UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76
Recredenciamento pelo Decreto nº17.228 de 25/11/2016
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

XXV SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS
SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA - 2021

O NOVO PLANO DIRETOR DE FEIRA DE SANTANA E AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).

Iago de Oliveira Enéas[1]; Adriana Nogueira Vieira Lima[2]
1. Bolsista PIBIC/CNPq, Graduando em Direito, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: iagoeneas06@gmail.com
2. Orientadora, Departamento de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: anvlima@uefs.br

PALAVRAS-CHAVE: Feira de Santana; Plano Diretor; ZEIS.

INTRODUÇÃO

O Municipio de Feira de Santana possui cerca de 600 mil habitantes, caracterizando-se como um centro urbano regional, político, imobiliário, cultural e comercial da Região. A Cidade de Feira de Santana é caracerizada por uma forte segregação socioespacial e um elevado deficit habitacional.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) da cidade só foi adaptado recentemente às diretrizes da Lei 10.257, de 10 de julho de 2002, denominada Estatuto da Cidade, através da edição da Lei Municipal Complementar n. 117, de 20 de dezembro de 2018. Vale ressaltar que a forma como a legislação urbanística é conduzida pode trazer tanto a inclusão das pessoas na dinâmica urbana, quanto servir para a manutenção de um ambiente segregado, onde a população pobre vive na periferia, enquanto que as classes de média e alta renda ocupam as regiões de centralidade e importância.

Essa diferenciação influencia na construção e no direito de participar da cidade. A legislação urbanística que deveria ser um instrumento para barrar os problemas urbanos, como a especulação imobiliária, falta de regularização fundiária e déficit habitacional vem se apresentando como dispositivo para acirrar os processos de segregação urbana. Dentre os instrumentos juridico urbanísticos que em tese deveria garantir o direito à cidade e a moradia, destaca-se as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que são uma categoria especifica de zoneamento que leva em consideração as normas de ocupação e uso do solo já existentes, bem como estabelece índices que contribuem para evitar a ação da especulação imobiliária sobre essas áreas, além de orientar a urbanização e regularização fundiária (SAULE JUNIOR, LIMA e ALMEIDA, 2006). Segundo o IBGE (2018), 55,1% dos municípios brasileiros adotaram as ZEIS em sua legislação. Apesar do avanço quantitativo assinalado é imperioso investigar o real significado da demarcação das ZEIS.

Assim, a pesquisa se propõe a analisar em que medida as Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos propostos pelo novo PDDU de Feira de Santana configuram- se como instrumento para efetivação do Direito à Cidade, termo cunhado por Henri Lefebvre (1968) que diz respeito ao direito de se inserir e construir o espaço urbano de forma coletiva e democrática.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

O trabalho foi desenvolvido por meio de pesquisa primordialmente qualitativa e subsidiado por revisão bibliográfica, análise documental e da legislação urbanística de Feira de Santana; necessárias por conta do foco de estudo ser o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) da cidade, ainda pouco estudado dada sua recente aprovação. Tal investigação permitiu trazer um olhar mais atual sobre a realidade urbana da cidade a e notadamente sobre o papel da lei na sua regulação. Também, foram realizadas diversas reuniões com o Grupo de pesquisa Direito, Territorialidade e Insurgência da UEFS, de modo remoto por conta da pandemia, que permitiram a interação da pesquisa com perspectivas diferentes e críticas sobre a cidade. Com o uso do Google Earth foi realizada uma busca sobre a cartografia das ZEIS demarcadas pelo PDDU que proporcionou um entendimento maior sobre as problemáticas que envolvem a localização desse instrumento na região. As entrevistas com gestores municipais foram importantes para analisar como se deu o processo de participação popular na elaboração e implementação do plano de diretor e quais as propostas, programa e ações que vem sendo executas pelo poder público municipal para implementação das ZEIS no município.

RESULTADOS E/OU DISCUSSÃO (ou Análise e discussão dos resultados)

O trabalho foi desenvolvido através de uma ampla revisão bibliográfica baseada principalmente nos estudos de Henri Lefebvre (1968); Erlane dos Santos (2018) e David Harvey (2008) foi possível evidenciar que a cidade, como a conhecemos hoje, obedece a uma ordem que foca preferencialmente no capital em detrimento da vida humana. A urbanização que deveria trazer inovação, tecnologia e mais qualidade de vida estabelece um padrão de segregação e restrição a participação popular na tomada de decisões. A cidade então se apresenta como palco das lutas urbanas e o direito de dizer, construir e participar da tomada de decisões é o direito à cidade. Esse direito seria a oportunidade de um acesso a vida urbana digna com a possibilidade de construção democrática dos espaços coletivos da cidade.

A partir do delineamento do que consiste o direito à cidade, o trabalho buscou investigar a experiência da implementação das ZEIS no Brasil, sendo verificado que a inserção do instrumento no ordenamento jurídico brasileiro ocorreu no contexto das lutas populares no inicio da década de 1980, sendo os municipios de Recife, Salvador e Belo Horizonte pioneiros na adotação do instrumento. A incorporação do instrumento das ZEIS no âmbito federal ocorreu apenas em 2001, através da promulgação do Estatuto da Cidade. Esse diploma legal também prevê nas suas diretrizes que os municípios devem estabelecer normas específicas aptas ao reconhecimento dos territórios populares.

Em relação ao Municipio de Feira de Santana foi possível verificar que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, instituído pela Lei municipal n. 1.614, de 1992 já prévia um zoneamento

especial, através da instituição das Áreas Sujeitas ao Regime Específico (ASRE), que dentre outros objetivos previa a demarcação de assentamentos de população de baixa renda para instituição de programas e lesgislação especifica. Apesar desta previsão no PDDU não foi possível constatar no curso da investigação que houve o enquadramento de áreas da cidade nesta categoria.

Apenas com a promulgação da Lei Municipal n 2.987/2009 houve o enquadramento e deliminação de áreas na cidade de Feira de Santana, como Zonas Especiais de Interesse Social. No que pese a importância, verifica-se um limite no alcance dos objetivos do instrumento, visto que apenas terrenos destinados aos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pelo Governo Federal foram enquadrados nesta categoria.

Em 2012, a Lei complementar n. 65 institui o Plano Habitacional de Interesse Social do Município de Feira de Santana, delimitando 84 localidades como ZEIS. Também registre-se a delimitação da área do Conjunto Ayton Senna da Silva, como ZEIS, através da Lei n. 3.328, de 14 de juho de 2012. Em dezembro de 2018 são oficializadas, através da Lei Complementar n. 117 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Feira de Santana, 31 novas localidades de ZEIS.

A partir da identificação das áreas da cidade enquadradas como ZEIS, com o uso da ferramenta Google Earth pôde-se perceber que as ZEIS previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Feira (2018) se concentram quase que absolutamente fora do anel de contorno e afastadas do centro da cidade, com exceção somente da Bela Vista Residence. Elas estão presentes nos bairros : Vale do Jacuípe; Campo do Gado Novo; Asa Branca; Gabriela; Mangabeira; Conceição; Santo Antônio dos Prazeres; Tomba; 35 BI e Aviário.

Além disso, ainda sobre os estudos do Plano Diretor da cidade, ele estabelece que as ZEIS têm como objetivo promover a regularização fundiária; assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos precários ao conjunto da cidade; incentivar a utilização de imóveis não utilizados e subutilizados para programas habitacionais de interesse social; permitir a participação e controle social na gestão desses espaços urbanos; promover o respeito às áreas de proteção cultural e ambiental e flexibilizar os parâmetros urbanísticos com vistas à regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – dos assentamentos precários e conjuntos habitacionais (FEIRA DE SANTANA, 2018).

Apesar dos objetivos previsto no Plano Diretor, as demarcadas como ZEIS estão localizadas em áreas distantes do centro e necessitam de infraestrutura, o que dificulta o acesso a direitos como transporte, saneamento básico e educação.

As Zonas Especiais de Interesse social podem ser uma importante ferramenta de garantia do direito à cidade para a população, entretanto, a realidade é outra. O instrumento vem exercendo papel estruturante da segregação e negligenciado na articulação com a política de regularização fundiária no contexto da cidade e apresenta poucos sinais de avanços e atualizações.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

As ZEIS apesar de representarem uma importante ferramenta na luta contra a segregação socioespacial, em Feira de Santana, foram estabelecidas como uma legislação secundária para a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida. Elas se concentram quase que em sua totalidade fora do anel de contorno da cidade e precisam de aparatos urbanísticos para terem sua eficácia estabelecida, como saneamento urbano, acesso à educação, saúde e transporte. Quanto à pesquisa, destaca-se que foi uma importante fonte de construção de conhecimento acadêmico principalmente no âmbito dos estudos sobre direito urbanístico e conflitos na realidade urbana; agregando positivamente tanto ao discente quanto à produção de pesquisas na área do Direito.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001.Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul.2001. Disponível em: <www.presidenciadarepublica.org.br>. Acesso em 30 de março de 2020.

COSTA, Erlane dos Santos e HELFENSTEIN, Lara Amorim. Entre avanços e retrocessos a influência das práticas mercadológicas na instituição das ZEIS no Município de Feira de Santana a partir das áreas do PMCMV. Anais do Seminário Urbanismo na Bahia. Disponível em https://urbba18.wixsite.com/urbba18/anais-do-urbba18 Acesso em 3 de fev; de 2020

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar n. 117 de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana – PDDU e dá outras providências. Disponível em: < https://leismunicipais.com.br/Acesso em 14 de fev. de 2020.

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar no 65/2012. Disponível em: https://bityli.com/auaVxn Acesso em 07/03/2020. Acesso em 30 de março de 2020

FEIRA DE SANTANA. Lei Ordinária Municipal n. 2987 de 2009. Disponível em: < https://bityli.com/nQsM6N > Acesso em 21 de setembro de 2021.

HARVEY, David. O direito à cidade. Disponível em: < https://bityli.com/wFXoUH > Acesso em: 21 de setembro de 2021.

IBGE. Pesquisa de Informações Básicas Municipais: perfil dos municípios brasileiros, 2018. Rio de Janeiro, IBGE, 2019. Disponível em https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101668.pdf. Acesso em set. 2020.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Editora Moraes Ltda,1991.

SAULE Jr., Nelson; LIMA, Adriana Nogueira Vieira; ALMEIDA, Guadalupe M. J. Abib de. As zonas especiais de interesse social como instrumento de regularização fundiária. Fórum de Direito Urbano e Ambiental – FDUA, Belo Horizonte, ano 5, n.30, nov./dez. 2006