



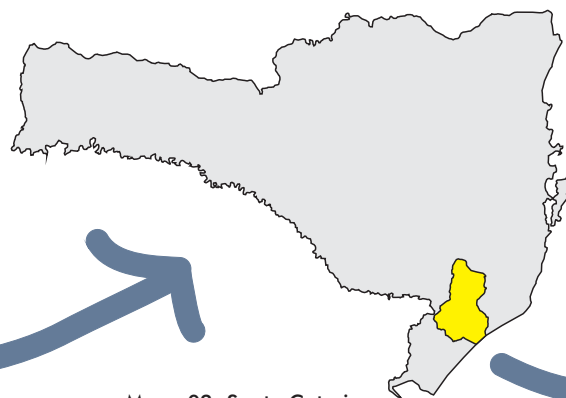
03

# CONTEXTUALIZAÇÃO URBANA

# O MUNICÍPIO DE IÇARA



Mapa 01: Brasil  
Fonte: Wikipedia, adaptado pela autora



Mapa 02: Santa Catarina  
Fonte: Wikipedia, adaptado pela autora

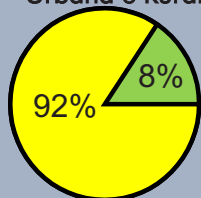
## CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Içara localiza-se extremo no sul de Santa Catarina, a cerca de 182 quilômetros de Florianópolis, capital do estado. Sua população é de 53.998 habitantes segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE 2016).

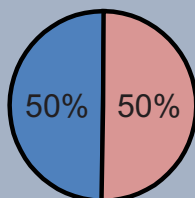
Conhecida como a Capital do Mel, atualmente a cidade baseia sua economia na indústria de descartáveis plásticos, indústrias alimentícias, cultivo de fumo entre outros.

Içara faz divisa com o município de Criciúma, a principal cidade da AMREC, ligados através da SC-445. O município também é cortado pela BR-101, por aproximadamente 24,95 quilômetros de extensão. Sua área territorial é de 228,928 km<sup>2</sup>, e sua densidade populacional é de 200,42 hab./km<sup>2</sup>, segundo dados do IBGE.

População  
Urbana e Rural



Homens  
Mulheres



Homens  
Mulheres



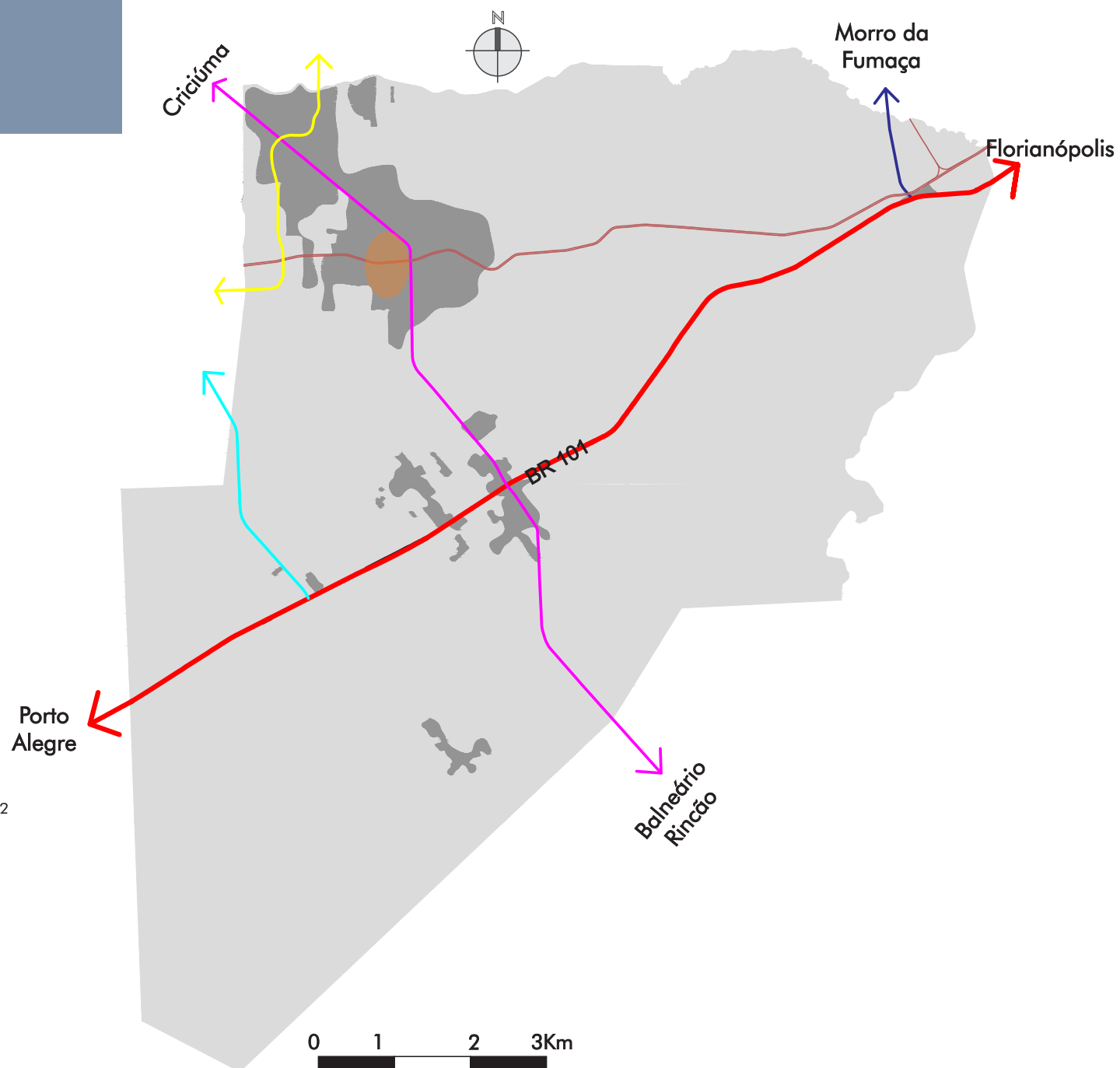
ARARANGUA

Mapa 03: AMREC  
Fonte: Governo Federal de Santa Catarina,  
adaptado pela Autora

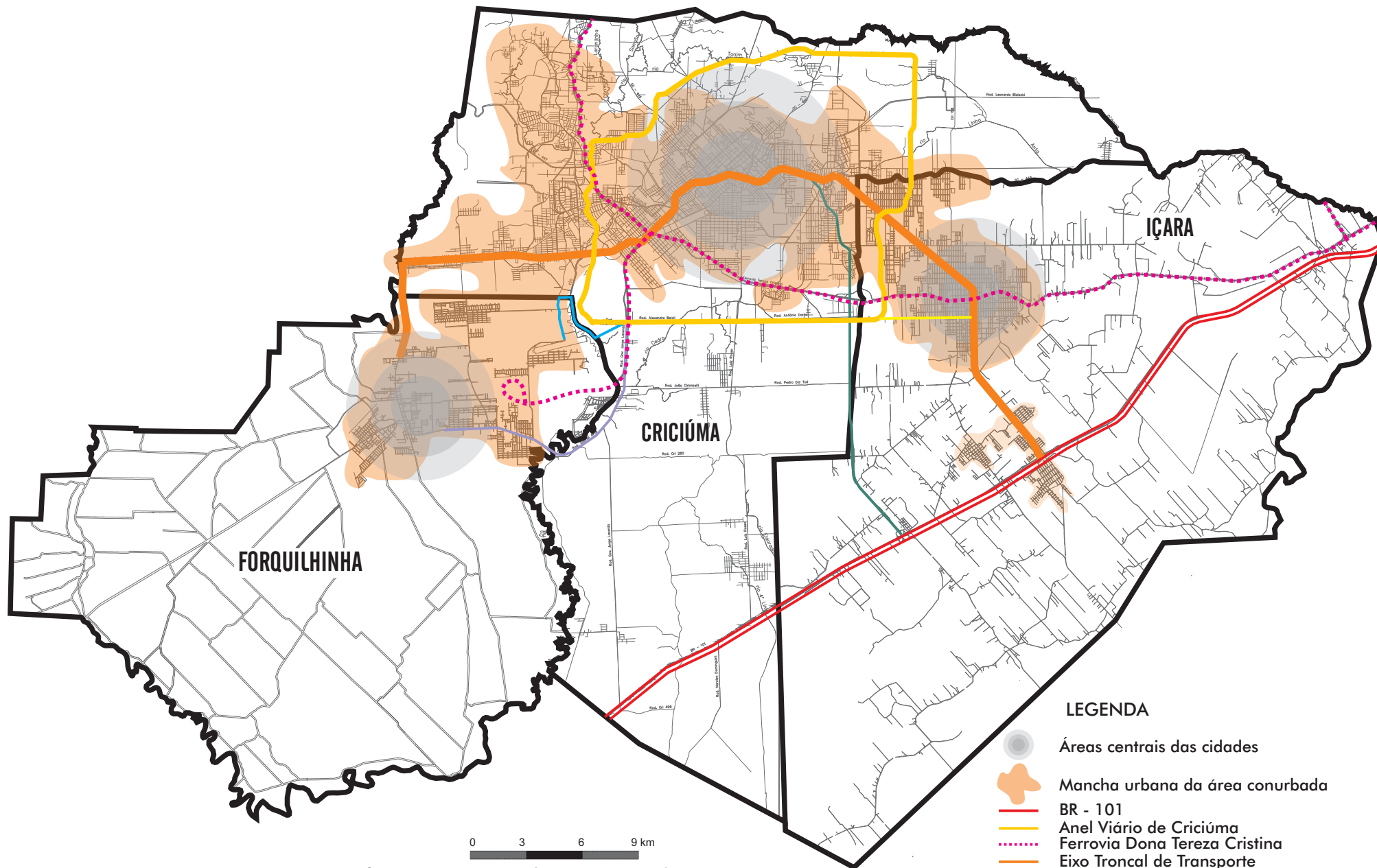
# LEITURA URBANA IÇARA

## LEGENDA:

-  Mancha Urbana
-  Área Territorial de Içara = 228,928 Km<sup>2</sup>
-  Região Central de Içara
-  BR 101
-  SC 445
-  SC 443
-  Ferrovia Tereza Cristina
-  Via Rápida
-  Anel Viário- contorno Criciúma



Mapa 04: Içara. Fonte: Plano Diretor Participativo de Içara - 2016, adaptado pela Autora



Mapa 05. Fonte: Prefeituras municipais dos municípios de Içara, Criciúma e Forquilha, adaptado pela autora.

# CONURBAÇÃO EXISTENTE

As cidades de Içara, Criciúma e Forquilha, estão em processo de conurbação. Este processo está muito avançado entre as cidades de Içara e Criciúma, com suas manchas urbanas praticamente unidas.

A Rodovia estadual SC-445, segundo proposta do Plano Diretor Participativo de Içara - elaborado pela empresa Viaurbi - seria municipalizada tornando-se uma via de preferência ao transporte coletivo. Esta via, SC - 445, continuada através da Avenida Centenário, Avenida Universitária e SC-446, conformam um eixo troncal de transporte coletivo, conforme demonstrado no mapa ao lado, que une a região conurbada entre as três cidades, passando pelos terminais urbanos de Criciúma e os terminais urbanos de Içara, propostos pelo Plano Diretor de Mobilidade e o Plano Diretor Participativo de Içara. Este eixo liga desde a Br - 101 até o centro do município de Forquilha.

A conurbação, possui como principal centralidade a cidade de Criciúma, com aproximadamente 210 mil habitantes (IBGE 2016). Que possui a maior infra-estrutura e já atua como polo atrator para a

população das cidades vizinhas, que se deslocam diariamente até Criciúma, para trabalhar, estudar, se abastecer, saúde e para o lazer.

A Segunda maior cidade desta conurbação, é Içara, com aproximadamente 54 mil habitantes (IBGE 2016), e se configura como a porta de entrada desta conurbação do ponto de vista rodoviário. Possui um grande trecho da BR-101 passando por seu território. Além disso, a SC-445, que segundo proposta dos planos em elaboração será municipalizada e receberá a preferência pelo transporte coletivo, faz ligação com a BR-101, e o encontro dessas vias acontece junto à uma área do município que vem se adensando.

A terceira e menor cidade que pertence a conurbação, é Forquilha, que possui cerca de 26 mil habitantes (IBGE 2016) e a que possui menos infra-estrutura. Esta conurbação em desenvolvimento, atualmente possui uma população de 288.711 habitantes, e esta consolidando cada vez mais a unificação de suas manchas urbanas.

# HISTÓRICO DO MUNICÍPIO

Primeiros habitantes foram índios, tal descoberta se deu através de peças encontradas no município, tais como: cascos de cerâmica, machados, vasos entre outros objetos. A permanência indígena se deu principalmente pela proximidade com o mar.

O território de Içara pertencia ao município de Criciúma, tendo sua ocupação inicial nos bairros Urussanga Velha e Lagoa dos Esteves. Com a chegada da linha férrea e da economia carbonífera a cidade, o seu centro muda de localidade, sendo transferido para o local que permanece até os dias de hoje, junto a estrada de ferro Dona Tereza Cristina. Com a economia carbonífera muitos imigrantes, principalmente portugueses e italianos vêm para o município de Içara.

Em 1944, a vila de Içara se torna distrito de Criciúma, sendo emancipado no ano de 1961, a cidade antes de sua emancipação recebeu o nome de Urussanga Velha, Vila São Sebastião, Aliathar, Km47 e por último Içara. O nome Aliathar, foi concedido a Içara devido ao pouso forçado de um avião do Aeroclube do Brail, cujo piloto se chamava Aliathar. O nome Km 47 veio em função da construção da ferrovia Dona Tereza Cristina, e Içara, devido à grande quantidade de palmeira da espécie içaroba na região.

Sua cultura se torna tão rica e diversificada devido ao movimento migratório que se deu a partir da chegada da rodovia Tereza Cristina nos limites da atual cidade de Içara, atraindo várias famílias que motivados pela ferrovia vinham na esperança de uma vida mais segura.

A população de Içara é formada predominantemente por descendentes europeus, em proporções aproximadas de 50% de origem portuguesa, 40% do origem italiana, 8% de origem polonesa, 1% de negros e 1% de outras origens.



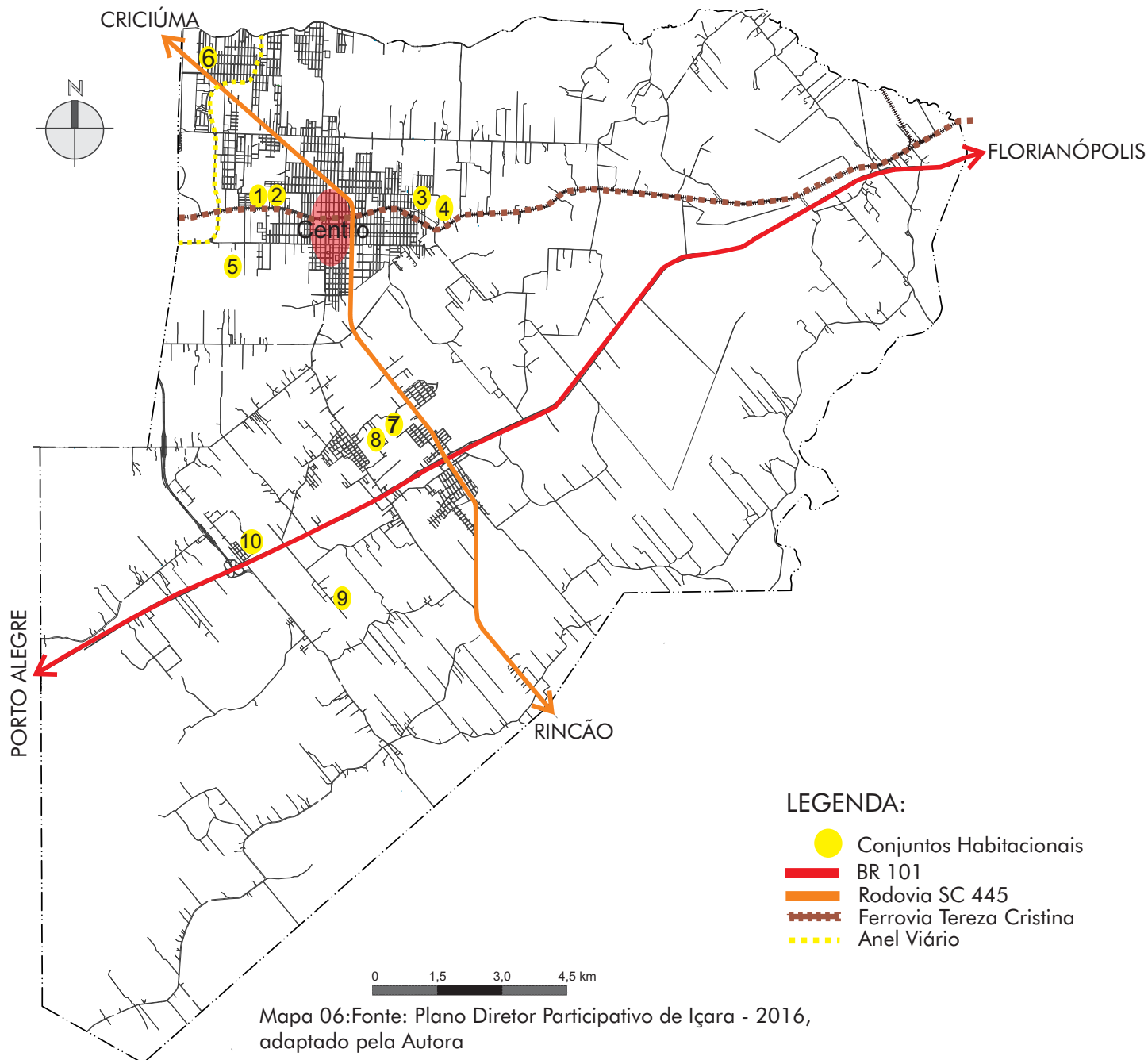
Figura: 28 - Fonte: Paulo R. Zanetta



Figura: 29 - Fonte: Paulo R. Zanetta



# PRODUÇÃO DE HIS EM IÇARA



## 1 Residencial Amanda Costa

Bairro : Raichaski

Ano : 2009

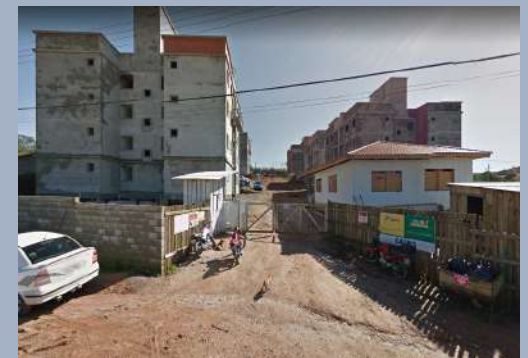
Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: 12

Número de unidades: 188

Pavimentos: 04

Tipologia: Multifamiliar



## 2 Residencial Santo Expedito

Bairro : Raichaski

Ano : 2010

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: 06

Número de unidades: 96

Pavimentos: 04

Tipologia: Multifamiliar



### 3 Residencial San Marco

Bairro : Tereza Cristina

Ano : Em obras

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: 08

Número de unidades: 128

Pavimentos: 04

Tipologia: Multifamiliar



### 5 Boulevard das Palmeiras

Bairro : Cristo Rei

Ano : Em obras

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: 13

Número de unidades: 260

Pavimentos: 05

Tipologia: Multifamiliar



### 7 Residencial Aurora

Bairro : Aurora

Ano : 2014

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: -

Número de unidades: 96

Pavimentos: 01

Tipologia: Unifamiliar



### 9 Residencial José de Alencar

Bairro : Poço 8

Ano : 2015

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: -

Número de unidades: 60

Pavimentos: 01

Tipologia: Unifamiliar



### 4 Residencial Dona Ema

Bairro : Tereza Cristina

Ano : 2015

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: -

Número de unidades: 212

Pavimentos: 01

Tipologia: Unifamiliar



### 6 Residencial Tangará

Bairro : Presidente Vargas

Ano : 2014

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: 15

Número de unidades: 240

Pavimentos: 04

Tipologia: Multifamiliar



### 8 Vivendas do Parque

Bairro : Vila Nova

Ano : 2015

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: 10

Número de unidades: 44

Pavimentos: 02

Tipologia: Unifamiliar



### 10 Residencial Aurora II

Bairro : Aurora

Ano : Em obras

Programa: PMCMV

Quantidade de blocos: -

Número de unidades: -

Pavimentos: 01

Tipologia: Unifamiliar



# ANÁLISE DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM IÇARA - SC

Nos últimos anos vem crescendo o número de conjuntos habitacionais de interesse social construídos no município de Içara. Ainda que essa produção possa ser considerada recente, já é possível observar a incidência de problemáticas que recorrentemente estão relacionadas ao tema. Como acontece em muitas cidades médias e pequenas, em Içara a questão da habitação social tem duas principais problemáticas: a) sua localização b) seu modelo de implantação.

Ainda que a produção de HIS em Içara não seja tão expressiva quanto é na cidade vizinha Criciúma, fica evidente que os conjuntos produzidos têm sido implantados em áreas pouco inseridas no contexto urbano. Especialmente os conjuntos construídos mais recentemente, reforçando a lógica de atuação do mercado imobiliário, que consiste em implantar a HIS em áreas cada vez mais distantes do contexto urbano em áreas periféricas.

A localização afastada desses conjuntos, muitas vezes em áreas com características predominantemente rurais, dificulta o deslocamento e o acesso da população mais pobre às áreas de comércio e serviço, equipamentos e a áreas que concentram oportunidades de trabalho, além de impossibilitar um convívio com diferentes classes e origens sociais, o que intensifica o processo de segregação socioespacial.

É necessário falar que esse deslocamento da habitação social para as periferias está diretamente ligado à existência de vazios urbanos em áreas consolidadas, ociosos, em situação de especulação imobiliária que mantêm as infraestruturas já instaladas subutilizadas, aumentando os gastos públicos com a extensão das infraestruturas até essas periferias.

Além da questão da localização dos conjuntos é válido ressaltar que o modelo de implantação de boa parte da produção habitacional não gera espaços de qualidade no interior dos conjuntos para seus moradores.

O que se observa é uma padronização excessiva dos conjuntos em geral, total ausência de criatividade projetual e a reprodução de ambientes urbanos sem identidade, massificados e que em nada contribuem para o desenho da paisagem.

## PRIMEIROS CONJUNTOS HABITACIONAIS EM IÇARA

Residencial Amanda Costa (2009)



Figura: 30 - Fonte: jinews

Residencial Santo Exedito (2011)



Figura: 31 - Fonte: raquellima

# ANÁLISES DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM IÇARA

A produção de habitação social em Içara tem seu aspecto mais preocupante na criação de conjuntos habitacionais unifamiliares. São quase sempre pequenas casas dispostas lado a lado, com afastamento mínimo impedindo qualquer sentimento de privacidade ou individualidade, além dos problemas de conforto ambiental gerados pela não incidência solar sob faces da construção.

Sem espaços para convívio social ou comércio e ao mesmo tempo com muitos espaços residuais, o que se destaca é o mau uso e aproveitamento do solo, o que contribui com a estigmatização e baixo autoestima dos moradores, impossibilitando sentido de identidade, pertencimento e cidadania.

Ao evidenciar o revés da habitacional social no município de Içara fica claro que é cada vez mais urgente rever as políticas públicas voltadas para habitação de interesse social no país, e elaborar soluções que busquem unir arquitetura e urbanismo nas concepções projetuais.

A implantação de um modelo de habitação social mais sustentável do ponto de vista social, econômico e mesmo ambiental, somente será possível com uma revisão estrutural das políticas voltadas para habitação, reestabelecendo os objetivos e as prioridades, com a implementação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, a fim de regular o uso do solo, combater a retenção de lotes vazios e estabelecer mecanismos efetivos de controle da atuação do mercado imobiliário, e garantir o direito à cidade a toda a população.

## CONJUNTOS HABITACIONAIS UNIFAMILIARES

Conjunto Residencial Donna Ema Colonetti  
(Bairro Tereza Cristina)



Figura: 32-Fonte: jinews.com.br

(IMPLANTAÇÃO)



Figura: 33 - Fonte: Google Earth



Conjunto Residencial José Alencar  
(Bairro Poço 8)



(IMPLANTAÇÃO)



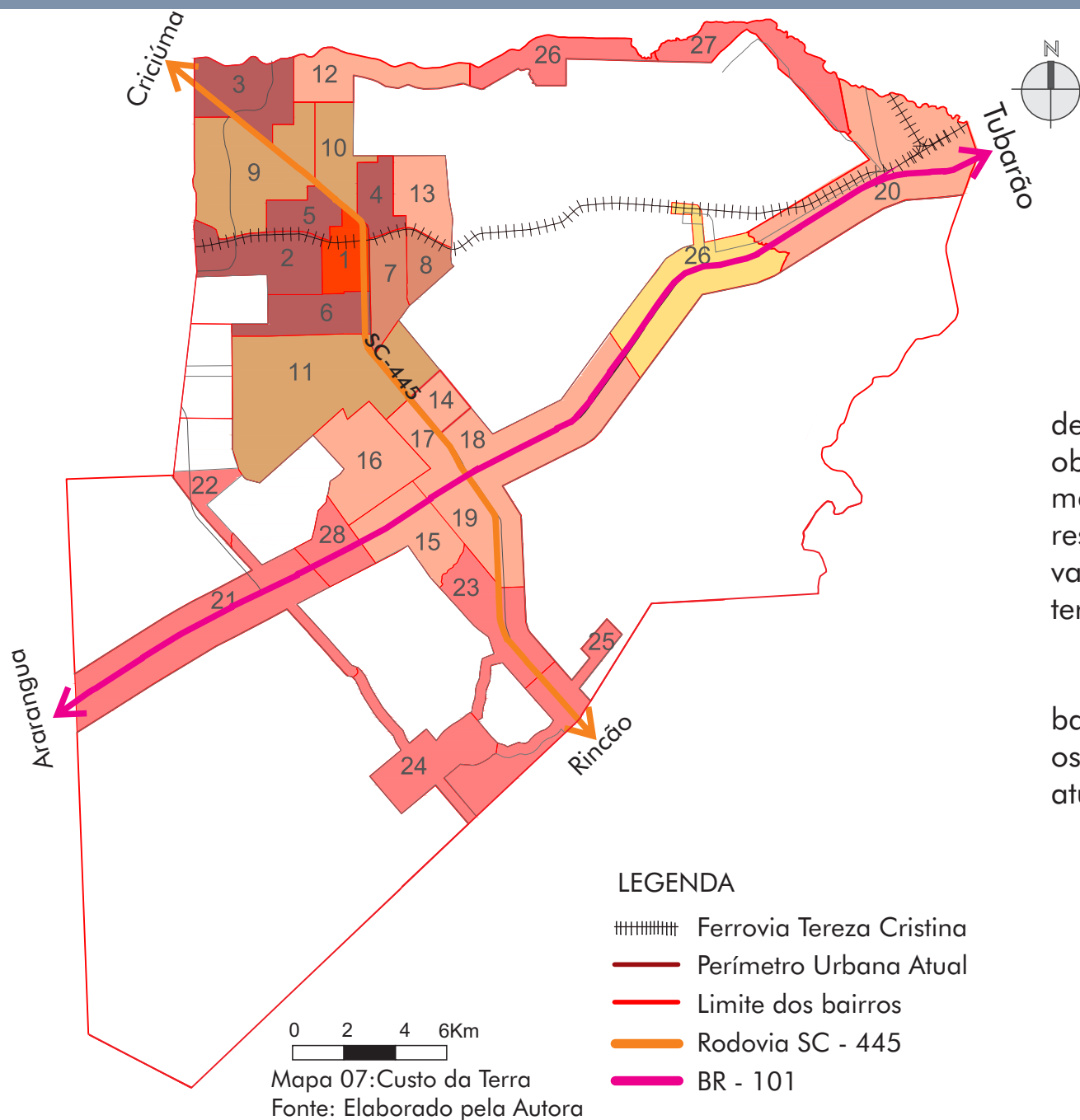
Conjunto Residencial Aurora  
(Bairro Aurora)



Conjunto Residencial Aurora 02  
(Bairro Aurora)



# ESTUDO DE CUSTO DA TERRA - PERÍMETRO URBANO



Foram analisados no perímetro urbano de dois à três terrenos por bairro, para assim obter uma valor mais próximo da realidade do mercado imobiliário. Entretanto, é preciso ressaltar que no mesmo bairro pode haver variações de preços devido a localização do terreno.

O valor do terreno na região central e nos bairros adjacentes, foram os que apresentaram os valores mais altos, entrando em evidencia a atuação da especulação imobiliária.



CUSTO DA TERRA (R\$/m²) - PERÍMETRO URBANO				
OBS: Terrenos médios de 380 m²				
Num.	Bairros	Juro Comp.	R\$/m² (2012)	R\$/m² (2017)
1	Centro	9,00%	R\$736,84	R\$1.052,63
2	Cristo Rei	10,76%	R\$221,05	R\$368,42
3	Presidente Vargas	7,39%	R\$205,26	R\$315,79
4	Jardin Silvana	9,00%	R\$230,92	R\$355,26
5	Raichascki	7,39%	R\$276,32	R\$394,74
6	Primeiro de Maio	7,39%	R\$267,11	R\$381,58
7	Jardim Elizabete	10,76%	R\$173,68	R\$289,47
8	Jaqueline	9,00%	R\$162,50	R\$250,00
9	Liri	14,87%	R\$118,42	R\$236,84
10	Nossa Sra. de Fátima	7,39%	R\$165,79	R\$236,84
11	Vila São José	10,76%	R\$126,32	R\$210,53
12	Demboscki	10,76%	R\$118,42	R\$197,37
13	Tereza Cristina	10,76%	R\$118,42	R\$197,37
14	Loteamento Juçara	10,76%	R\$110,53	R\$184,21
15	Barracão	12,70%	R\$108,55	R\$197,37
16	Aurora	10,76%	R\$102,63	R\$171,05
17	Lot. Ana Elisa	10,76%	R\$110,53	R\$184,21
18	Lot. Bethânia	10,76%	R\$110,53	R\$184,21
19	Vila Nova	10,76%	R\$110,53	R\$184,21
20	Esplanada	10,76%	R\$118,42	R\$197,37
21	Poço 8	10,76%	R\$78,95	R\$131,58
22	São Rafael	10,76%	R\$71,05	R\$118,42
23	Sanga Funda	14,87%	R\$59,21	R\$118,42
24	Boa Vista	14,87%	R\$72,37	R\$144,74
25	Lombas	12,70%	R\$79,61	R\$144,74
26	Linha Pasqualine	8,02%	R\$89,47	R\$131,58
27	Linha Anta	7,39%	R\$73,68	R\$105,26
28	Poço 3	10,76%	R\$71,05	R\$118,42
29	Esperança	10,76%	R\$55,26	R\$92,11
CUSTO MÉDIO (R\$/m²)		9,68%	R\$149,77	R\$237,75

Fonte: Informações e valores disponibilizados pelas imobiliárias Baldissera Construções e Góes Imóveis. Elaborado pela autora.

## ESTUDO DE CUSTO DA TERRA (PERÍMETRO URBANO)

Na tabela ao lado é possível se ter uma noção geral dos valores aproximados do m² dos terrenos nos bairros do perímetro urbano do município de Içara.

Segundo uma pesquisa do aumento do preço da terra entre os anos de 2012 e 2017, e foi concluído que nos últimos cinco anos a terra sofreu um acréscimo, com uma taxa média de 9,68% ao ano, sendo utilizado o método dos juros compostos para o calculo.

Concluiu-se que o fato da terra ter aumentado significativamente de valor nesses ultimos cinco anos, e a especulação imobiliária, estando sempre atenta e visando apenas o lucro, são os principais agentes responsáveis pelo resultado de implantação de HIS em áreas periféricas, distante da região central, carentes de serviços e equipamentos urbanos, promovendo dessa forma a segregação socioespacial.

# LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE IÇARA

## PROPOSTAS PARA HABITAÇÃO

### PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO

O Departamento de Habitação compõe a Estrutura Administrativa da Secretaria de Assistência Social, Habitação, Trabalho e Renda, conforme Lei Municipal nº 3.495 de 22 de outubro de 2014. É responsável pela coordenação e execução da política municipal de habitação de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Seu objetivo é promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda e eliminar o déficit habitacional em âmbito municipal. Ainda acompanha e supervisiona programas, projetos e ações na área habitacional, ofertados pelos Governos Federal, Estadual e Municipal e demais órgãos envolvidos. Também realizará estudos para conhecer as aspirações e necessidades municipais da área de habitação, além de coordenar a concepção de normas e instruções para elaboração de projetos técnicos, de pesquisa, de desenvolvimento e de apoio do setor habitacional.

### PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

No Plano Diretor Participativo, são previstas áreas destinadas ao uso de Zeis e áreas suscetíveis a esse uso, quando conveniente ao município.

Além disso, o Plano busca ordenar e controlar a expansão urbana

para proporcionar amplo acesso à terra urbanizada e à habitação promovendo justiça social por meio da gestão democrática e transparente relacionada ao planejamento territorial e à implementação da política urbana.

Também é objetivo do Plano controlar a expansão urbana e promover o adensamento do Perímetro Urbano, priorizando a ocupação dos vazios urbanos existentes;

O Plano pretende garantir o acesso à terra urbanizada e à habitação de interesse social às parcelas marginalizadas da população do Município, aumentando a oferta de terra urbanizada para o mercado urbano de baixa renda.

O Plano faz usos de diversos instrumentos do Estatuto da Cidade, a fim de controlar e ordenar o uso do solo urbano, sendo eles: Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo; Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública; Direto de superfície; Outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso; Transferência do direito de construir; Consórcio imobiliário; Direito de preferência; Operações urbanas consorciadas;

## TÍTULO I –DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

### CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR

Art. 7.º - São objetivos gerais do Plano Diretor:

I - ordenar e controlar a expansão urbana para:

a) proporcionar amplo acesso à terra urbanizada, à habitação e ao saneamento ambiental;

II - promover justiça social por meio da gestão democrática e transparente relacionada ao planejamento territorial e à implementação da política urbana;

VI - controle da expansão urbana, de forma a evitar conflitos de uso e promover a sustentabilidade administrativa e financeira do Município;

VIII - adensamento do Perímetro Urbano em áreas estratégicas, de forma a viabilizar o transporte coletivo e a implantação de equipamentos comunitários;

IX - priorização das ações de expansão urbana que induzam primeiro a ocupação dos vazios intraurbanos existentes;

## TÍTULO II – DAS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR

### CAPÍTULO II - DA ESTRATÉGIA DE ORDENAÇÃO E CONTROLE DO USO DO SOLO

Art. 14. O objetivo da Estratégia de Ordenação e Controle do Uso do Solo deverá ser alcançado a partir da execução das seguintes ações:

II - intensificar o uso e ocupação do solo nas áreas urbanizadas ociosas;

VII - garantir o acesso à terra urbanizada e à habitação de interesse social às parcelas marginalizadas da população do Município;

VIII - aumentar a oferta de terra urbanizada para o mercado urbano de baixa renda.

## TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

### CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

#### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20. O Poder Público Municipal poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de aplicação dos seguintes instrumentos indutores do cumprimento da função social da propriedade:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR		
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	SEÇÃO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	Art. 26. Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.
	SEÇÃO III - DO IMPOSTO TERRITORIAL E PREDIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO	Art. 30. No caso de descumprimento dos prazos estabelecidos na lei específica para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município procederá com a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo.
CAPÍTULO III - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	Art. 46. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.	
CAPÍTULO IV - DAS OUTORGAS ONEROSAS DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO	Art. 52. A aplicação da outorga onerosa do direito de construir deverá ter por justificativa um ou mais dos fundamentos a seguir: III - geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais;	
CAPÍTULO V - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	Art. 57. A transferência do direito de construir é instrumento a ser aplicado quando imóvel urbano público ou privado for considerado necessário, pelo Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, para as seguintes finalidades: III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.	
CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	Art. 63. Para os efeitos deste Plano Diretor, o consórcio imobiliário terá os objetivos de: III - auxiliar na execução de programas habitacionais voltados à população de baixa renda.	
CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	Art. 66. O Poder Público municipal poderá exercer o direito de preferência sempre que for necessário dispor de áreas para: II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;	
CAPÍTULO VIII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	Art. 70. Constituem requisitos para aplicação das operações urbanas consorciadas a comprovada necessidade de atendimento de uma ou mais das seguintes necessidades: III - implantação de programas de Habitação de Interesse Social;	