

## Estudo

Texto de autora convidada. Recebido em: 11 set. 2023. Texto aprovado em: 20 fev. 2024.

SILVA, Edvania Gomes de Assis. Urbanização e planejamento urbano: tendências e perspectivas recentes. *Estudos Universitários: revista de cultura*, UFPE/Proexc, Recife, v. 40, n. 2, p. 134-163, jul./dez. 2023.

<https://doi.org/10.51359/2675-7354.2023.261673>

ISSN Edição Digital: 2675-7354



Esta obra está licenciada com uma Licença Creative Commons  
Atribuição 4.0 Internacional.

# URBANIZAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO: TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS RECENTES

URBANIZATION AND URBAN PLANNING: RECENT TRENDS AND  
PERSPECTIVES

**Edvania Gomes de Assis Silva**

Universidade Federal do Delta do Parnaíba (UFDPAr)

Doutora em Geografia

*E-mail:* edvania@ufpi.edu.br

 <https://orcid.org/0000-0002-0171-7324>

 <http://lattes.cnpq.br/4936910988646173>

## Resumo

Na compreensão das características atuais da cidade e suas tendências espaciais, é necessário entender como se deu o processo de urbanização, como ele foi planejado ou projetado e quais foram as mudanças que ocorreram com os personagens envolvidos, para que se consiga identificar os pontos positivos e negativos desse processo e auxiliar no planejamento de programas e projetos futuros coerentes e eficazes, como o Plano Diretor. Este artigo apresenta um olhar empírico para a segunda maior cidade do Piauí, Parnaíba, com o propósito de analisar a sua expansão urbana entre os anos 2000 e 2020, através das transformações socioespaciais recentes e do planejamento urbano. A metodologia se ancorou na pesquisa bibliográfica, iconográfica, cartográfica, pesquisa de campo e análise cartográfica. Os resultados destacaram que houve um crescimento significativo na mancha urbana da cidade de Parnaíba no intervalo dos anos de 2000 a 2005, com uma estabilidade moderada em meados dos anos 2020, sendo notórias as demandas de expansão que foram determinadas por fatores econômicos, dentre os quais se destacam turismo, comércio, serviços, educação e expansão imobiliária. Portanto, percebe-se a importância dos estudos relacionados à expansão urbana e

às transformações socioespaciais para definirmos estudos futuros sobre o espaço e o planejamento urbanos, além do ordenamento territorial.

**Palavras-chave:** cidade. urbano. planejamento. Parnaíba. Piauí.

## Abstract

To comprehend the current characteristics of the city and its spatial trends, it is necessary to understand how the urbanization process took place, how it was designed, the changes that occurred and how these affected the characters involved in order to identify the positive and negative features of this process and plan coherent and effective future programs and projects, such as the civic planning document (Plano Diretor). This article takes an empirical look at the second largest city in Piauí, Parnaíba, aiming to analyze its urban sprawl between the years of 2000 and 2020, through recent socio-spatial transformations and urban planning. The methodology was based on bibliographical, iconographic and cartographic research, and also field research and cartographic analysis. The results show that there was a significant growth in the urban area of the city of Parnaíba between 2000 and 2005, with moderate stability in the mid-2020s, with notable expansion demands that were determined by economic factors, among which we can highlight tourism, commerce, services, education and the real estate expansion. Therefore, it is noticeable how studies related to urban expansion and socio-spatial transformations are important to define future studies on urban space and planning, as well as land use planning.

**Keywords:** city. urban. planning. Parnaíba. Piauí.

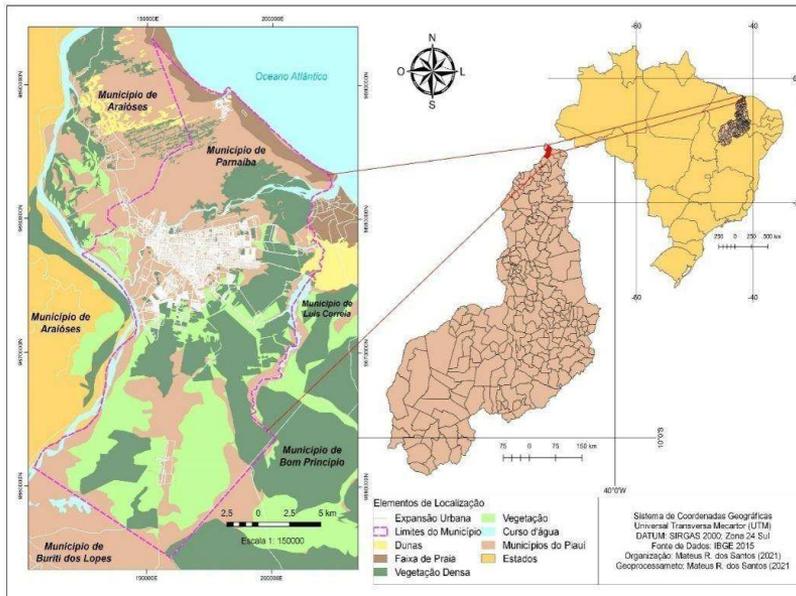
## Introdução

As cidades brasileiras apresentam nas suas formações socioespaciais problemas históricos que ecoam até os dias de hoje. O acesso de camadas mais pobres da população aos serviços essenciais e à própria cidade são desafios que colocam em evidência a necessidade de uma urbanização atrelada a um planejamento urbano

efetivo e socialmente justo. No entanto, essa realidade se coloca sob um contexto variado no território nacional, englobando cidades grandes, médias e pequenas.

Nesse sentido, o estudo sobre o processo de expansão urbana da cidade de Parnaíba teve como foco as perspectivas recentes no âmbito do planejamento urbano. A cidade teve um grande desenvolvimento econômico até meados de 1950, mas se deparou com a estagnação gradativa desse crescimento devido ao êxodo para Teresina, capital piauiense, por parte da população motivada pela desvalorização e estagnação econômica da comercialização dos produtos que eram exportados de Parnaíba, como a charque e a cera de carnaúba.

Por volta dos anos 2000, Parnaíba se tornou um centro de investimentos de serviços com a instalação e o consequente desenvolvimento do setor da educação, além da abertura de parcerias do capital público-privado para o investimento em energias renováveis e projetos agrícolas, como os tabuleiros litorâneos, que são alguns dos agentes que fomentam o progresso no desenvolvimento da cidade e região. O município em questão está localizado no centro-norte do estado do Piauí, a 339 km da capital, Teresina (Figura 1).



**Figura 1.** Mapa de localização da cidade de Parnaíba – PI  
Fonte: IBGE (2015).

Dessa forma, se percebeu um crescimento considerável da zona urbana de Parnaíba, porém, nos últimos anos, esse processo comprometeu o planejamento da cidade, pois a gestão pública não foi capaz de acompanhar a demanda de formação dos novos espaços urbanos. O presente estudo busca impulsionar uma visão e preocupação quanto ao processo de “desenvolvimento urbano” da cidade, que ainda não teve preenchidas as lacunas existentes no seu processo de reestruturação urbana. A análise também traz um resgate da importância do estudo da memória parnaibana, cujo valor social e urbanístico é relevante para a direção do traçado urbano da cidade.

Como arcabouço metodológico foi feito um levantamento em fontes secundárias, periódicos e base de dados sobre habitação, estrutura fundiária e políticas públicas municipais. Como técnica

de coleta de dados foram utilizados questionários estruturados de observação aplicados em campo, com a finalidade de coletar as características urbanas das áreas estudadas (local de ocupação, tipo de moradias e estrutura fundiária). O método de análise foi definido com base no Plano Diretor (PD)<sup>1</sup> vigente, e para compor a veracidade do estudo foi utilizada máquina fotográfica para registro de imagens. Os mapas foram confeccionados por meio do software QGis, versão 3.18.1 Zürich. A base de dados utilizada para os mapas foi a da plataforma do IBGE (c2024b) e a do *Google Earth Pro*.

## URBANIZAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL

A aceleração da urbanização no Brasil, principalmente a partir do final do século XIX e início do século XX, revelou várias formas de se lidar com o crescimento acentuado, e os problemas dele decorrentes, das cidades do País. Mesmo sendo apenas projetadas, já que

---

1 O plano diretor é uma lei municipal, estabelecido pelo Estatuto da Cidade, obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, que integram áreas de interesse turístico, e para as cidades que têm atividades com significativo impacto ambiental, sendo o instrumento que fornece diretrizes para o desenvolvimento dos municípios, devendo ser revisto a cada dez anos. É o principal instrumento instituído pelo Estatuto da Cidade, é um planejamento municipal que tem como objetivo o desenvolvimento econômico social da cidade, bem como o equilíbrio ambiental, que assegure à sociedade condições de vida digna e saudável. O Plano Diretor pode ser diferente de um Município para o outro em razão da região do país em que está inserido; do bioma; da extensão da área urbanizada; dos padrões de urbanização; do tamanho da população; dentre outros fatores (Barbosa, 2019).

não houve a preocupação com a demanda de crescimento urbano no decorrer do tempo, as cidades eram erroneamente consideradas planejadas. Com a evolução do pensamento urbano no Brasil, conseguiu-se conceituar, identificar e caracterizar o movimento sobre o planejamento das cidades em um âmbito temporal.

Rodrigues (2013, p. 37) elaborou um cronograma sobre o ponto de vista da evolução temporal do planejamento urbano no Brasil:

[...] dividimos a história do planejamento urbano no Brasil em três grandes fases: a primeira, de 1875 a 1930, a fase dos planos de melhoramentos e embelezamentos; a segunda, de 1930 a 1990, a fase do planejamento e dos planos das técnicas de base científica, sendo subdividida em quatro subperíodos, de 1930 a 1950, quando se inicia a se pensar a cidade em sua totalidade e não apenas porções desta, de 1950 a 1965, quando se pretende discutir a cidade e sua região, de 1965 a 1971, quando se começa a elaborar os superplanos e quando o governo federal atua de forma mais forte estimulando o planejamento urbano nos municípios, e de 1971 a 1992, a época dos planos sem mapas; e por fim, temos a terceira grande fase, que se inicia na década de 1990, que para fins deste trabalho, também foi subdividida em dois subperíodos, o primeiro cobrindo aproximadamente, a década de 1990, caracterizada como um momento de ruptura com o pensamento tecnicista, de redemocratização da sociedade como um todo, de maior politização e defesa da participação popular, representado principalmente pela Constituição Federal, e o segundo subperíodo, após 2001, quando se lança o Estatuto da Cidade, e o governo federal passa a atuar de forma mais efetiva no trato com o espaço urbano, assumindo mais ativamente seu papel de regulador, orientador e financiador do desenvolvimento das cidades.

Neste sentido, as cidades projetadas são aquelas nas quais foi feita uma intervenção apenas na estruturação da sua sede, sem necessariamente haver algum processo de projeção de cresci-

mento e planejamento para as novas formatações que, porventura, venham a surgir. Para Lefebvre (1970), a urbanização deve ser entendida como um processo ou expressão das relações sociais resultantes de uma condensação entre processos sociais e espaciais que se estendem para além dos limites das cidades e permitem que o capitalismo se mantenha e produza relações essenciais de produção, envolvendo, assim, diversos agentes, cada um com suas funções ordenadas e distintas e diferentes intensidades de tempo e espaço.

Segundo Santos (1993), o processo de urbanização do Brasil, que antes era litorâneo, a partir da terceira parte do século XX tornou-se generalizado, identificando o crescimento não só das grandes metrópoles, mas das cidades que ele chama de intermediárias. Estas, por sua vez, possuem características de crescimento espraiado, motivado principalmente pela especulação imobiliária. Com o decorrer do processo de urbanização, cidades intermediárias tiveram um crescimento significativo, considerando o intervalo entre os anos de 1940 e 1980, quando houve um aumento de cerca de 653,03% da população urbana no Brasil. Este processo rápido e desenfreado na ocupação dos espaços urbanos só reforçou a necessidade de se pensar sobre o processo de ocupação do território.

Esse crescimento urbano produz tanto problemas nos núcleos centrais quanto nas periferias das cidades que sofrem com a falta de acessos e de transporte coletivo, assim, Goitia (1992) chama atenção para o fato de que, sem uma adequada acessibilidade, meios de transporte público eficazes e uma rede viária bem planejada, toda ordenação espacial é questionável.

Em 1988, ficou resguardado o direito à cidade através dos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil, que, contudo, não

apresentavam regulamentação. Foi a partir daí que entidades e associações se organizaram e obtiveram como êxito a aprovação da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 denominada de Estatuto das Cidades, que “oferece aos governos municipais e aos movimentos sociais um conjunto expressivo de instrumentos que, na prática, buscam materializar o direito à cidade” (Bassul, 2002, p. 1).

Dentre os instrumentos de política pública instaurados pelo Estatuto, o que estabelece maior relevância na sua função social é o PD. De responsabilidade do município, ele possui como diretrizes básicas: a gestão democrática e participação popular; a revisão e readaptação à realidade urbana; e a regulação sobre a formação e o crescimento da cidade no seu período de vigência. Possui como objetivo o ajuste dos mecanismos fundiários e o planejamento sobre o crescimento da cidade e sua malha urbana.

## APONTAMENTOS SOBRE A CIDADE DE PARNAÍBA - PI

A cidade de Parnaíba é a segunda mais populosa do estado do Piauí, com um contingente de 153.863 habitantes (IBGE, c2024a). A cidade possui diretrizes de planejamento asseguradas pela Lei nº 2.296/2007, que dispõe sobre o PD e que aborda todos os parâmetros exigidos pelo Estatuto das Cidades, determinando, em especial, o macrozoneamento dentro do município. A cidade, localizada na zona costeira piauiense, possui uma área litorânea ainda pouco explorada. No entanto, ela atrai moradores da região costeira graças às atividades de comércio, serviço e turismo, que incluem os órgãos da esfera pública e privada. A sua formação se

deu através da influência portuguesa e de pescadores locais que frequentavam o Porto das Barcas, localizado às margens do rio Igarçu onde a cidade teve seu início.

Elevada à condição de cidade em 14 de agosto de 1844, Parnaíba é a segunda maior economia do estado do Piauí – ficando atrás apenas da capital Teresina –, voltada para comércio, serviços e indústria. A vila de São João da Parnaíba foi criada oficialmente pela Carta Régia de 19 de junho de 1761, que foi posteriormente instalada em ato solene pelo então governador da Capitania do Piauí, João Pereira Caldas na Igreja Matriz De Nossa Senhora De Piracuruca (Rêgo, 2010).

A Figura 2 (1798) a que se tem conhecimento da vila está publicada no livro “Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial”, de Nestor Goulart Reis Filho. Nele pode-se perceber a marcação do que seria o rio Igarçu, braço do rio Parnaíba que percorre a cidade até desaguar no Oceano Atlântico, e, portanto, a posição do que é o Porto das Barcas.



**Figura 2.** Vila de São João de Parnaíba – ao norte da província do Piauí

Fonte: Documento “Cidades do Piauí testemunhas da ocupação do interior do Brasil durante o século XVIII. Conjunto Histórico e Paisagístico de Parnaíba” do Iphan de 2008.

A vila era composta de quarenta e quatro quadras de tamanhos diferentes, mas percebe-se um traçado retilíneo. Existe uma praça central, conhecida como Praça da Graça, na qual está um pelourinho e a imagem rebatida em planta do que seriam duas igrejas. Essas igrejas são, hoje, a Igreja Nossa Senhora das Graças e Nossa Senhora do Rosário. Nota-se também uma via central que nasce perpendicular ao Rio Igarapu e paralela ao Porto das Barcas, que hoje é denominada Av. Presidente Vargas.

Em 14 de agosto de 1844 a vila foi elevada à condição de cidade e passou a ser denominada apenas por Parnaíba. O nome da cidade foi escolhido por causa do rio homônimo, que percorre todo o estado em divisa com o Maranhão e vai até o Delta das Américas (Iphan, 2008). A cidade foi crescendo em torno da Avenida Presidente Vargas, antiga Rua Grande, pois esta era a principal via que interligava a cidade ao porto, essencial para a economia da região, e que, posteriormente, ligaria o porto até a ferrovia. Com o crescimento populacional e a necessidade de novos centros comerciais devido à variedade da atividade econômica, a cidade se desenvolveu além da ferrovia, seguindo um traçado ortogonal similar ao original (Figueiredo, 2001).

Já no século XX, especificamente nos anos 50, novos investimentos se destacaram, como nos setores de serviços e de educação, com a instalação e o desenvolvimento do *campus* Ministro Reis Velloso da Universidade Federal do Piauí, além do início do sistema de irrigação dos tabuleiros litorâneos, que fazia parte do Programa Nacional de Irrigação (PRONI). Foi por meio destes investimentos e de recursos financeiros dos governos estadual e municipal, com a ampliação dos setores estruturantes, que a cidade desenvolveu-se

em vários aspectos, como o de saneamento básico, o de lazer e o de energias renováveis, o que corroborou para a expansão urbana de Parnaíba. Nos anos 2000, a cidade teve um crescimento na economia com recursos injetados pelos programas do governo federal de incentivo à moradia, os quais atraíram empresas com investimentos e parcerias público-privadas.

Foi a partir de 2003 que esse momento ficou mais expressivo, pois foi marcado pela nova política habitacional e de infraestrutura do governo federal. Dessa maneira, novos conjuntos habitacionais foram criados, como o Caminho do Rosápolis I-A e o Caminho do Rosápolis I-B, entre outros empreendimentos imobiliários e comerciais que não apresentavam necessariamente características e dimensões para serem classificados como bairros por si sós, tendo sido também disseminados em todas as regiões de Parnaíba.

A morfologia da rede urbana da cidade reflete a mesma sequência histórica: o núcleo próximo ao rio é marcado por ruas estreitas, de desenho orgânico. Surgiram, ao longo do tempo, vias largas, depois avenidas arborizadas e praças de desenho regular. A ponte, com a dimensão e o descompromisso com o entorno, típicos de seu tempo, arremataram este processo. Na relação com a natureza, outra leitura: a planície farta foi suficiente para acolher a cidade e seu desenvolvimento em uma das margens do rio, preservando a outra - com seu colar de carnaúbas, tão marcantes na paisagem (Iphan, 2008).

Portanto, com essa evolução no processo econômico e social, houve um crescimento exponencial nos últimos 20 anos da zona urbana de Parnaíba e, nos últimos anos, esse processo de ocupação comprometeu o planejamento da cidade, pois a gestão pública não conseguiu acompanhar essa demanda de formação de novos

espaços urbanos. Projetos como o do processo de consolidação dos espaços urbanos para minimizar o efeito da situação de expansão territorial desordenada levaram a gestão a planejar espaços futuros mais compactos e sistemáticos, pois distâncias maiores provocam custos de infraestrutura maiores, assim como um deslocamento mais oneroso, resultando em um custo de vida mais alto.

## PLANO DIRETOR E TENDÊNCIAS DA EXPANSÃO URBANA DE PARNAÍBA

Nas histórias dos planejamentos urbanos das cidades brasileiras foram observadas diversas tentativas de compreender, coordenar e ordenar os espaços das pequenas, médias e grandes cidades. Os esforços dirigidos para uma utilização cada vez mais social e comum das propriedades urbanas e para o incremento de forma significativa da participação da comunidade na elaboração de políticas públicas voltadas aos planejamentos urbanos resultam na valorização das cidades, destacando-as no cenário global e extremamente competitivo, já que permitem o aproveitamento das suas potencialidades.

Assim, o Plano Diretor é formado por um conjunto de leis e diretrizes para ordenação do território, como determinado pelo Estatuto das Cidades, que busca uma conformidade entre a necessidade da população e o desenvolvimento e expansão urbana. É considerado, dessa maneira, o veículo mais democrático da política urbana, pois exige a participação popular.

Conforme o artigo 42 do Estatuto das Cidades (Brasil, 2001), o Plano Diretor deverá conter, no mínimo, as delimitações das áreas

urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do artigo 5º dessa mesma lei. Além disso, deverá conter o mais importante: os sistemas de acompanhamento e controle para que sejam cumpridos os requisitos previamente acordados. Dessa forma, está assegurado no Plano Diretor de Parnaíba, pela Lei nº 2296/2007: promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o bem-estar de seus habitantes, uma atuação integrada das ações voltadas ao desenvolvimento municipal e, dentre seus objetivos, promover a ordenação do território de forma a ser compatibilizada com o desenvolvimento socioeconômico e o uso consciente dos recursos naturais (Prefeitura Municipal de Parnaíba, 2007).

Desse modo, foram criados os macrozoneamentos que “são a divisão do território municipal em áreas integradas denominadas macrozonas, objetivando promover seu ordenamento, assim como o planejamento e a adequada implementação das linhas estratégicas e programas de ações definidos pelo Plano Diretor de Parnaíba” (Lei nº 2.296/2007). Dessa forma, foram instituídas as seguintes macrozonas: 1) Macrozona Urbana (MU); 2) Macrozonas de Interesse Ambiental (MA); 3) Macrozona Rural (MR).

## A MACROZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE PARNAÍBA

A Macrozona Urbana é a área utilizada especialmente para fins urbanos, na qual os componentes ambientais foram modificados ou suprimidos, compreendendo os terrenos loteados e os ainda não

loteados destinados ao crescimento normal dos assentamentos urbanos. De acordo com o inciso 1º do artigo 20 da Lei nº 2296/2007, é considerada como Macrozona Urbana do Município de Parnaíba a sede do município, que ficou denominada como Macrozona Urbana 1 - MU 1 (Prefeitura Municipal de Parnaíba, 2007).

A Macrozona Urbana 1 inicialmente gerou doze zonas, o que promoveu uma ordenação uniforme baseada no adensamento e na consolidação de áreas urbanas já constituídas, de forma a restringir a criação de novas áreas, considerando as limitações ambientais e a redução de custos na infraestrutura, o que é possível notar pela referência aos zoneamentos que até então formam a Macrozona Urbana 1, sendo estes: Zona 01 - Porto das Barcas; 02 - Centro Histórico/Área Central Antiga; 03 - Nova Área Central; 04 - Zona de Tamponamento entre as Áreas Centrais Antiga e Nova; 05 - Zona de Tamponamento lindeira à corpos de água; 06 - Áreas lindeiras às Vias Arteriais Centrais e Periféricas; 07 - Zonas Habitacionais Gerais; 08 - Zona de Mansões; 09 - Setores Industriais; 10 - Vilas Cooperadas; 11 - Zonas de Parques Urbanos e 12 - Zona de Chácaras.

As Zonas de Mansões e Zonas de Chácaras restringiam a expansão territorial consolidada, visto que eram áreas enormes no perímetro urbano da cidade que pertenciam às famílias com grandes posses e foram mantidas com a finalidade de preservação dos espaços urbanos e minimização da expansão urbana e formação da cidade nesta região.

O que se pode perceber é que a cidade começou a se expandir em regiões distantes das que eram consideradas áreas centrais, principalmente por meio da implantação do PD, a fim de garantir o uso ordenado do solo, as Zonas de Mansões, Chácaras, Vilas, entre outras, se transformaram em grandes áreas de macrozo-

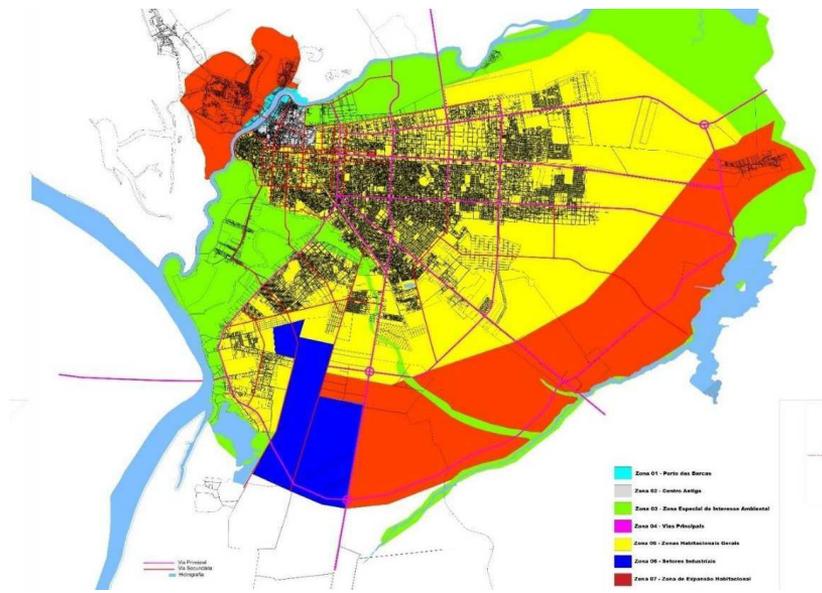
neamento urbano. Desta forma, percebe-se que os zoneamentos foram distribuídos de acordo com o desenvolvimento e expansão da zona urbana no decorrer do tempo. Outro fator importante é notar que da Zona 01 à Zona 07 está a maior parte das áreas habitacionais e de comércio, as quais estão delimitadas essencialmente pelo parque ecológico.

Conforme o Estatuto das Cidades, o Plano Diretor deve ser reavaliado em prazo máximo de 10 anos, e, no ano de 2016, foi divulgada a revisão do Plano Diretor de Parnaíba. A revisão foi estabelecida em três níveis: urbanístico, que é o uso e ocupação do solo; jurídico/fundiário, que trata do direito individual de propriedade; e, por fim, o nível social, que refere-se à organização e harmonia da comunidade com os direitos previstos. No que se refere ao nível urbanístico, os instrumentos que o compõem são: Instrumentos do Plano de Uso e Ocupação do Solo; Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Potencial Construtivo; Outorga Onerosa de Alteração e/ou Mudança de Uso; Operação Urbana Consorciada e Consórcio Imobiliário; Direito de Preempção; Instrumentos complementares.

Os zoneamentos foram renomeados e redistribuídos de forma a manter as características desejáveis para a lei de uso e ocupação do solo, assim, foram determinados pelo menos os seguintes critérios e restrições específicos para cada zoneamento: uso do solo; malha viária; parcelamento; taxas de ocupação dos lotes; coeficientes dos lotes; taxa de impermeabilização da área livre privatizada; cotas de cumeieira; áreas especiais; e recomendações gerais.

Como visto anteriormente, eram 12 zonas. Após a reformulação do Plano Diretor, conforme Figura 16, as Zonas que ficam vigentes são: 1 - Porto das Barcas; 2 - Centro antigo; 3 - Zona Especial

de Interesse Ambiental; 4 - Margens de vias principais; 5 - Zonas habitacionais gerais; 6 - Setores Industriais; 7 - Zonas de expansão habitacionais (Figura 3).



**Figura 3.** Mapa atualizado de Parnaíba

Fonte: Prefeitura Municipal de Parnaíba. Plano Diretor Municipal (Lei nº 2.296/2007).

O que se pode observar entre a proposta inicial aprovada em 2007 para a reformulação é que a delimitação do perímetro urbano se manteve quase intacta nas duas propostas. Nota-se que as Áreas de Proteção Ambiental (APA) tiveram uma redução significativa e se transformaram, em sua maioria, em Zonas de Habitação Geral. Tal fator se deu pela ocupação generalizada depois dos anos 2000, das áreas então denominadas como Parque Ecológico, principalmente pela falta de regularidade na cobrança do poder público sobre a garantia de execução do Plano Diretor. Nota-se a preocupação com o crescimento da cidade nas proximidades do rio Igarçu, pois, na tentativa de preservar seu leito e a fauna existente, manteve-se a

Zona Especial de Interesse Ambiental. Outras áreas foram convertidas em Zonas de Habitação Geral e Zona de Expansão Habitacional, o que corrobora a ideia de que essas áreas foram criadas com cunho de especulação imobiliária que, por fim, beneficia uma minoria da população que tem grandes hectares de terra.

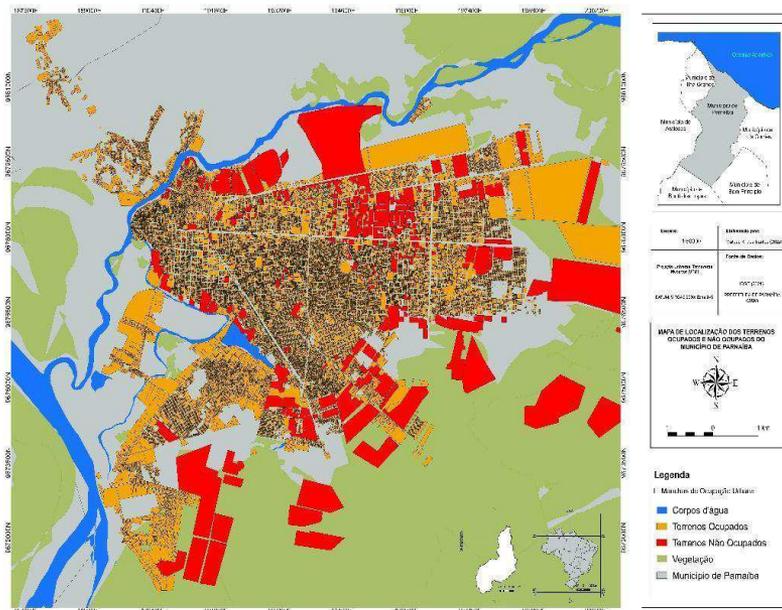
É importante observar que foi criada a Zona 04, denominada como a Zona das Vias Principais, a Avenida São Sebastião e a Avenida Pinheiro Machado, e isso fica mais evidente pois o desenvolvimento da economia de serviços é voltado para essas avenidas principais, que por sua vez foram criadas para dar escoamento às práticas cotidianas e aos serviços da cidade. Com os instrumentos urbanísticos delimitados através do Plano Diretor, foi possível compreender a forma como está sendo feita a ocupação do território urbano e quais parâmetros delimitaram esse crescimento. Com o Plano Diretor, muitas ações urbanísticas tiveram o respaldo administrativo e os investimentos necessários (acordos entre governo, federação e iniciativa privada), a exemplo dos investimentos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) – em setores de infraestrutura e habitação.

Considerando as tendências recentes de expansão da cidade de Parnaíba, se observou que as áreas mais densamente povoadas são aquelas onde ocorreu a primeira ocupação da cidade, onde está localizado o Porto das Barcas, que foi o marco da criação do município. Foi a partir dele que a cidade cresceu e foi tomando forma, a exemplo da construção da Igreja Nossa Senhora das Graças e da Igreja de Nossa Senhora do Rosário, ambas localizadas na Praça da Graça, local de interação e comercialização da cidade. Com o passar dos anos, o desenvolvimento se estabilizou e o aumento

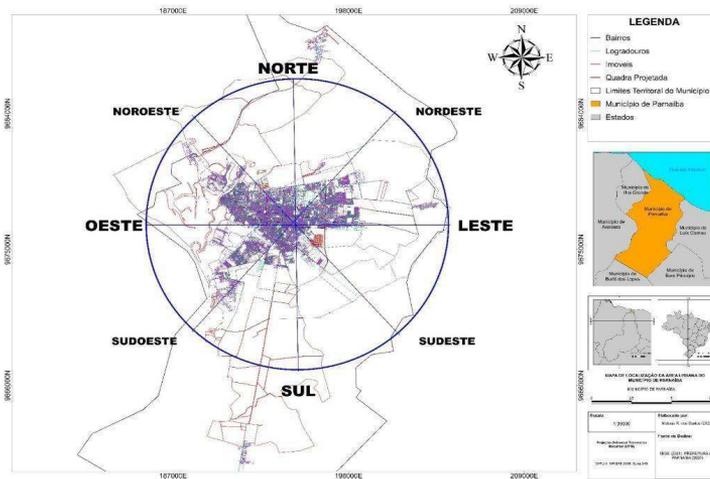
das necessidades individuais e coletivas cresceram exponencialmente. A cidade foi se desenvolvendo de forma desordenada e disforme para as outras áreas. Isso se deve à expansão do turismo, aos incentivos do Estado para a construção de novas moradias e ao desenvolvimento dos serviços de educação que demandaram um aumento dos serviços públicos e privados.

Adiante, pode-se notar que esse crescimento possui atributos socioespaciais, sendo que as características de desenvolvimento de cada região também seguem uma linha social conceitual sobre o poder aquisitivo da população local e dos agentes que estão envolvidos na produção daquele espaço, e essas mudanças podem ser percebidas pela forma de ocupação desse território. Na Figura 4, é possível observar os terrenos ocupados e não-ocupados da cidade de Parnaíba, o que revela como a morfologia urbana está estabelecida na atualidade. Nota-se que as áreas mais ocupadas estão no eixo central da cidade, com vetores irradiando para as extremidades, apresentando, ainda, vazios urbanos.

O novo zoneamento urbano de Parnaíba será utilizado como delimitação da análise da expansão urbana dos últimos anos, assim como a interação com o Plano Diretor e diretrizes urbanísticas. A Figura 5 traz esse zoneamento, assim, consideram-se as regiões: noroeste, nordeste, sudeste e sudoeste.



**Figura 4.** Mapa de Localização dos Terrenos Ocupados e Não-Ocupados de Parnaíba  
Fonte: Mateus R. dos Santos (2022).



**Figura 5.** Mapa Atualizado da Delimitação dos Zoneamentos de acordo com a PMP-PI  
Fonte: Mateus R. dos Santos (2022).

A região noroeste de Parnaíba é composta pelos bairros mais antigos, os quais datam, em sua maioria, de antes dos anos 2000, e que deram origem ao município, visto que foi ao entorno deles que a cidade foi se dissipando e se construindo, de maneira geral, de forma organizada e centralizada nos arredores do Porto das Barcas, principal atividade econômica desde 1844. Com a reformulação do PDDL em 2016, essa região continuou a contemplar quase todas as sete Zonas. Desta forma, é possível notar sua importância quando se percebe que ela contempla quase todos os zoneamentos, independente da evolução da legislação, e demonstra, assim, que é uma região complexa e com importância histórica. Por ser bastante adensada, notou-se que há intensa movimentação de ações de imobiliárias, do estado e da atividade comercial. Observou-se que é uma área com ocorrência mais acentuada de valorização e especulação imobiliária.

Nos bairros São José, Nossa Senhora de Fátima, São Benedito, Campos, Pindorama, São Francisco, Boa Esperança e Nova Parnaíba, observou-se um processo de ocupação regular e planejada, o qual pode ser considerado uma fuga da centralização imposta pelos bairros mais adensados. Caracteristicamente os bairros Centro, Nossa Senhora do Carmo e Mendonça Clark são altamente adensados com ruas estreitas. As casas foram construídas sem recuo frontal, portanto, não tinham previsão para garagem, e os lotes são estreitos e compridos. Os bairros Cantagalo e Santa Isabel foram se formando nas proximidades do leito do rio Parnaíba e às margens da estrada da Pedra do Sal. As ruas possuem traçado disforme que se regula conforme a ocupação não direcionada e nem planejada. Os terrenos não são regulares e não possuem dimensões padronizadas, há um misto de grandes sítios e

de casas adensadas. Os bairros São José, Nossa Senhora de Fátima, São Benedito, Campos, Pindorama, São Francisco, Boa Esperança e Nova Parnaíba são frutos de áreas planejadas, com arruamentos lineares, ruas largas, terrenos grandes e casas recuadas com espaço para garagem. A Avenida São Sebastião é um dissipador de desenvolvimento para as próximas etapas de crescimento da cidade. A Figura 6 pode demonstrar algumas das características dos bairros.



**Figura 6.** Características urbanas dos bairros da região noroeste de Parnaíba  
Fonte: Marla Tarsila F. Rocha (2021).

A região nordeste do município, por outro lado, é composta por bairros relativamente novos, em sua maioria formados por volta do ano 2005, mas alguns datando do período anterior aos anos 2000. Sua ocupação é posterior ao marco de formação do município e ao desenvolvimento devido a demanda institucional, em especial ao ensino superior público, que atraiu não apenas os estudantes, mas os servidores para atender ao aumento da quantidade de

cursos, em especial da Universidade Federal do Delta do Parnaíba (UFDPa), atualmente desmembrada da Universidade Federal do Piauí, criada em 11 de abril de 2018, com a publicação da Lei nº 13.651.

Em 12 de dezembro de 2019, o Ministério da Educação (MEC) oficializou a criação de cinco novas universidades federais com a posse de seus reitores *pro tempore*. Junto a ela foi criado o curso de Medicina e a aprovação de outros cursos a nível de mestrado e doutorado. Com isso, a cidade viu seu crescimento exponencial, impulsionado pelo atrativo da educação que culminou na necessidade de mais moradias e ampliação de serviços para a população. De acordo com o Censo do IBGE (c2024a), a cidade de Parnaíba conta atualmente com 162.159 habitantes e uma densidade demográfica de 371,15 hab/km<sup>2</sup>, isso explica que a cidade teve um aumento de cerca de mais de 17 mil habitantes nos últimos 12 anos.

Ainda sob as alterações do PDDL, em 2016, a região nordeste passou a contemplar várias zonas, como a Zona Especial de Interesse Ambiental; a Zona Margens de Vias Principais; Zonas Habitacionais Gerais; Zonas de Expansão Habitacionais. Dessa forma, nota-se que, desde o primeiro processo de regulação da expansão urbana, essa região é essencialmente residencial, com projeção para crescimento habitacional, além de área de proteção ambiental por conta da proximidade com a lagoa do portinho, áreas de mangue e proximidade com leitos de águas que são “braços” do mar.

Dentre os processos sociais de ocupação nota-se a gentrificação, espécie de “aburguesamento” de áreas que passam por um processo de transformação urbana, em bairros como São Judas

Tadeu, Floriópolis, Chafariz e Vicente Correia. A especulação imobiliária e o aumento do turismo são responsáveis pelo fenômeno na região nordeste de Parnaíba. Abaixo, na figura 7, seguem fotos de alguns agentes urbanos desta região:



**Figura 7.** Expansão urbana da região nordeste de Parnaíba  
Fonte: Marla Tarsila F. Rocha (2021).

Assim, a região mencionada teve parte de sua área ocupada após o ano de 2005 por bairros com conjuntos habitacionais planejados, mas que apresentam características diferentes entre si na sua estruturação, como a descentralização, a gentrificação e a dispersão urbana, elementos determinantes para a condição socioeconômica da comunidade.

A região sudoeste da cidade piauiense apresenta bairros formados por volta do ano de 2005, tal qual a região nordeste, mas também registra ocupações relativamente novas no extremo sul, datadas de 2010. Essas ocupações recentes deram-se por bairros essencialmente residenciais, setores industriais do município e

parte da Zona Especial de Interesse Ambiental, na qual estão os tabuleiros litorâneos.

Percebe-se que, desde o primeiro processo de regulação da expansão urbana, essa região é berço do setor industrial, além de margear as áreas de vilas cooperadas onde se formaram os tabuleiros litorâneos. O setor residencial desde o início sempre foi bem restrito, sendo pontual a implantação oriunda de loteamentos incentivados por programas governamentais que consideravam o baixo custo da aquisição do lote para construção das casas.

Dentre os processos sociais de ocupação, pode-se notar a característica de periferação em bairros como Primavera, Santa Terezinha, São Vicente de Paulo, João Souza, D. Rufino, Igarçu, Lagoa da Prata, Tabuleiro, Almira Silva e Sabiazal, nos quais o processo se caracteriza pelo fato das edificações, das novas áreas residenciais, não se constituírem de forma contínua à malha urbana, formando vazios urbanos. Nos bairros como Ceará, Cristo Rei e Bebedouro concentram-se as principais atividades comerciais, de serviço, da gestão pública e privada, em que se constitui uma área central e uma periférica, que constitui uma área em torno do núcleo central (Corrêa, 2004).

Parte da ocupação da região sudoeste ocorreu entre os anos 2005 e 2010. Os bairros residenciais apresentam características socioeconômicas similares, sendo formados por conjuntos habitacionais, a maioria financiada por programas governamentais. Os terrenos geralmente são padronizados e as casas são reduzidas e adaptadas após a entrega, conforme a necessidade do usuário. O setor industrial ainda é tímido e pouco expressivo, sendo o setor de serviços ainda o principal agente urbano dessa região.

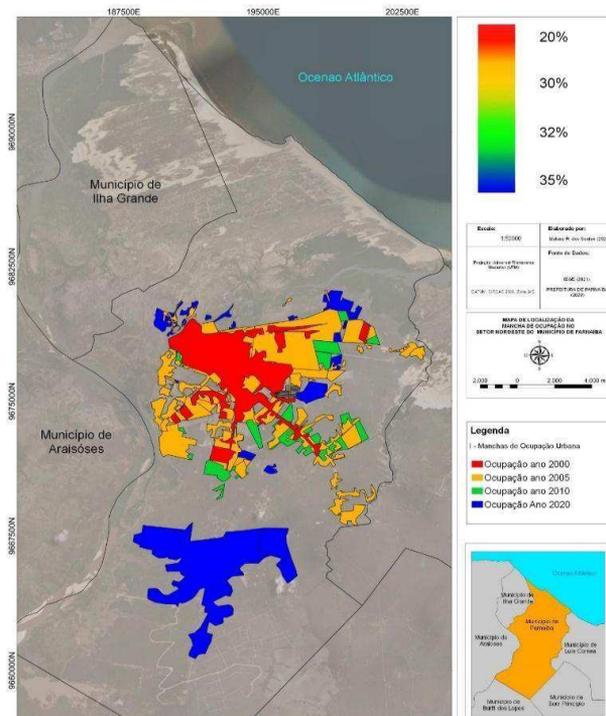
A região sudeste parnaibense também é composta por bairros relativamente novos, os quais ocuparam a área entre os anos de 2000 a 2020, de maneira especialmente expressiva por volta de 2010. Destarte, o espaço se constitui de muitos terrenos livres, mas pouco desenvolvidos, caracterizado por loteamentos residenciais que estão sendo implementados nos últimos cinco anos, especialmente por empresas privadas com custeio do governo federal através de políticas públicas habitacionais.

Ainda com a reformulação do PDDL, em 2016, a região sudeste passou a contemplar as Zona Especial de Interesse Ambiental; Zona Margens de Vias Principais; Zonas Habitacionais Gerais e as Zonas de Expansão Habitacional, por ser uma região essencialmente projetada para áreas residenciais e áreas de proteção ambiental que abrigam a Lagoa do Portinho, o rio Portinho e suas margens. Dentre os processos sociais de ocupação, pode-se notar a presença de dispersão populacional em todos os bairros que compõem a área em questão, são eles: Rodoviária, Dirceu Arcoverde, Santa Maria, Alberto Silva, Simplício Dias, São João, Carpina e São Pedro. Os bairros apresentam características rurais com uma infraestrutura escassa de coleta de lixo, de transporte público e de acesso das avenidas principais às áreas residenciais. Os terrenos são padronizados e as casas, em sua maioria, estão prontas e foram adaptadas de acordo com a necessidade dos seus moradores.

É possível notar que os bairros com conjuntos habitacionais foram planejados e financiados por órgãos públicos para população de baixa renda. A sua concepção social se dispõe através da dispersão urbana caracterizada pela formação de pontos urbanizados a partir de uma ideia de formatação coesa de território. Observa-se, por meio da Figura 8, que o período de maior expansão urbana de

Parnaíba se deu no período de 2010 a 2020.

Neste contexto, o crescimento urbano de Parnaíba passou por vários estágios e momentos históricos, adicionado a fatores sociais, econômicos e políticos que a tornaram representativa dentro dos territórios de desenvolvimento da Planície Litorânea do estado do Piauí. Alguns problemas, como o crescimento da violência e do desemprego, acompanharam a situação econômica da cidade, ainda precisando ser colocados como prioridade nos indicadores do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), o que contribuirá para o estabelecimento de uma cada vez melhor qualidade de vida a seus habitantes



**Figura 8.** Expansão Urbana nos Anos de 2000, 2005, 2010 e 2020  
Fonte: Mateus R. dos Santos (2022).

## CONCLUSÃO

A análise acerca do crescimento da cidade de Parnaíba-PI destacou que as modificações na ocupação do território urbano do município foram significativas, considerando que esta é a segunda maior cidade do estado do Piauí e a segunda maior economia do estado. Esse crescimento acelerado fez com que a Secretaria de Infraestrutura municipal iniciasse um processo de consolidação dos espaços urbanos para minimizar os efeitos negativos da degradação e da expansão territorial com fins propostos de formar espaços mais compactos, funcionais e sistemáticos.

A fim de garantir um ordenamento territorial e parâmetros exigidos no Estatuto das Cidades, que determina os macrozoneamentos dos municípios, a cidade de Parnaíba possui diretrizes asseguradas pela Lei nº 2.296/2007, que dispõe o Plano Diretor, promovendo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, assim como o bem-estar de seus habitantes, através das divisões do território municipal e de suas áreas integrantes denominadas macrozonas, sendo elas: Macrozona Urbana (MU), Macrozona de Interesse Ambiental (MA) e Macrozona Rural (MR).

Quanto às especificidades percebidas no mapeamento da cidade durante os anos de 2000 a 2020, é possível perceber um crescimento na ocupação territorial com variações de crescimento de 20% a 35%, em especial nas áreas periféricas não só do perímetro urbano, mas, sobretudo, da área do município, sendo a região noroeste a mais adensada devido ao fato de ser a precursora do desenvolvimento do município de Parnaíba, abrigando o Porto das Barcas, que é o marco da criação do município.

## REFERÊNCIAS

- BARBOSA, A. K. G. C. Instrumentos da política urbana no Estatuto da Cidade. *Jusbrasil*, 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/instrumentos-da-politica-urbana-no-estatuto-da-cidade/701266779>. Acesso em: 8 jan. 2024.
- BASSUL, J. R. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. *Revista EURE*, Santiago, v. 28, n. 84, 2002. ISSN 0250-7161. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/196/19608408.pdf>. Acesso em: 27 mar. 2021.
- BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, [2001]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 8 jan. 2023. 1988.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. 4 ed. São Paulo: Editora Ática, 2004.
- FIGUEIREDO, D. M. F. *O monumento habitado: a preservação dos sítios históricos na visão dos habitantes e dos arquitetos especialistas em patrimônio*. O caso de Parnaíba. 2001. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3623/1/arquivo5504\\_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3623/1/arquivo5504_1.pdf). Acesso em: 8 jan. 2024.
- GOITIA, F. C. *Breve história do urbanismo*. Lisboa: Editorial Presença, 1992.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Parnaíba. *IBGE*, 2015. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pi/parnaiba.html>. Acesso em: 8 jan. 2024.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Parnaíba-PI. Rio de Janeiro: IBGE, 2015. 1 carta topográfica, color., 4465 × 3555 pixels, 5,50 MB, jpeg. Escala 1:50.000. Projeção UTM. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pi/parnaiba.html>. Acesso em: 8 jan. 2024.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Malha Municipal*. 2015. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html>. Acesso em: 21 jun. 2021.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Teresina. *IBGE*, 2015. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=221100>. Acesso em: 25 jan. 2021.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização. *Cidades do Piauí testemunhas da ocupação do interior do Brasil durante o século XVIII: Conjunto Histórico e Paisagístico de Parnaíba*. Brasília: Iphan, 2008. Disponível em: [http://portal.iphan.gov.br/files/volume\\_parnaiba/pi\\_conjunto\\_historico\\_e\\_paisagistico\\_de\\_parnaiba.pdf](http://portal.iphan.gov.br/files/volume_parnaiba/pi_conjunto_historico_e_paisagistico_de_parnaiba.pdf). Acesso em: 8 jan. 2024.

LEFEBVRE, H. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza, 1970.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA. *Lei nº 2.296/2007*. Dispõe sobre o Plano Diretor do município e da cidade de Parnaíba e dá outras providências. Parnaíba: Câmara Municipal, [2007]. Disponível em: <https://tinyurl.com/4h9fbhk2> Acesso em: 8 jan. 2024.

RÊGO, J. M. A. N. *Dos sertões aos mares: história do comércio e dos comerciantes de Parnaíba (1700-1950)*. 2010. 304 f. Tese (Doutorado em História) – Programa de Pós-graduação em História, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2010. Disponível em: <https://www.abphe.org.br/uploads/Banco%20de%20Teses/regos-dos-sertoes-aos-mares.pdf>. Acesso em: 8 jan. 2024.

ROCHA, M. T. F. *Acervo fotográfico*. 2021. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Ciências Humanas e Letras, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2021.

RODRIGUES, R. S. *Planejamento urbano em Teresina: análise das projeções de expansão urbana*. 2013. 197 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2013. Disponível em: [https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id\\_trabalho=89471](https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=89471). Acesso em: 8 jan. 2024.

SANTOS, M. *Urbanização brasileira*. São Paulo: Editora Hucitec, 1993.

SANTOS, M. R. *Organização e Elaboração de Mapas*. Acervo Pessoal. Parnaíba, 2022.