura um grande avanço no que tange a expansão de investimentos em habitação, saúde, segurança, e acessibilidade dentro dos “espaços pobres” que se encontram excluídos fisicamente e socialmente do centro urbano principal. A negação desse direito contribui para fomentar uma problemática estrutural que tem origem no processo histórico-geográfico da expansão urbana deste município, e que se mostrou ainda mais intensa na questão fundiária e cartográfica. Muitos bairros ainda não existem de modo oficial, o Plano Local de

Habitação de Interesse Social não foi criado e anexado ao Plano Diretor o que estagnou os repasses de recursos para a habitação social por 8 anos.

Nem ao menos sequer existe uma planta urbana oficial do município, o que produz uma estruturação de ruas confusas, ruas e bairros com mais de um nome, mas nenhum oficial. Os mapas existentes se encontram bastante desatualizados e isso se tornou um grande impasse para o prosseguimento da análise, Todavia essa problemática pode suscitar objetos de estudos para futuras pesquisas geográficas na área.

Os mapas existentes se encontram bastante desatualizados e isso se tornou um grande impasse para o prosseguimento da análise, Todavia essa problemática pode suscitar objetos de estudos para futuras pesquisas geográficas na área. Mediante a consideração de todas essas questões e a necessidade de expansão e desenvolvimento das políticas de ZEIS, o levantamento de imóveis vazios e vazios urbanos até aqui executado obteve resultados relevantes para o estudo (Quadro 1).

A situação das ZEIS se concretizou nas relações de espaço e tempo em Caicó, a partir de objetos espaciais que refletem uma realidade urbana extremamente caótica. O estudo do Plano Diretor do município constatou uma discrepância entre as determinações do Ministério das cidades, principal órgão de promoção ao desenvolvimento urbano, e o plano real dos acontecimentos. O Poder Executivo não definiu por meio deste documento as áreas de ZEIS no território, com isso estabeleceu-se uma situação inadmissível para população local, pois esta conduta dificulta a identificação dos bairros que mais carecem de projetos sociais e de infraestrutura.

É fundamental atentar para a importância da delimitação de um Zoneamento especial, pois este configura um grande avanço no que tange a expansão de investimentos em habitação, saúde, segurança, e acessibilidade dentro dos “espaços pobres” que se encontram excluídos fisicamente e socialmente do centro urbano principal. A negação desse direito contribui para fomentar uma problemática estrutural que tem origem no processo histórico-geográfico da expansão urbana deste município, e que se mostrou ainda mais intensa na questão fundiária e cartográfica. Muitos bairros ainda não existem de modo oficial, o Plano Local de

Habitação de Interesse Social não foi criado e anexado ao Plano Diretor o que estagnou os repasses de recursos para a habitação social por 8 anos.

Nem ao menos sequer existe uma planta urbana oficial do município, o que produz uma estruturação de ruas confusas, ruas e bairros com mais de um nome, mas nenhum oficial. Os mapas existentes se encontram bastante desatualizados e isso se tornou um grande impasse para o prosseguimento da análise, Todavia essa problemática pode suscitar objetos de estudos para futuras pesquisas geográficas na área.

Os mapas existentes se encontram bastante desatualizados e isso se tornou um grande impasse para o prosseguimento da análise, Todavia essa problemática pode suscitar objetos de estudos para futuras pesquisas geográficas na área. Mediante a consideração de todas essas questões e a necessidade de expansão e desenvolvimento das políticas de ZEIS, o levantamento de imóveis vazios e vazios urbanos até aqui executado obteve resultados relevantes para o estudo (Quadro 1).

Quadro 1:

Quadro 1: Levantamento Parcial dos imóveis vazios e vazios urbanos da área central da cidade de Caicó realizado no mês de outubro do ano de 2014

Nº de Ruas	Nº de Imóveis vazios	Nº de Vazios Urbanos	
1	Augusto Monteiro	3	0
2	Av. Celso Dantas	0	0
3	Av. Rio branco	0	0
4	Boa Vista	0	0
5	Comandante Ezequiel	0	0
6	Dr. Janúncio Nóbrega	0	2
7	Dr. Manoel Dantas	0	0
8	Dr. Renato Dantas	2	0
9	Generia Vale	1	0
10	Joel Damasceno	2	0
11	Major Honório	2	0
12	Major Salviano	0	1
13	Mar Fernandes	0	0
14	Monsenhor Severiano	0	0
15	Olegário Vale	3	1
16	Otávio Lamartine	0	0
17	Pedro Velho	4	2

18	Praça Dr. José Augusto	0	0
19	Prof. José Gurgel	0	0
20	Senador José Bernardo	2	0
21	Tv. Celso Dantas	0	0
22	Tv. Padre Rafael	0	0
23	Visitador Fernandes	0	1
24	Zeco Diniz	0	1
Subtotal		19	08
Total		27	

Até o momento, toda área central foi contabilizada, os resultados foram bastante promissores, com a identificação de 19 imóveis vazios e 08 terrenos subutilizados. A explicação para esse número alto de prédios e terrenos em desuso está centrada no fenômeno da especulação imobiliária, que atribui valores altíssimos à terra nesses lugares, justamente por convir que aí estejam situados os “espaços de qualidade” do município.

Na fase atual da análise, que consiste em visitas aos bairros periféricos do território caicoense, com intuito de investigar e constatar o segundo tipo de ZEIS, as de assentamentos precários, visitamos o bairro João XXIII que de acordo os critérios geotécnicos e sócio habitacionais se encaixa nesse perfil. O local demonstrou uma enorme carência física, social e atualmente não faz parte de projetos de urbanização. O bairro apresentou um crescimento descontrolado e desorganizado e um déficit quanto ao atendimento da elevada demanda local por serviço de saúde. Diante do diagnóstico de todos esses problemas, ainda foi possível encontrar organizações filantrópicas como a Associação de Promoção Cristã e humana Dom Heitor que

promove ações sociais com objetivo de oferecer algum tipo de apoio para as famílias desfavorecidas que ali residem.

4. CONCLUSÕES

O desenvolvimento alcançado pela pesquisa até aqui demonstrou haver uma imensa lacuna quanto à aplicação das Zonas Especiais de Interesse Social e outras questões urbanas. Pois se constatou a inexistência de um Plano Diretor adequado as determinações do Ministério das cidades, dado que este não identifica as ZEIS nem possui um Plano Local de Habitação de Interesse Social. Em relação à base cartográfica da cidade, foi diagnosticado mais uma grande lacuna, justificada pela inexistência de mapas e plantas urbanas oficiais do município, apenas a presença de dados extremamente desatualizados.

E por fim a análise da espacialização dos assentamentos precários iniciada no bairro João XXIII verificou a existência de um crescimento descontrolado e desorganizado associado à ausência de políticas sócio habitacionais nos lugares de favelização, o que contribuiu para fomentar na cidade de Caicó, a estruturação de um espaço urbano repleto de contradições. Desse modo conclui-se que o processo de aplicação das ZEIS neste município ainda é muito superficial e necessita avançar significativamente para que se possa desvendar e atenuar a fragilidade socioambiental e a segregação sócio espacial, que aí se fazem gritantes.

5. REFERÊNCIAS

ANCONA, Ana Lucia. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social** – ZEIS em Vazios Urbanos Brasília: Ministério das Cidades, 2009. 55 p.

BRASIL. **Lei n. 4.204**, de 17 de outubro de 2006. Dispõe sobre o plano diretor do município de Caicó, Rio Grande do Norte e da outras providências. Secretária de infraestrutura e urbanismo de Caicó, 43 P.

GOMES, Marília Passos Apoliano. **A copa de 2014 e os possíveis impactos à zona especial de interesse social do lagamar**. In: XI Congresso Luso Afro Brasileiro de Ciências Sociais- Diversidades e Desigualdades. Bahia, 2011.

6. AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu orientador Prof. Dr. João Manoel de Vasconcelos Filho que tem contribuído muito para o desenvolvimento dessa pesquisa, agradeço ao CNPq pelo apoio financeiro e ao Centro de Ensino Superior do Seridó – Campus Caicó, o qual vem contribuindo significativamente para o meu desenvolvimento acadêmico.

Recebido em: 15/04/2015

Aceito para publicação em: 29/04/2015