

P4

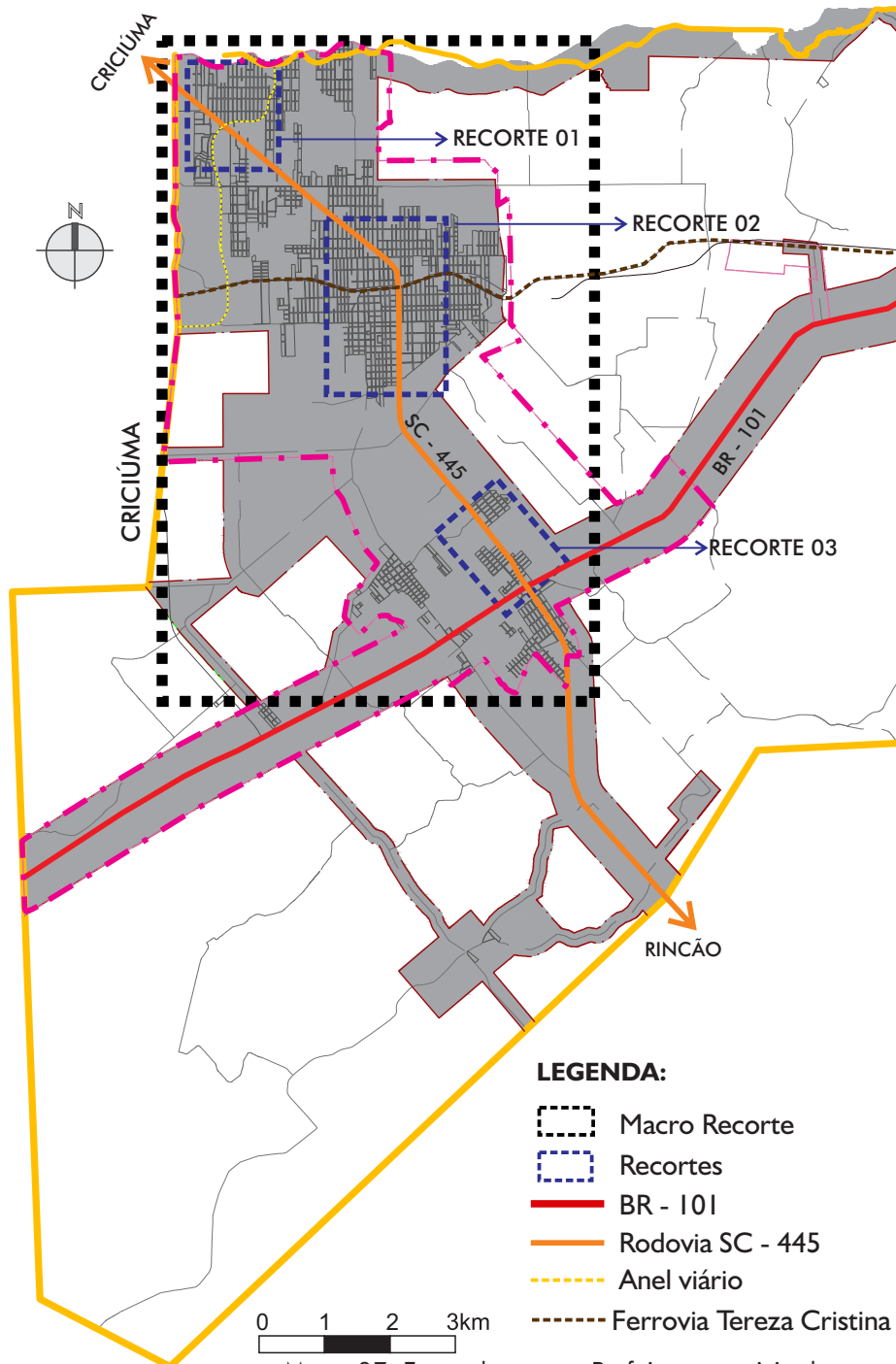
O RECORTE

ESCOLHA DA ÁREA DE ATUAÇÃO

A partir da análise do desenvolvimento urbano de Içara foi delimitado um macro recorte (em preto) onde foram selecionadas áreas de urbanização consolidada e mais qualificadas do ponto de vista da inserção urbana e da provisão de transporte público coletivo.

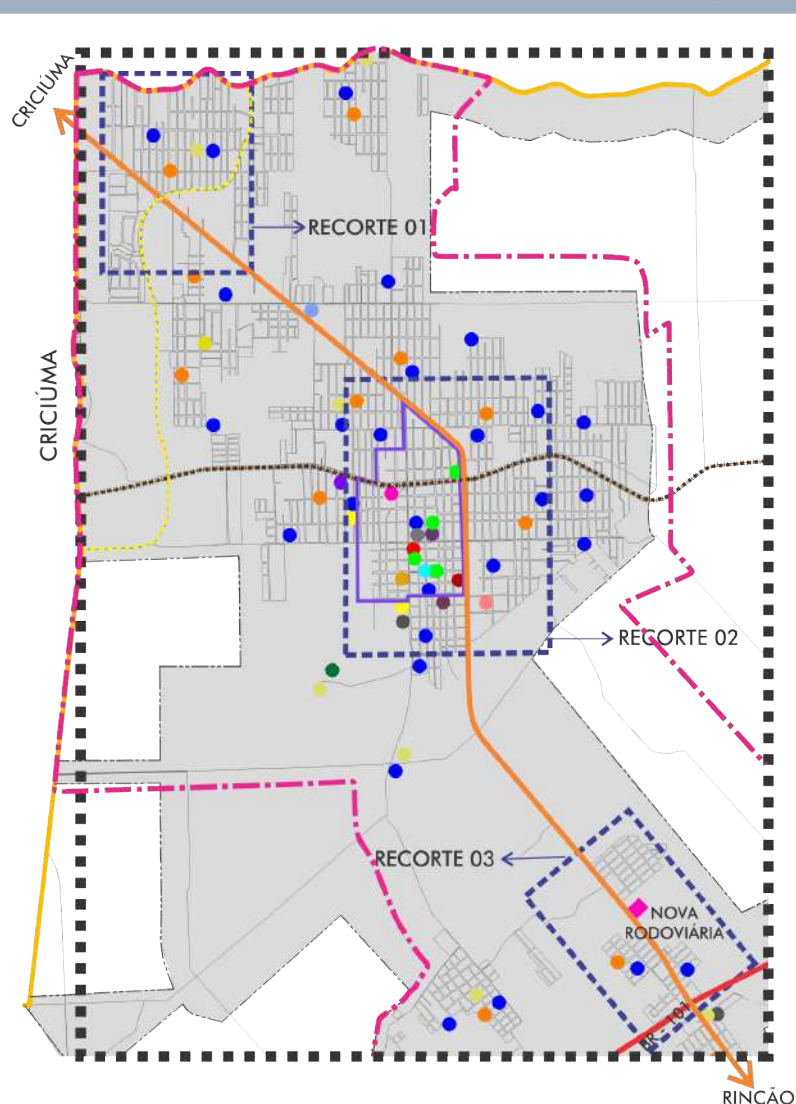
Desta forma, foram definidos três (03) recortes (em azul) a serem analisados, e o recorte que atendesse ao maior número de critérios seria o escolhido. Escolhido o recorte, foram levantados e analisados os vazios urbanos existentes dentro deste recorte, e ao final das análises foi possível apontar o terreno mais apto para a implantação de um Conjunto Habitacional de Interesse Social. Para análise dos recortes e dos vazios urbanos levantados foram utilizados os seguintes critérios:

- Proximidade de equipamentos escolares e de saúde
- Proximidade com áreas de concentração de emprego
- Oferta de transporte coletivo
- Hierarquia e Eixos Viários
- Zoneamento
- Custos da terra urbana
- Zeis
- Operações Urbanas Consorciadas
- IPTU Progressivo no Tempo
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios



Mapa 07. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

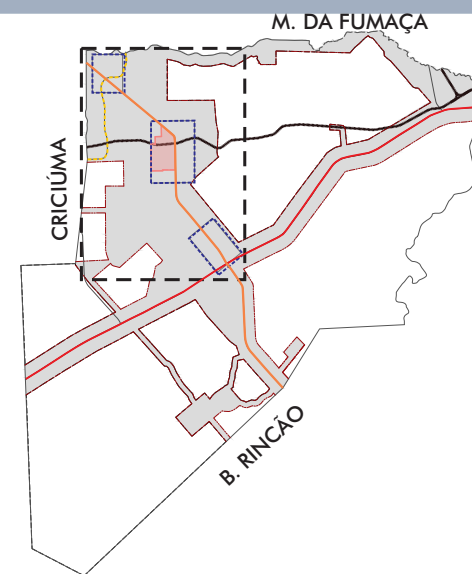
MACRO RECORTE - PROXIMIDADE COM EQUIPAMENTOS



Ao analisar o mapa dos equipamentos do município de Içara, percebe-se que o recorte 01, localizado próximo à área de conurbação entre as cidades de Içara e Criciúma, conta com poucos equipamentos públicos, fazendo com que a população local se desloque para a região central de Içara ou para Criciúma, de maneira a suprir suas necessidades em termos de saúde, educação, lazer, entre outros.

O recorte 02, por estar localizado na região mais central do município, onde concentram-se grande parte dos equipamentos públicos, com destaque para as unidades escolares e unidades de saúde, supri as demandas da população residente.

O recorte 03 localiza-se em uma área com caráter predominantemente industrial, não possuindo grande variedade de equipamentos públicos. Entretanto, o Plano Diretor de Mobilidade Urbana e o Plano Diretor de Içara, que estão em andamento, propõem a relocação da rodoviária existente, que atualmente está locada na região central, para as margens da Rodovia SC - 445, passando a integrar o recorte 03.



LEGENDA:

- Macro Recorte
- Recortes
- Anel viário
- BR - 101
- Rodovia SC - 445
- Ferrovia T. Cristina
- Delimitação do Bairro Centro

EQUIPAMENTOS URBANOS

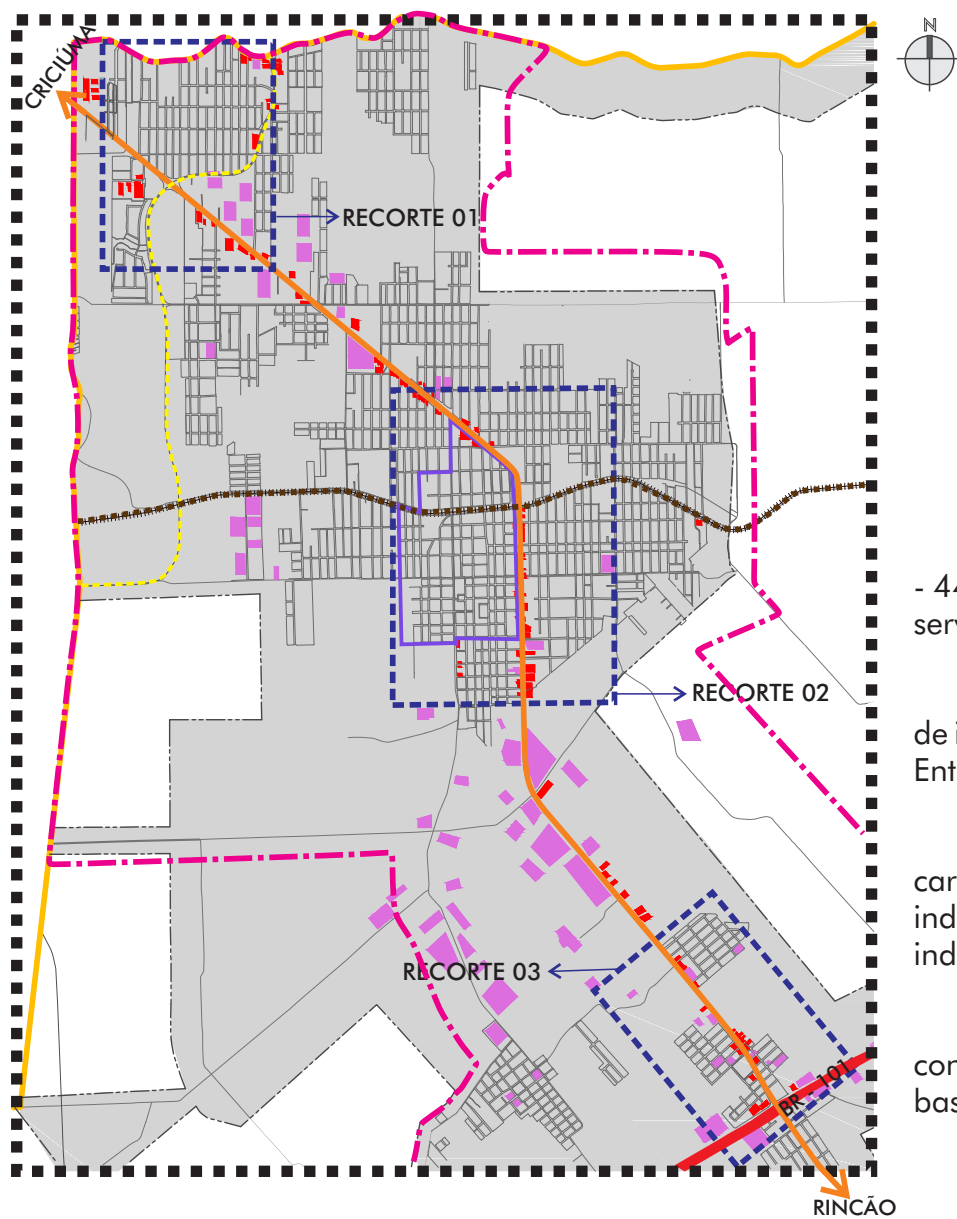
- ESCOLAS
- CEMITÉRIO
- RODOVIÁRIA
- QUADRAS ESPORTIVAS
- PREFEITURA MUNICIPAL
- FÓRUM
- PARÓQUIA SÃO DONATO
- POSTO DE SAÚDE
- UNIVERSIDADE UNISUL
- CAPS
- HOSPITAL
- APAE
- BIBLIOTECA
- SANTUÁRIO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS
- CORREIO
- POLÍCIA RODOVIÁRIA
- POLÍCIA CIVIL
- IGREJAS

0 1 2 3Km

Mapa 08. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

Perímetro Urbano Proposto pelo PDP

MACRO RECORTE - PROXIMIDADE COM ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE EMPREGO



Mapa 9. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

Os três recortes delimitados no trabalho, estão situados ao longo da Rodovia SC - 445, sendo que, em toda a sua extensão concentra uma intensa oferta de indústrias, serviços e comércios.

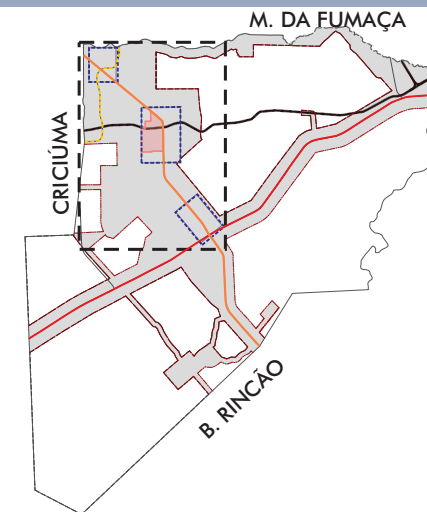
No recorte 01 é possível perceber, através do mapa ao lado que, o aglomerado de indústrias, comércios e serviços é menor quando comparado com os outros recortes. Entretanto, o recorte conta com comércios e serviços pesados e de maior porte.

O recorte 02, que fica localizado na região central do município, possui um caráter comercial e de serviço bastante expressivo, sem a presença significativa de indústrias, todavia, ao sul do recorte localiza-se uma área com grande quantidade de indústrias, que configura-se como área de concentração de empregos.

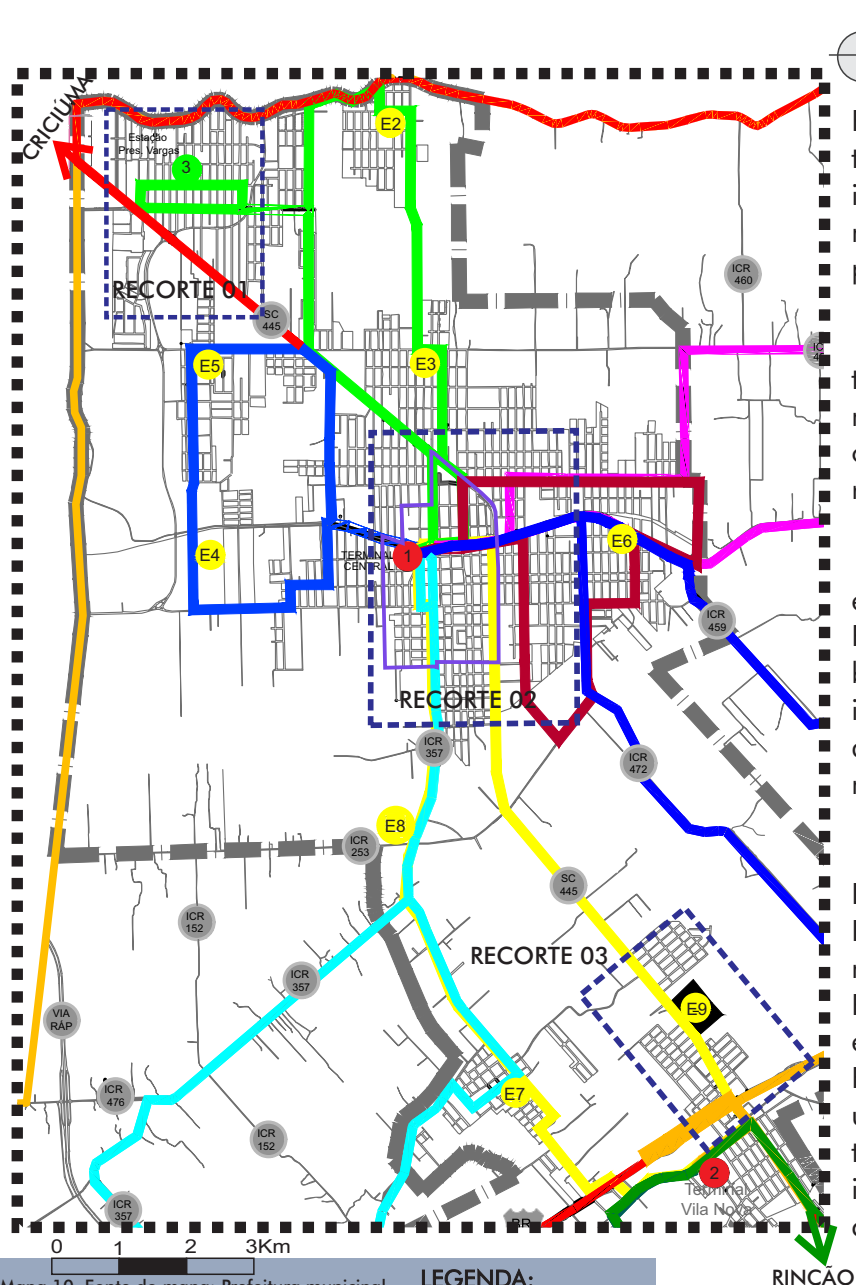
O recorte 03 dispõe de um expressivo volume de indústrias, principalmente por conta de sua proximidade com a BR - 101, além de contar com uma área industrial bastante consolidada em seu entorno.

LEGENDA:

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| ----- Anel viário | Macro Recorte |
| BR - 101 | Recortes |
| Rodovia SC - 445 | Indústrias |
| Ferrovia T. Cristina | Comércios / Serviços |
| Delimitação do Bairro Centro | |



MACRO RECORTE - SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO



Mapa 10. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

LEGENDA:

- Macro Recorte
- Recortes
- Limite Bairro Centro

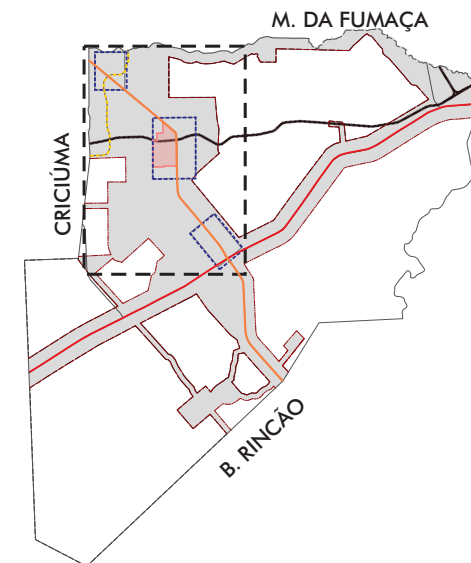


O Plano Diretor de Mobilidade Urbana - PDMU propõe uma reestruturação de todo o transporte público do município, ampliando e integrando todo o sistema, a fim de melhorar a mobilidade urbana e facilitar o acesso da população a nível municipal e intermunicipal.

O PDMU propõem a locação de dois terminais, sendo um na região central do município (recorte 02), na atual rodoviária e o outro no bairro Vila Nova, muito próximo ao recorte 03.

O Plano também propõem mais duas estações de transferências, sendo uma no bairro Presidente Vargas, no recorte 01 e a outra no bairro Boa Vista. Os terminais possibilitarão a integração municipal e as estações permitirão o deslocamento intermunicipal, com tarifa única e maior oferta de linhas e horários.

Segundo o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Territorial do Município de Içara, disponibilizado pela empresa Via Urbi Ltda no site da Prefeitura Municipal, aliado com o PDMU, prevê a transferência da rodoviária existente para o bairro Vila Nova, às margens da Rodovia SC-445, com fácil acesso a BR-101 e uma melhor conexão com o sistema troncal de transporte público e com um corredor verde que integra o sistema de ciclovias proposto para a cidade.



LINHAS

Extensão - 155,16 km

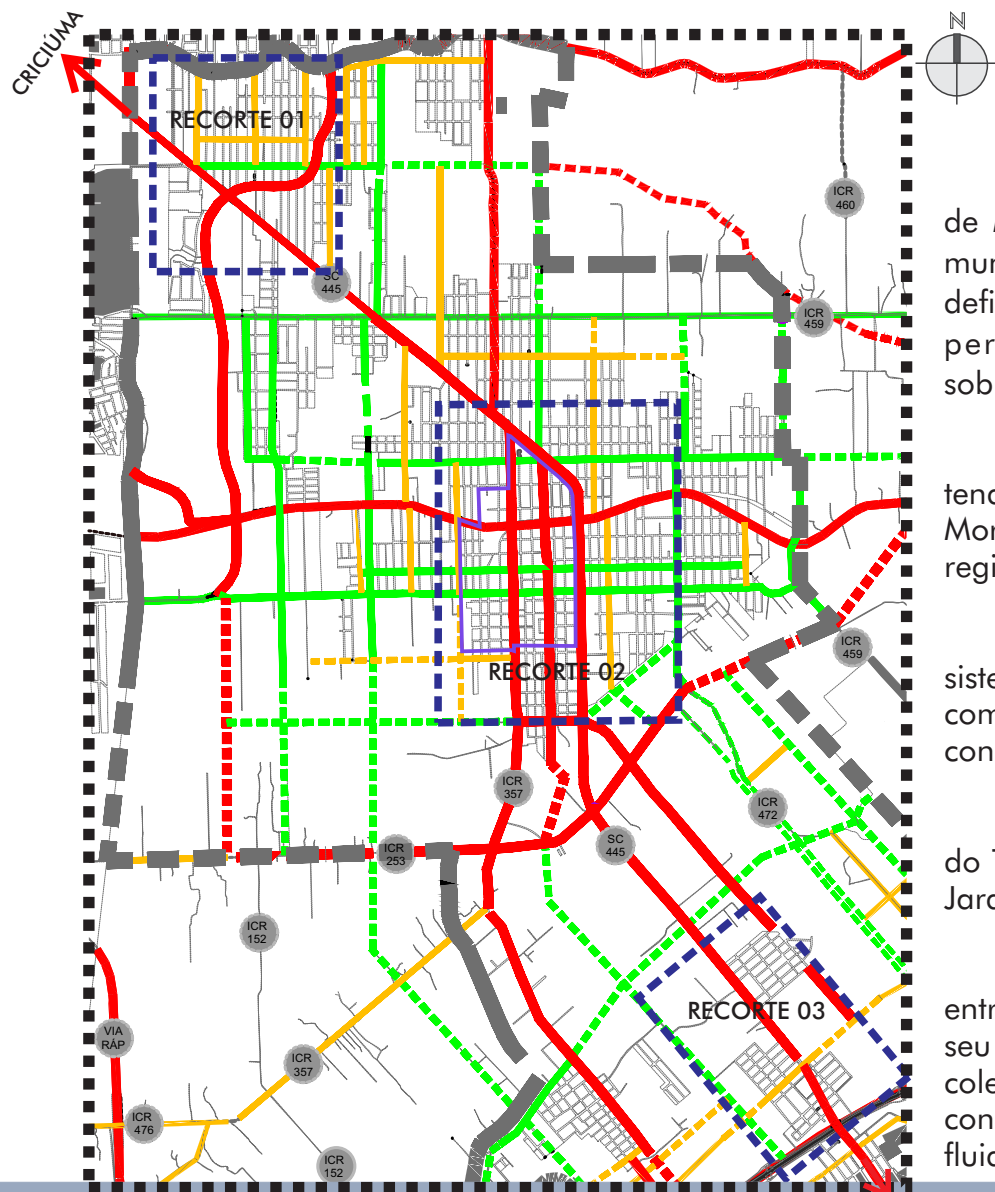
- Linha 01 - Troncal Centro - Vila Nova
- Linha 02 - Circular Centro - P. Vargas via Demboski
- Linha 03 - Circular Centro - Liri via Cristo Rei
- Linha 04 - Circular Centro - Jaqueline
- Linha 05 - Circular Centro - Esperança
- Linha 06 - Pendular Centro - Linha Zilli - Vila Nova
- Linha 07 - Pendular Centro - Poço Oito - Vila Nova
- Linha 08 - Circular Vila Nova - R. Anjos via L. Candioto
- Linha 09 - Circular Vila Nova - Boa Vista via Espigão
- Linha 10 - Circular Vila Nova - Esplanada
- Vias estruturais

Sistema integrado de transporte coletivo de Içara

Relação de Terminais

- E1 Estação de transferência Esplanada
- E2 Estação de transferência Demboski
- E3 Estação de transferência N. S. de Fátima
- E4 Estação de transferência Cristo Rei
- E5 Estação de transferência Liri
- E6 Estação de transferência J. Elizabeth
- E7 Estação de transferência Aurora
- E8 Estação de transferência V. São José
- Nova Rodoviária + Estação de transferência
- Terminal Integrado Central - TICEN Curto prazo
- Terminal Integrado Vila Nova - TIVIL Integração Municipal
- P Estação Presidente Vargas - TIPRES Longo prazo
- B Estação Boa Vista - TIBOA Integração Intermunicipal

MACRO RECORTE - HIERARQUIA VIÁRIA



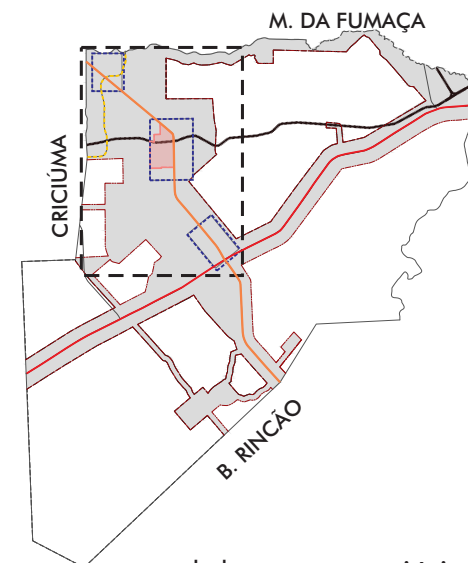
A criação de eixos viários, pelo Plano Diretor de Mobilidade Urbana - PDMU abrange todo o município de Içara, contemplando os três recortes definidos, facilitando os deslocamentos dentro do perímetro urbano e rural, amenizando a sobrecarga das vias principais.

O Recorte 01 conta principalmente com o acesso ao anel de contorno viário, tendo acesso rápido, principalmente, à Criciúma e aos municípios adjacentes como Morro da Fumaça, Cocal do Sul e Urussanga. Também é possível um rápido acesso à região central de Içara através da rodovia SC-445.

No Recorte 02 por estar na região central é possível perceber a presença de um sistema viário bastante estruturado com vários eixos e binários que ligam os bairros com a área central do município, além da facilidade de ligação com os eixos que conectam outras cidade e a BR 101.

O Recorte 03 tem sua conexão com outras áreas facilitará, a partir da criação do Trinário Presidente Vargas - Centro - Aurora - Vila São José - Jardim América - Jardim Elizabete. Além de ser cortado pela SC-445 e pela BR-101 ao sul.

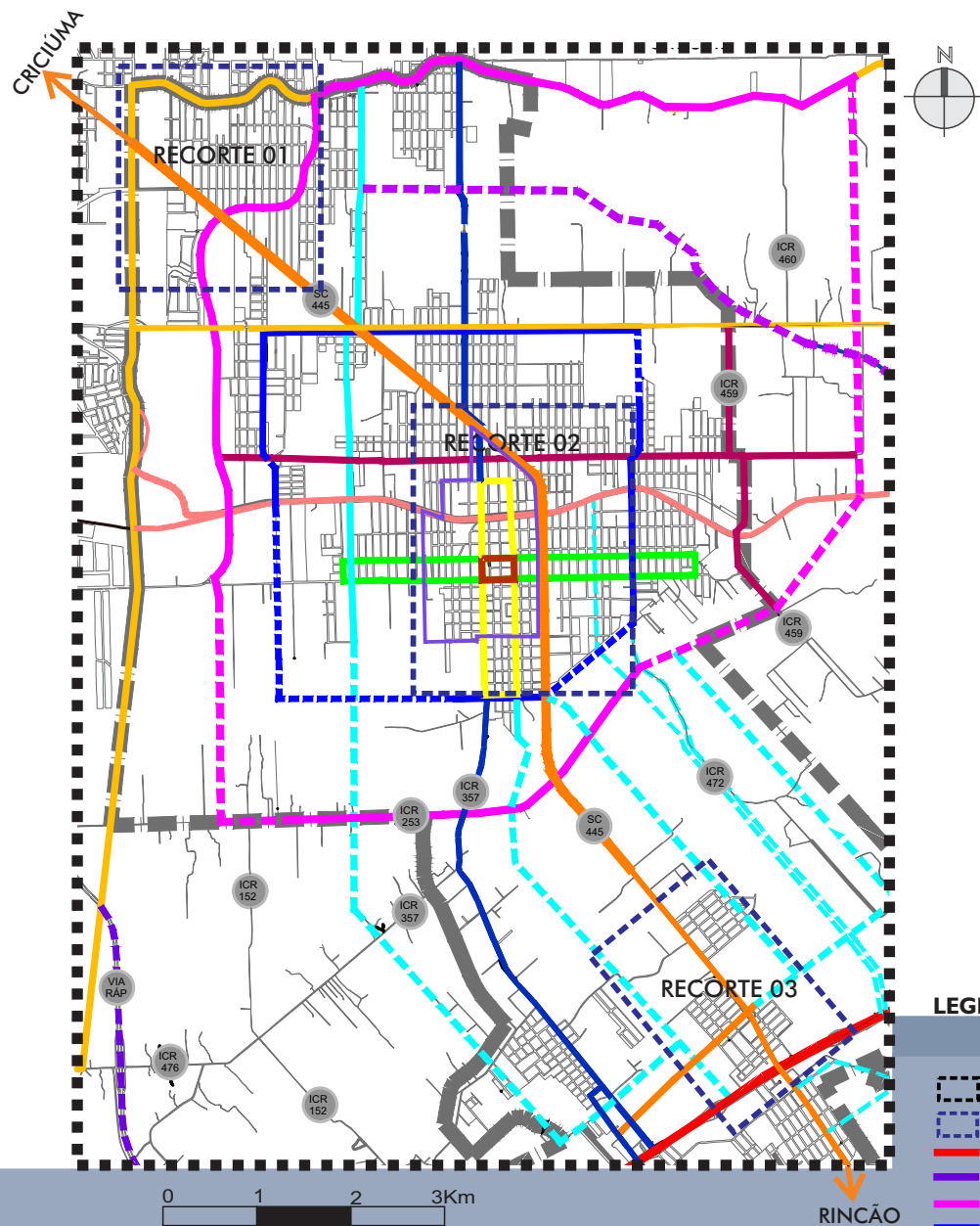
A Rodovia SC- 445 atravessa toda a cidade de Içara , ligando todos os recortes entre si, e com a BR-101. Essa rodovia terá seu fluxo consideravelmente reduzido e terá seu perfil remodelado como avenida de forma a dar preferência ao transporte coletivo, a partir da construção da Via Rápida, que liga Criciúma à BR - 101, ligando e conectando os acessos das localidades de Içara de forma mais efetiva e com mais fluidez.



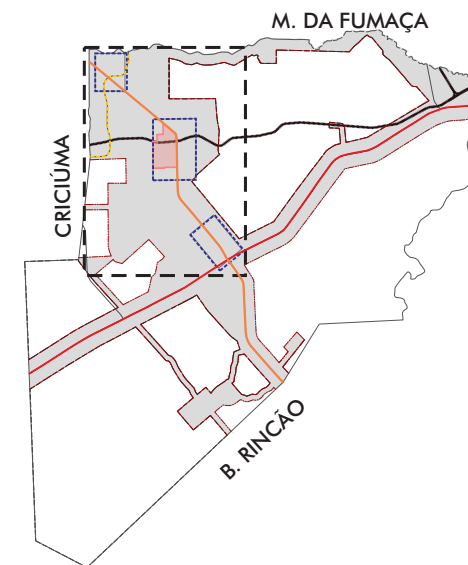
Mapa 11. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.



MACRO RECORTE - EIXOS VIÁRIOS



Mapa 12. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.



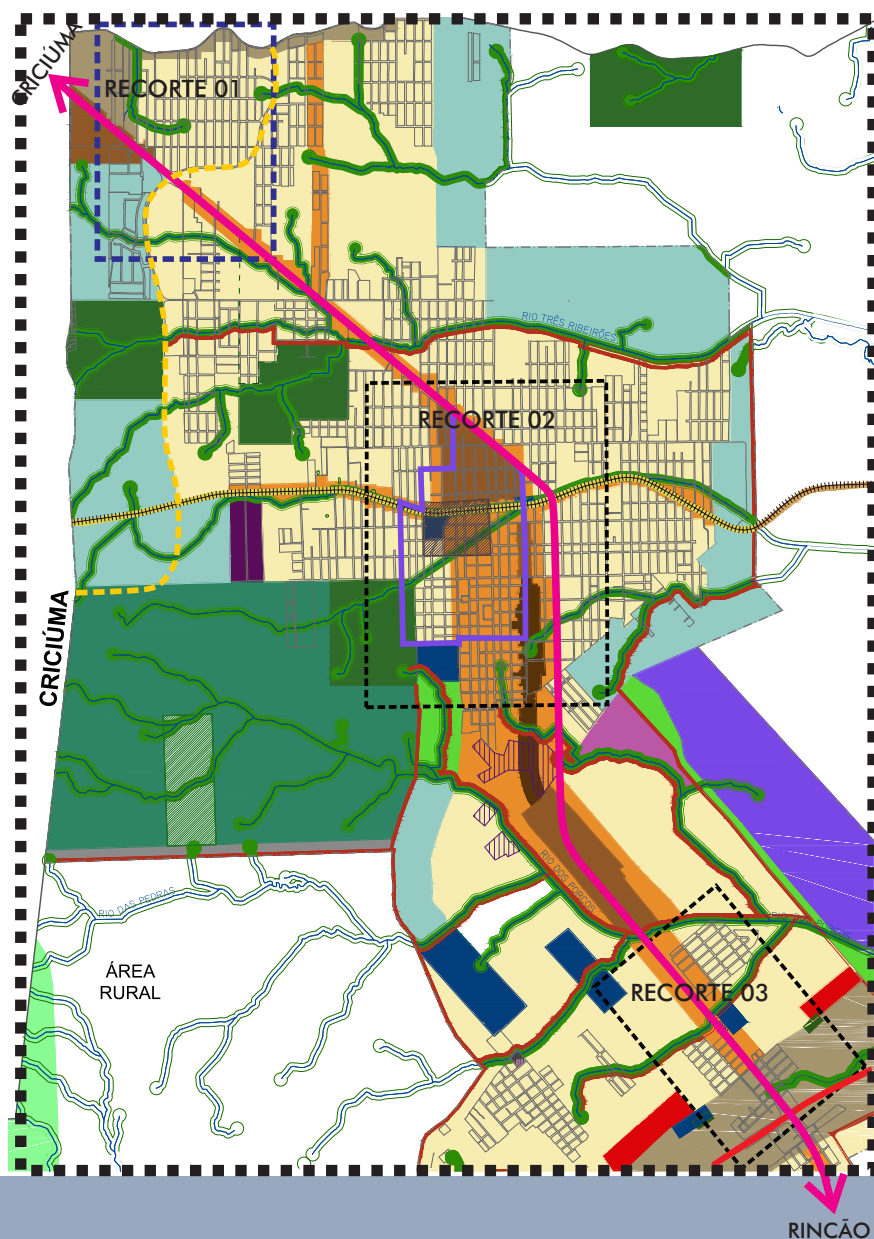
A inserção urbana e a inclusão socioespacial defendidas como elementos fundamentais no projeto, somente serão possíveis com a implantação do projeto proposto em área bem localizada. A inserção urbana do Conjunto Habitacional está condicionada a sua localização em relação aos eixos viários e as vias de ligação com outras áreas da cidade, que influenciam diretamente na sua acessibilidade, mobilidade urbana e direito à cidade.

LEGENDA:

EIXOS VIÁRIOS (LIGAÇÕES IMPORTANTES)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Macro Recorte | | Perimetral Leste - Oeste - Avenida Procópio Lima |
| | Recortes | | Trinário Presidente Vargas - Centro - Aurora - Vila São José - Jard. América - Jard. Elizabete |
| | Br 101 | | Eixo Barracão - Demboski |
| | Via Rápida - Binário acesso Sul Balneário Rincão | | Eixo Raichaski - Esperança |
| | Anel de Contorno Viário | | Eixo Liri - Tereza Cristina - Jaqueline |
| | Anel Intermediário | | Eixo Barra Velha - Quarta Linha |
| | Rodovia do Desenvolvimento | | Binário Norte - Sul |
| | Rodovia do Desenvolvimento Agro Turístico | | Binário Leste - Oeste |
| | Sc 445 - Estrutural Vila Nova - Presidente Vargas (Içara - Criciúma) | | Anel Viário Central |

MACRO RECORTE - ZONEAMENTO



É importante verificar no mapa de zoneamento quais as direções e incentivos que o Plano Diretor Participativo do município prevê para as áreas dos recortes definidos, de forma a verificar incompatibilidades entre os usos propostos no zoneamento e os usos do projeto a ser proposto.

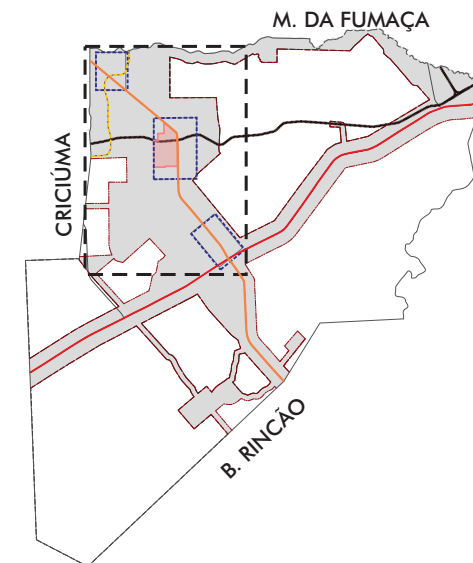
No recorte 01, segundo o zoneamento proposto para a área, pode se verificar uma zona mista de comércio e serviço e uma zona residencial. Contudo, ainda que seja previsto a predominância do uso residencial, a área tem se configurado, por conta da conurbação com Criciúma e da SC - 445, como uma área de comércio e serviço pesado.

0 1 2 3Km

Mapa 13. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

O recorte 02 é configurado por um zoneamento diversificado. Ao longo da SC - 445 há predominância de comércio e serviço pesado. Na região central o zoneamento propõe uso residencial predominante T+3 e zonas mistas de comércio e serviço, induzindo o uso comercial nos térreos. Algumas áreas inseridas neste recorte são destinadas ainda para equipamentos públicos e sistema de mobilidades. A predominância do recorte, contudo é de zona residencial predominante T+1.

O zoneamento proposto para o recorte 03 é em grande parte residencial e nas bordas da SC - 445 e BR-101 são propostas zonas mistas diversificadas, incentivando usos de comércio e serviço.



LEGENDA:

	Bairro Centro		ZMCS 2 - Zona Mista De Comércio E Serviço - T + I I
	Rodovia SC - 445		ZRC - Zona Res. De Condomínio-baixa Densidade - T + I I
	Anel Viário		ZRP 1 - Zona Residencial Predominante - T + I
	Ferrovia T. Cristina		ZRP 2 - Zona Residencial Predominante- T + 3
	ZI 1 - Zona Industrial I		ZEIHP 1 - Zona Especial De Interesse Histórico E Paisagístico
	ZI 2 - Zona Industrial 2 - T + I		ZEIHP 2 - Zona Especial De Interesse Histórico E Paisagístico
	ZI 3 - Zona Industrial 3		Equipamento Público E Sistema De Mobilidade
	Parque Tecnológico		ZEIS CH - Zona De Especial Interesse Social-cond. Horizontal-T+ I
	Parque		ZEIS CV - Zona De Especial Interesse Social-cond. Vertical
	ZRP 1 - Zona Residencial Predominante - T + I		ZMCS 1 - Zona Mista De Comércio E Serviço - T + 8
	ZMD - Zona Mista Diversificada - T + 2		
	ZMAT - Zona Mista De Apoio Turístico - T + I		

CUSTO DA TERRA

De forma a compreender como funciona o valor do solo urbano no município de Içara, foi necessário fazer um levantamento por bairro do valor dos lotes por m^2 .

Através de pesquisas feitas junto a corretores de imóveis foi possível obter um valor aproximado do preço do m^2 dos terrenos por bairro, ressaltando que, em um mesmo bairro podem haver variações expressivas nos preços de terrenos, por conta de sua localização.

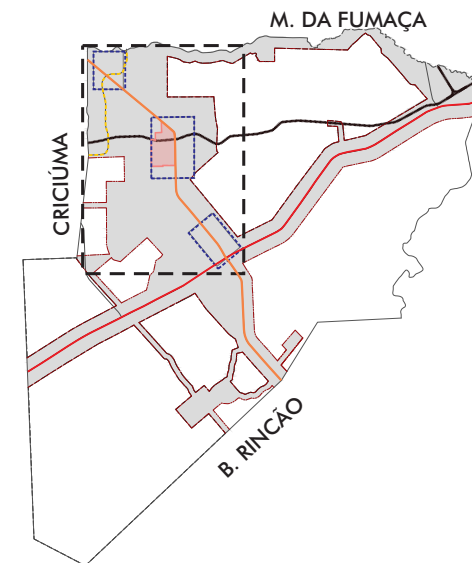
Contudo, as variações mais expressivas acontecem entre diferentes bairros, sobretudo, na relação centro - periferia. Em todo o levantamento, o valor do m^2 mais caro está localizado no recorte 02, por estar na região central, onde encontra-se a maior concentração de benfeitorias urbanas.

A segunda área com maior valor do m^2 localiza-se no recorte 01, próximo à área de conurbação com a cidade de Criciúma. Nessa área, o valor do m^2 se assemelha ao valor dos bairros adjacentes ao centro.

No recorte 03 é onde estão localizados os terrenos mais acessíveis do ponto vista econômico, por conta da distância com as áreas mais centrais.

Esse comparativo faz-se necessário na medida em que as variações de preço dos terrenos têm atuado como principal condicionante da implantação periférica da habitação destinada à população de menor renda.

Faz-se necessária uma distribuição mais justa e igualitária do solo urbano, promovendo um modelo de cidade mais democrática e que garanta o direito à cidade a todas as camadas da população.



MACRO RECORTE - CUSTO DO SOLO URBANO

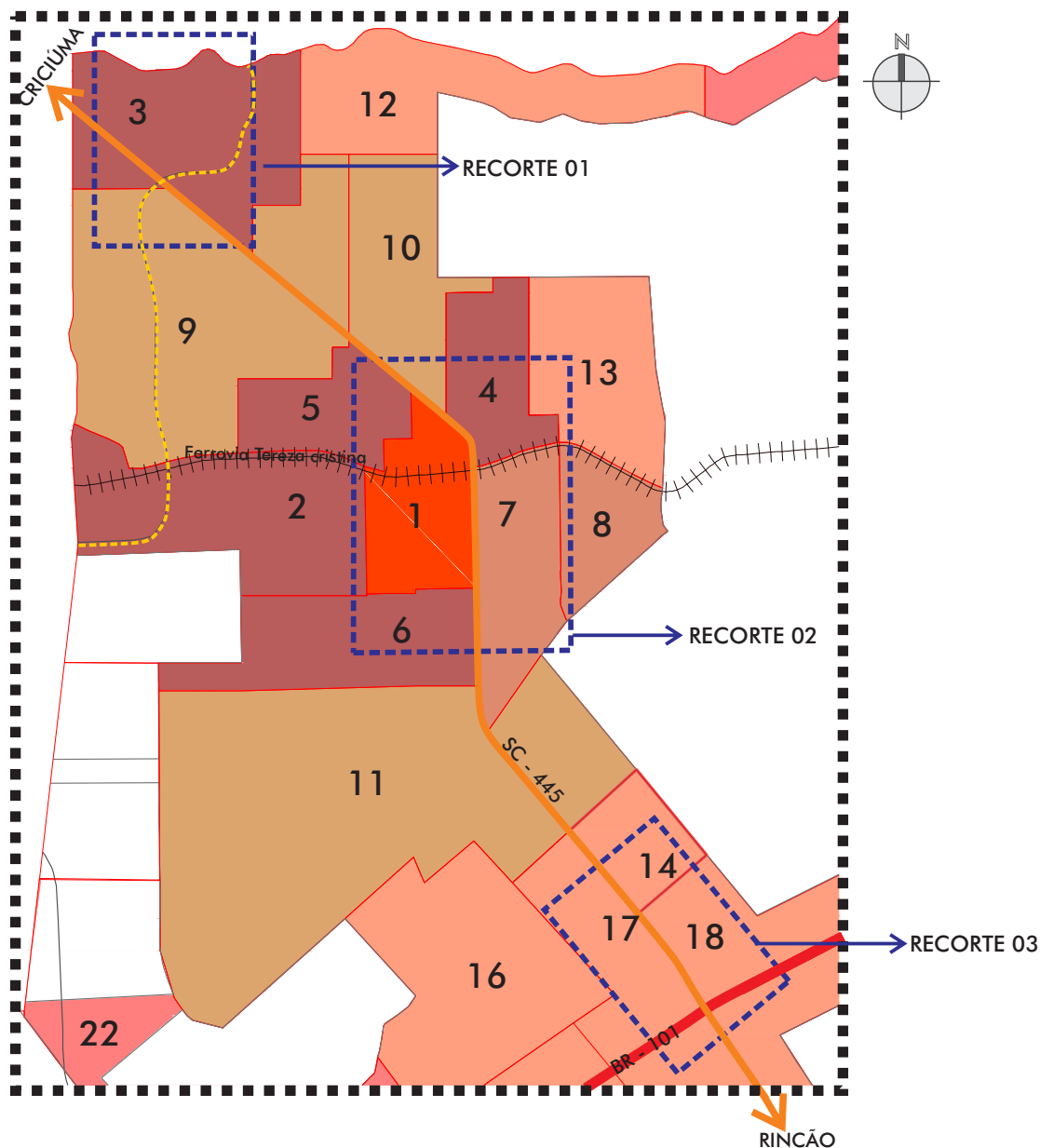


TABELA DO PREÇO DO CUSTO DO URBANO

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. Elaborado pela autora.

LEGENDA:

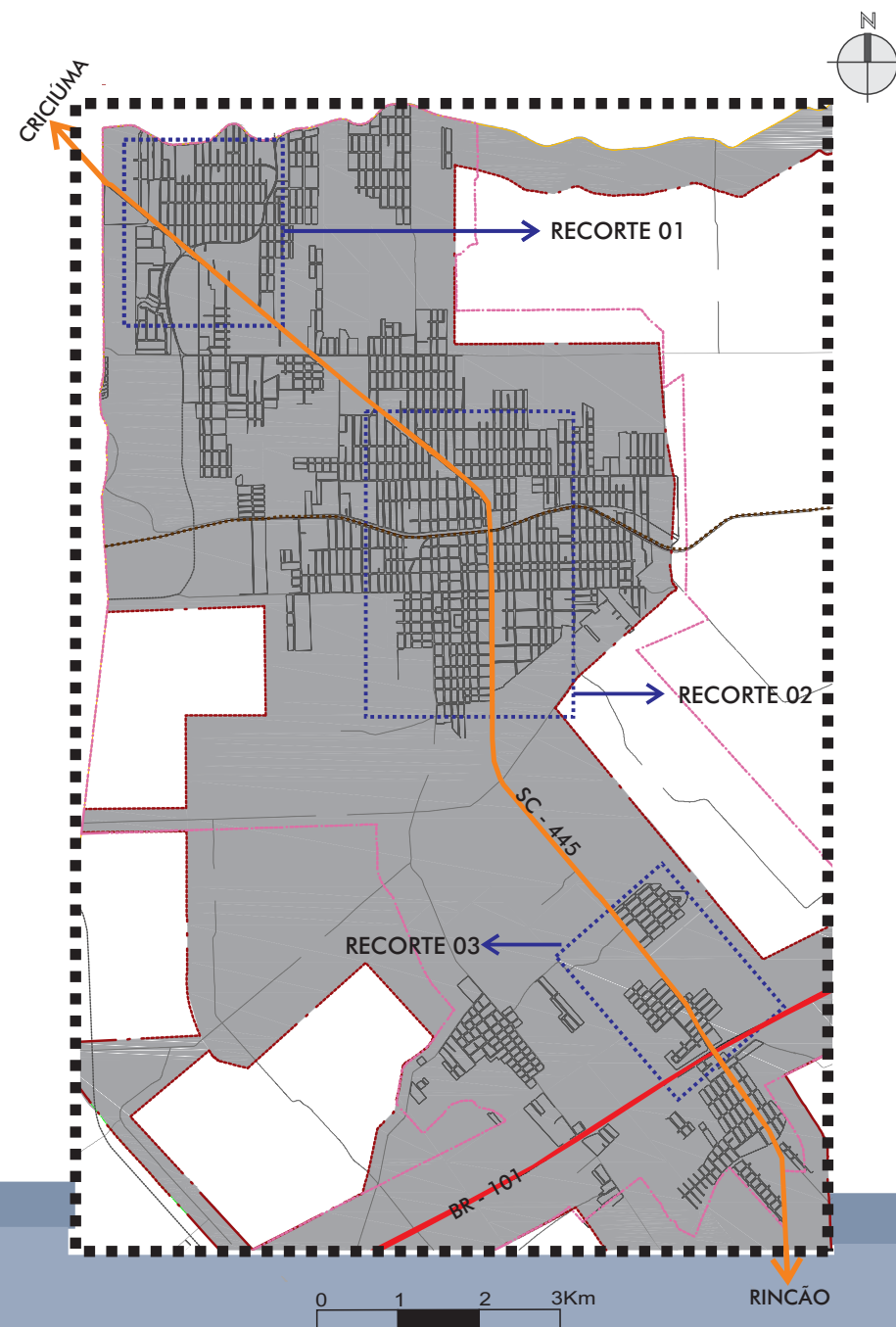
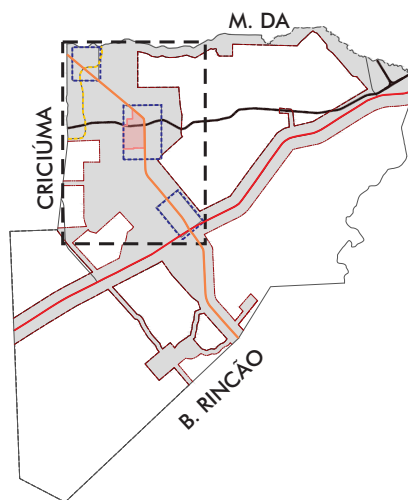


Mapa 14. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

RECORTE ESCOLHIDO

A partir das análises apresentadas, concluiu-se que o Recorte 02 é o mais apto para ser utilizado no presente trabalho.

A maior concentração de equipamentos urbanos está localizada no recorte 02. O recorte 02 possui áreas comerciais do bairro Centro, e ao longo da Rodovia SC - 445. Ao sul do recorte 02 existe uma área de intensa concentração industrial. Além dessas áreas existentes, o PDP através do novo zoneamento cria uma nova área industrial que ampliará a oferta de emprego.



LEGENDA:

	Vazios Urbanos		BR - 101
	Bairro Centro		SC - 445
	Macro Recorte		Perímetro Urbano Atual
	Recortes		Perímetro Urb. Proposto
			Ferrovia Tereza Cristina

Mapa 15. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

RECORTE 02 COM VAZIOS URBANOS






O recorte 02 detêm a maior oferta de linhas de transporte coletivo, vias principais e importantes eixos viários que conectam diversas partes do município e cidades vizinhas.

Aumentando ainda mais a mobilidade e acessibilidade da área, o PDP propõe um eixo verde com ciclovia que permeia boa parte da cidade, aumentando as alternativas de mobilidade da população.

É necessário comentar que do ponto de vista dos critérios elencados percebeu-se que além do Recorte 02, o Recorte 03 também possui qualidade e estaria apto para receber o projeto do presente trabalho. Contudo, o Recorte 02 demonstra estar mais próximo à situação ideal e melhor inserido no contexto urbano.

Assim, foram levantados vazios urbanos existentes neste recorte e serão analisados a seguir, a fim de determinar qual vazio urbano será utilizado na implantação de um Conjunto Habitacional de Interesse Social.

LEGENDA:

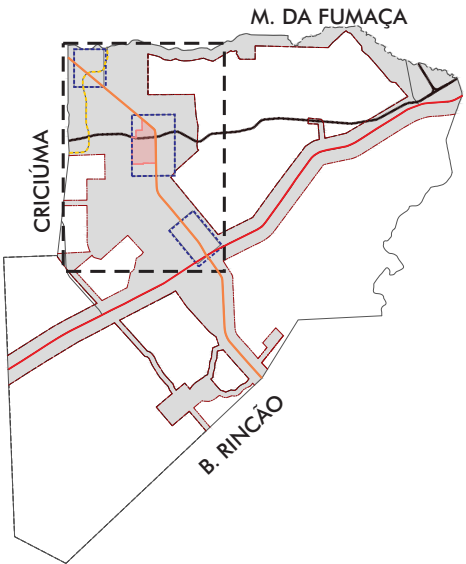
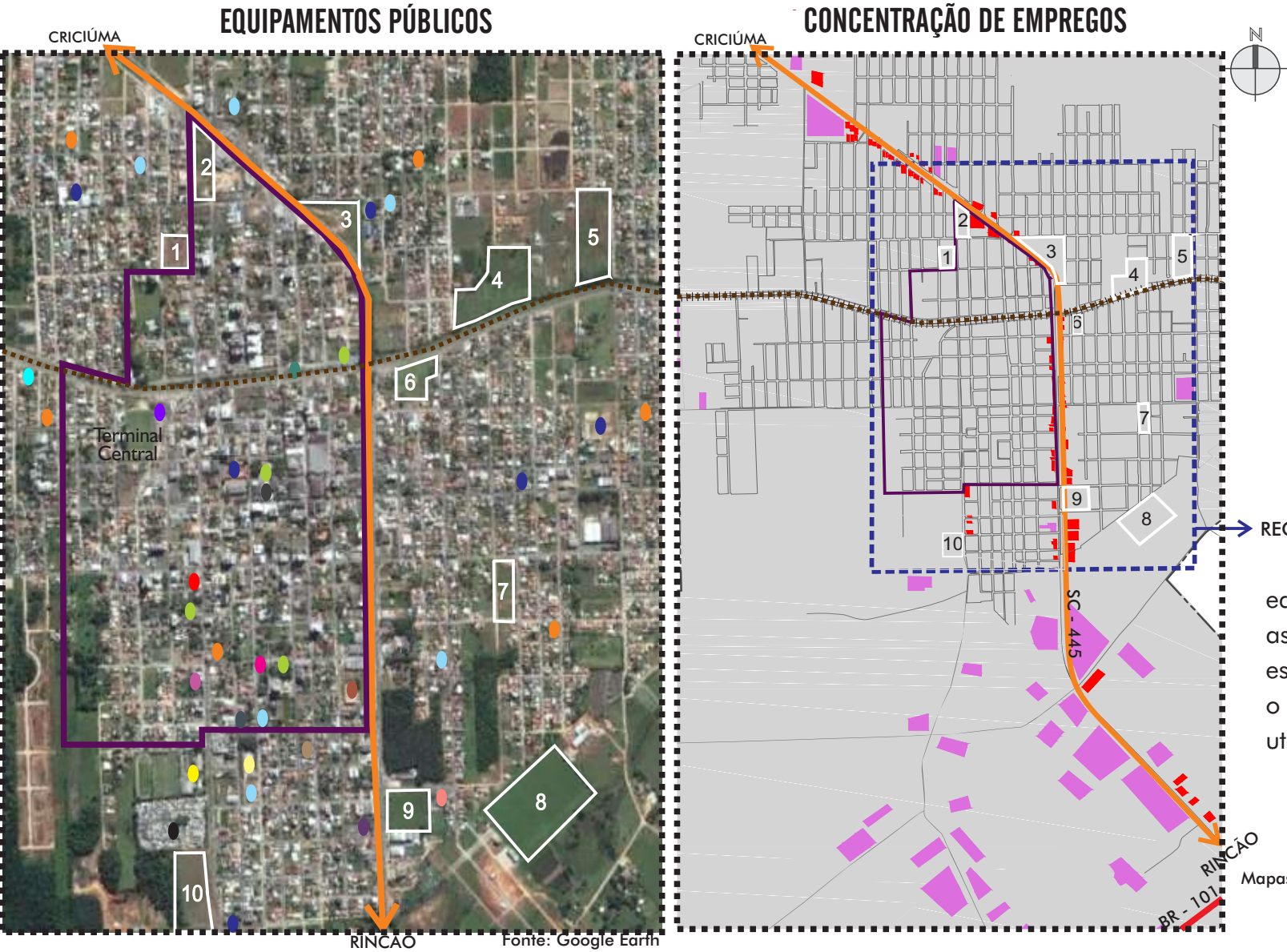
-  Vazios Urbanos
-  Bairro Centro
-  Recorte 02
-  SC - 445
-  Ferrovia Tereza Cristina

0 500 1,0 1,5Km

Mapa 16. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.



EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PROXIMIDADES COM EMPREGOS NO RECORTE



RECORTE 02

A importância de identificar os equipamentos escolares e de saúde e as áreas de concentração de emprego está em reduzir as distancias e permitir o deslocamento diário a pé ou utilizando o transporte coletivo.

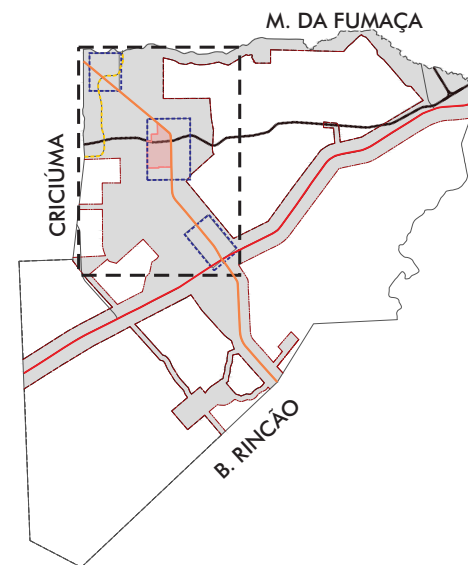
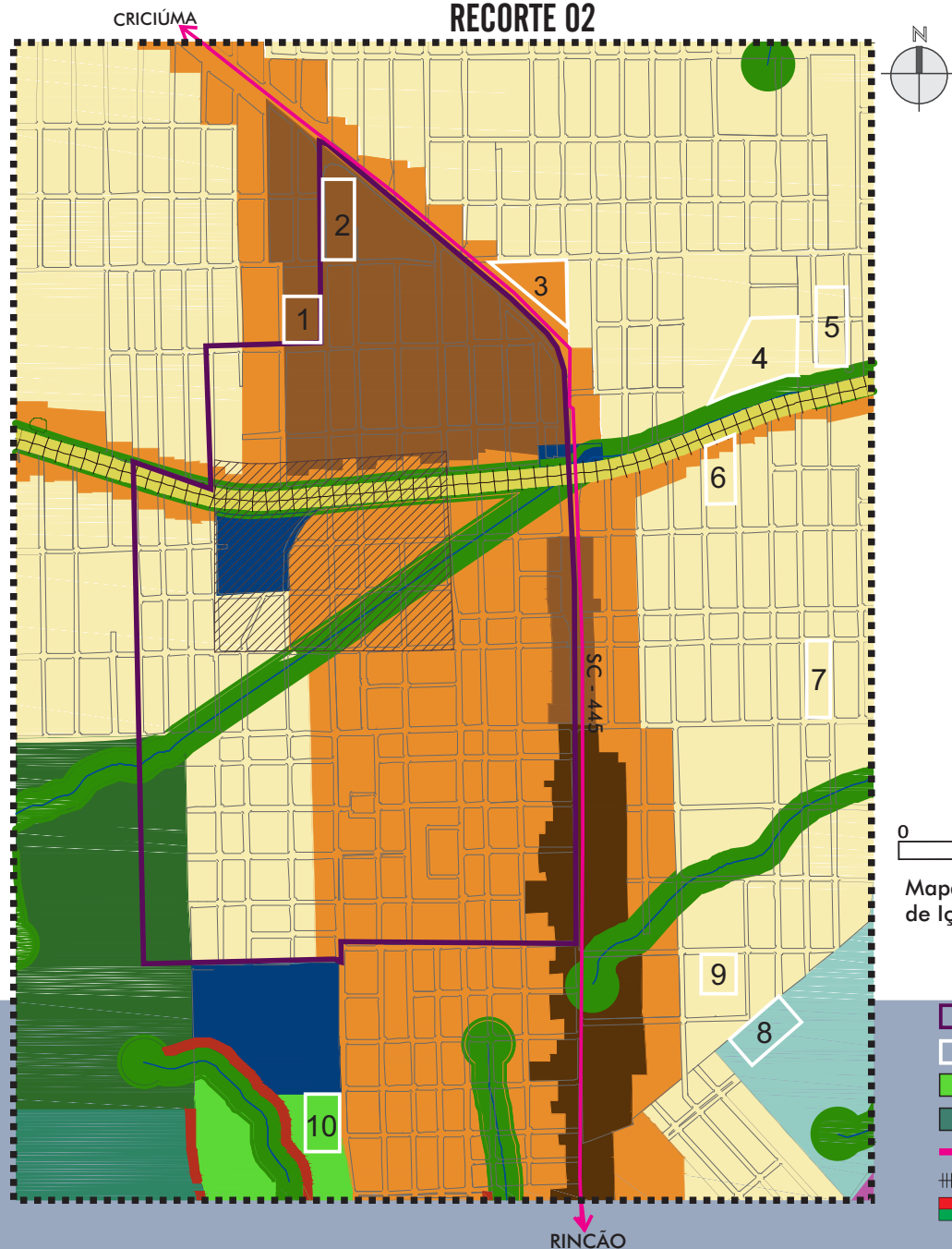


Mapas 17 e 18. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

- LEGENDA:**
- Vazios Urbanos
 - Bairro Centro
 - Rodovia SC - 445
 - Ferrovia Tereza Cristina
 - Recorte Escolhido
 - Correio
 - Igreja Assembléia de Deus
 - Matriz Igreja Católica
 - Escolas de ensino Fundamental
 - CEI - Ensino Infantil
 - Museu do Agente Ferroviário
 - Hospital São Donato
 - Quadras de Esportes
 - Fórum
 - Cemitério
 - Prefeitura Municipal
 - Garagem da Prefeitura
 - Posto de saúde
 - APAE
 - Praças de Lazer
 - Polícia Civil
 - Polícia Militar
 - Áreas de concentração de Indústrias
 - Áreas de concentração de comércio e serviços

ZONEAMENTO DO RECORTE COM VAZIOS URBANO

RECORTE 02



É importante analisar a proposta do zoneamento do Plano Diretor Participativo de forma a entender quais as possibilidades da inserção de Habitação de Interesse Social nas diversas zonas urbanas.

0 500 1,0 1,5Km

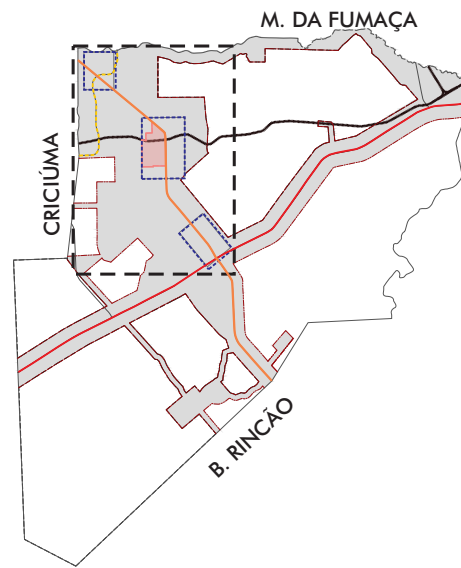
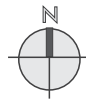
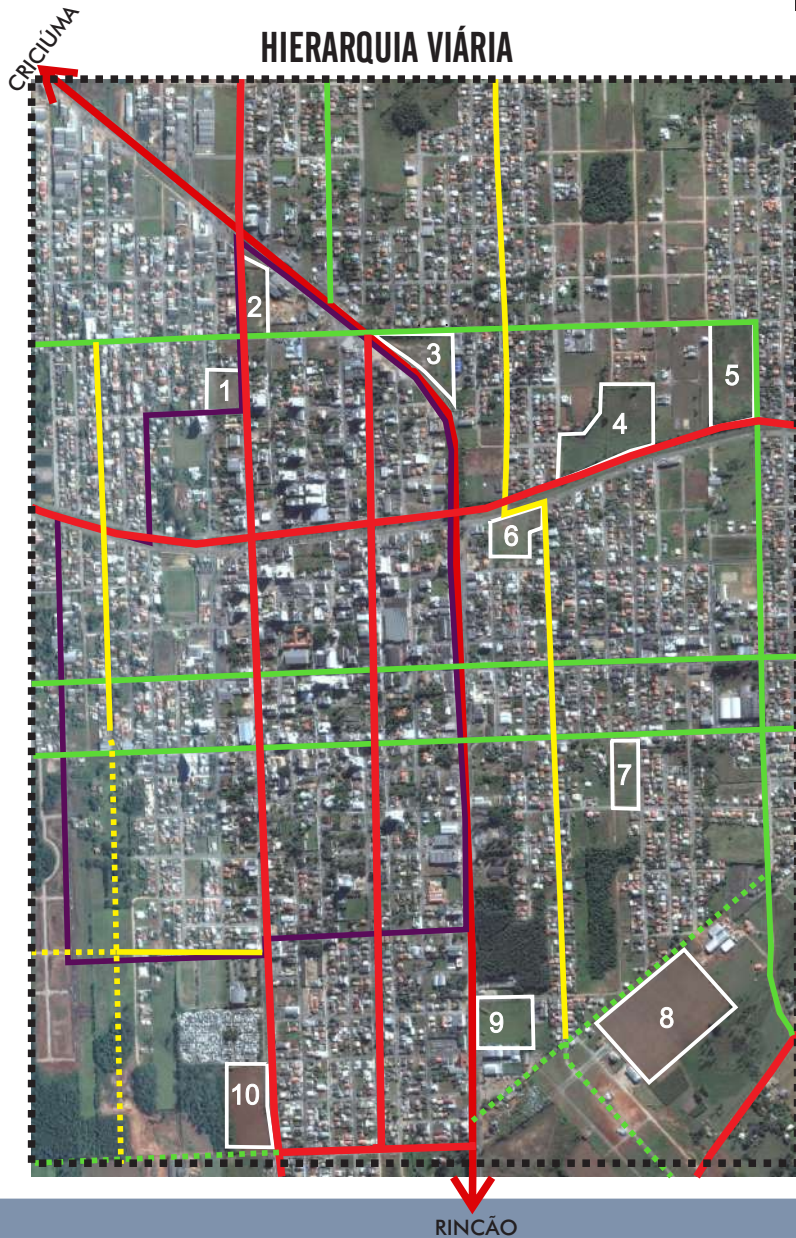
Mapa 19. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

LEGENDA:

	Bairro Centro		Equipamento Público e Sistema de Mobilidade
	Vazios Urbanos		ZEIS CH - Zona Especial de Interesse Social - Cond. Horizontal - T+I
	Parque		ZRC - Zona Residencial de Condomínio Baixa Densidade - T+II
	Parque Tecnológico		ZRP I - Zona Residencial Predominante - T+I
	Rodovia SC - 445		ZMCS I - Zona Mista de Comércio e Serviço - T+8
	Ferrovia Tereza Cristina		ZMCS 2 - Zona Mista de Comércio e Serviço - T+II
	CV - Corredor Verde com Ciclovias e Passeio		ZRP 2 - Zona Residencial Predominante - T+3

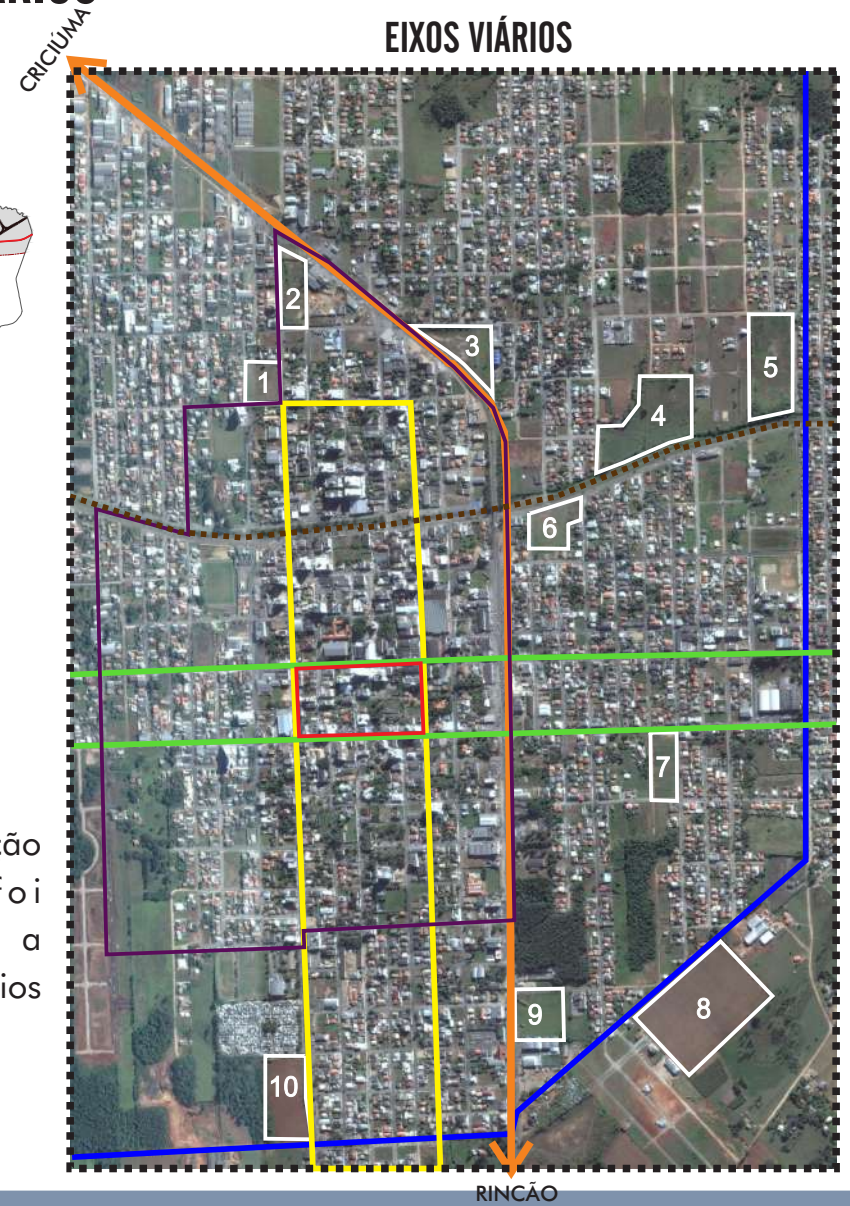
HIERARQUIA E EIXOS VIÁRIOS

HIERARQUIA VIÁRIA



Para verificar a inserção urbana dos vazios foi necessário analisar a hierarquia e os eixos viários criados e existentes.

EIXOS VIÁRIOS



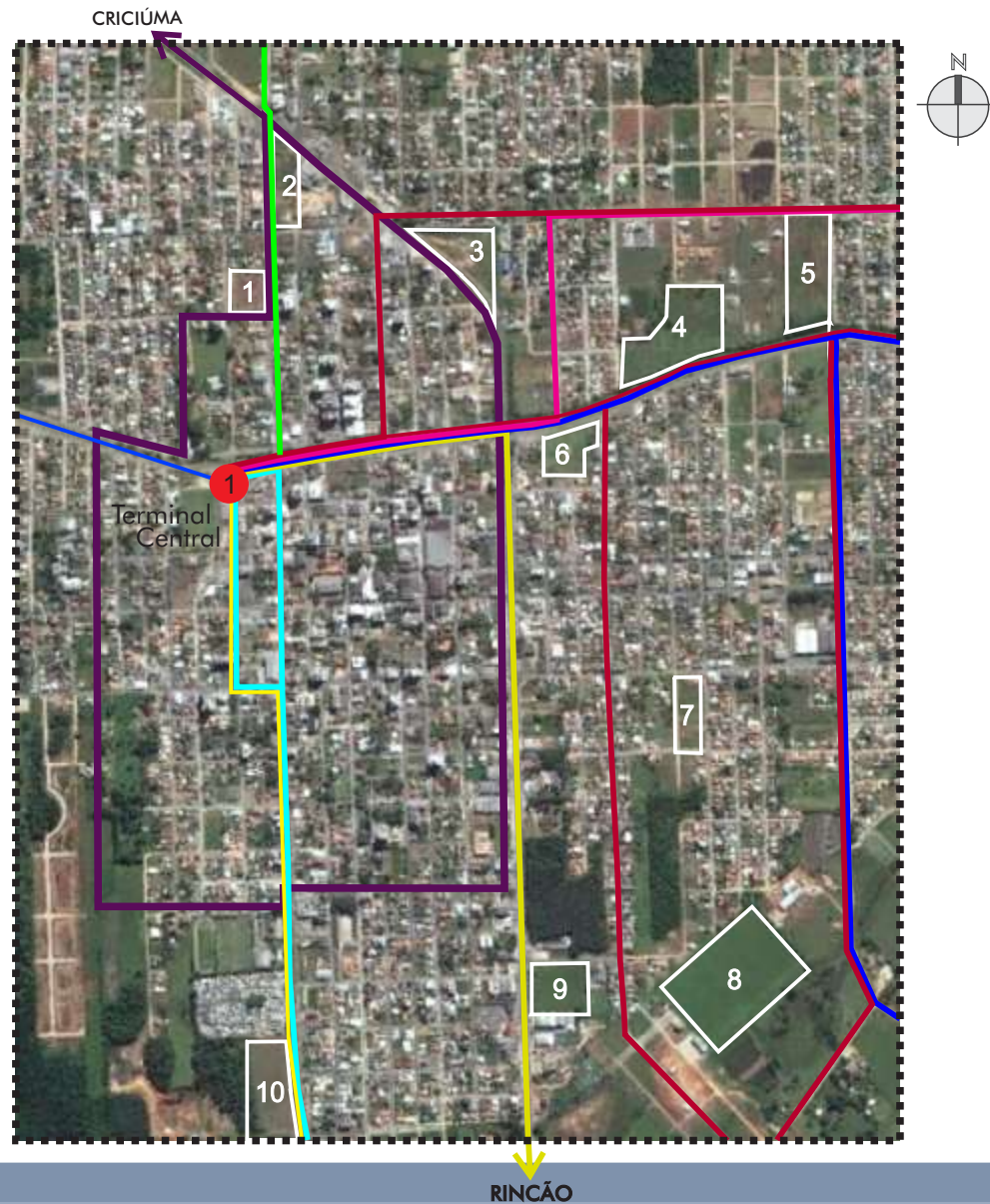
0 500 1,0 1,5Km

Mapas 20 e 21. Fonte: Google Earth, adaptado pela autora

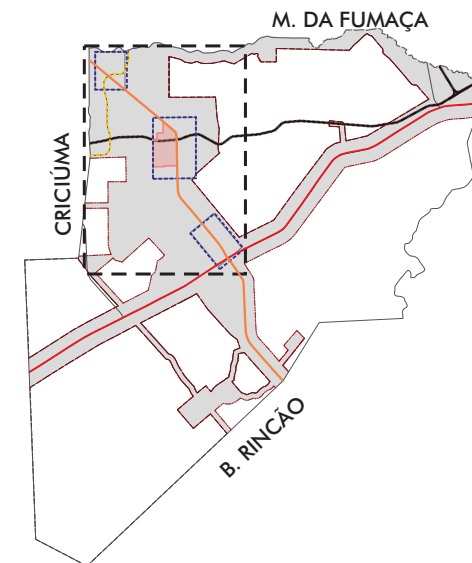
LEGENDA:

- Vazios Urbanos
- Bairro Centro
- Vias Estruturais
- Vias Arteriais
- Vias Coletoras
- Vias Locais / Estradas Rurais
- Anel Intermediário
- Eixo Raichaski - Esperança
- SC - 445 Estrutural Vila Nova - Presidente Vargas
- Binário Leste - Oeste
- Anel Viário Central
- Ferrovia Tereza Cristina

TRANSPORTE COLETIVO



Mapa 22.Fonte: Google Earth, adaptado pela autora

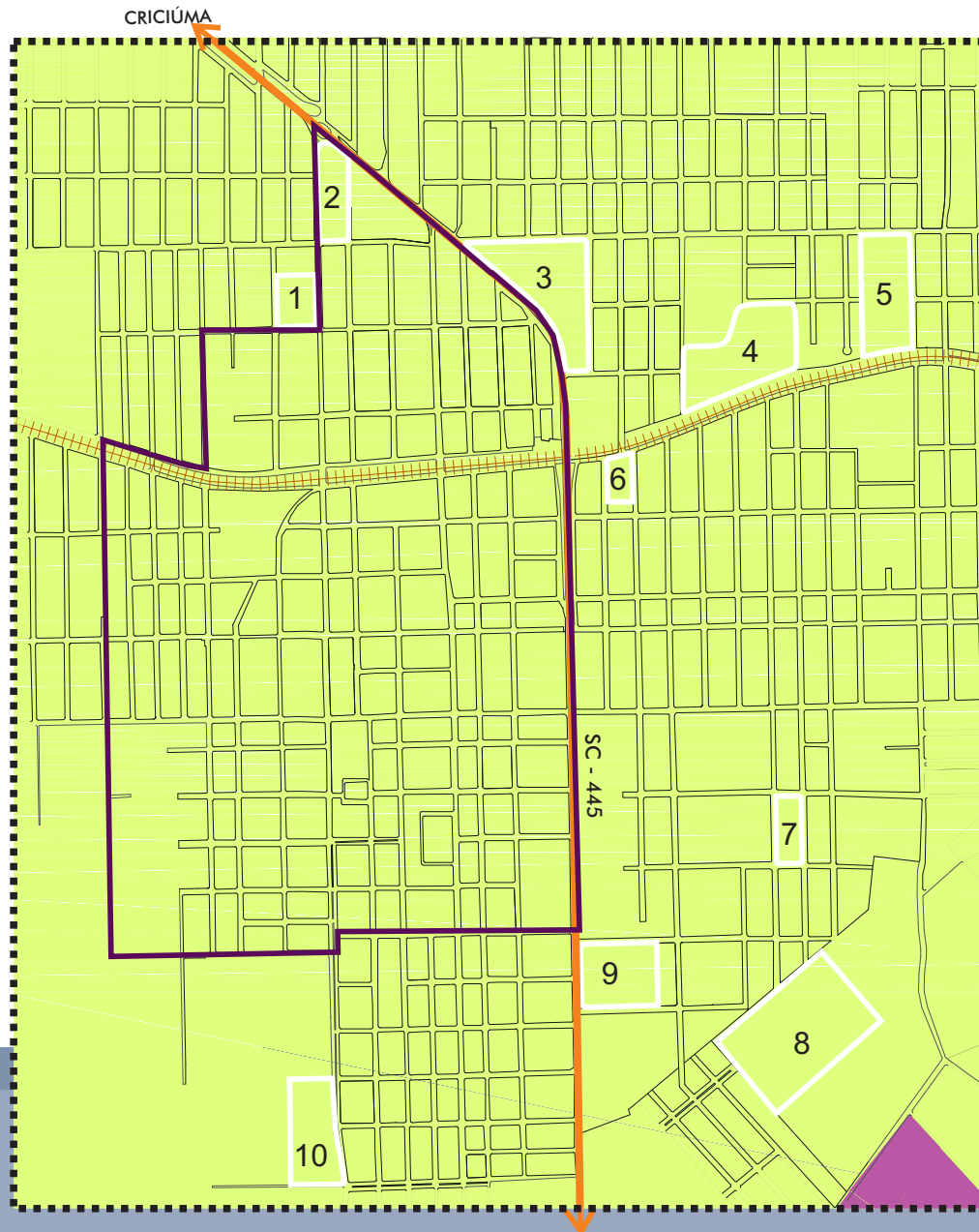


É fundamental analisar os vazios em relação ao transporte público coletivo já que este constitui o principal meio utilizado para a mobilidade e deslocamento da população alvo da habitação de interesse social. Faz-se importante verificar não somente as linhas que atendem a área, mas também as frequências das linhas existentes e propostas no Plano Diretor de Mobilidade.

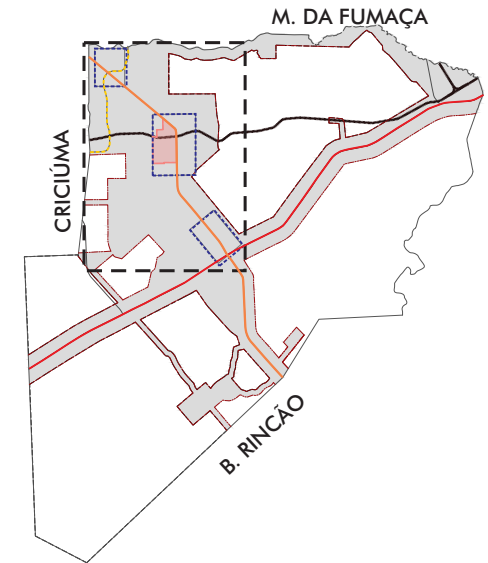
LEGENDA:

- | | |
|---|--|
| Vazios Urbanos | Linha 07 - Pendular Centro - Poço Oito - Vila Nova |
| Bairro Centro | Linha 05 - Circular Centro - Esperança |
| Linha 04 - Circular Centro - Jaqueline | Linha 03 - Circular Centro - Liri via Cristo Rei |
| Linha 02 - Circular Centro - P. Vargas via Demboski | |
| Linha 01 - Troncal Centro - Vila Nova | |

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS



Mapa 23. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.



Com relação às Zonas Especiais de Interesse Social, o município delimita três (03) ZEIS, sendo que apenas uma dessas está, em parte, dentro do recorte escolhido.

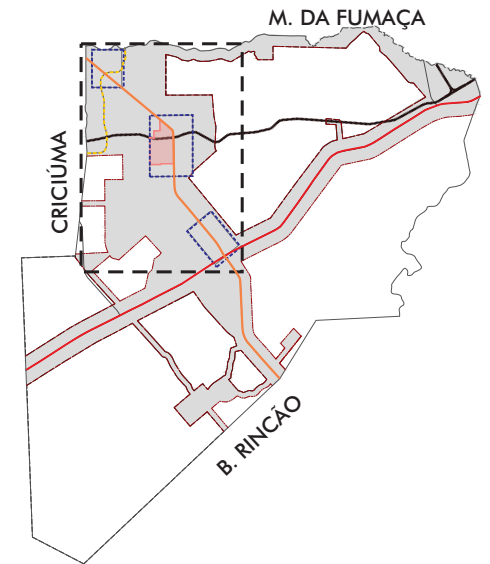
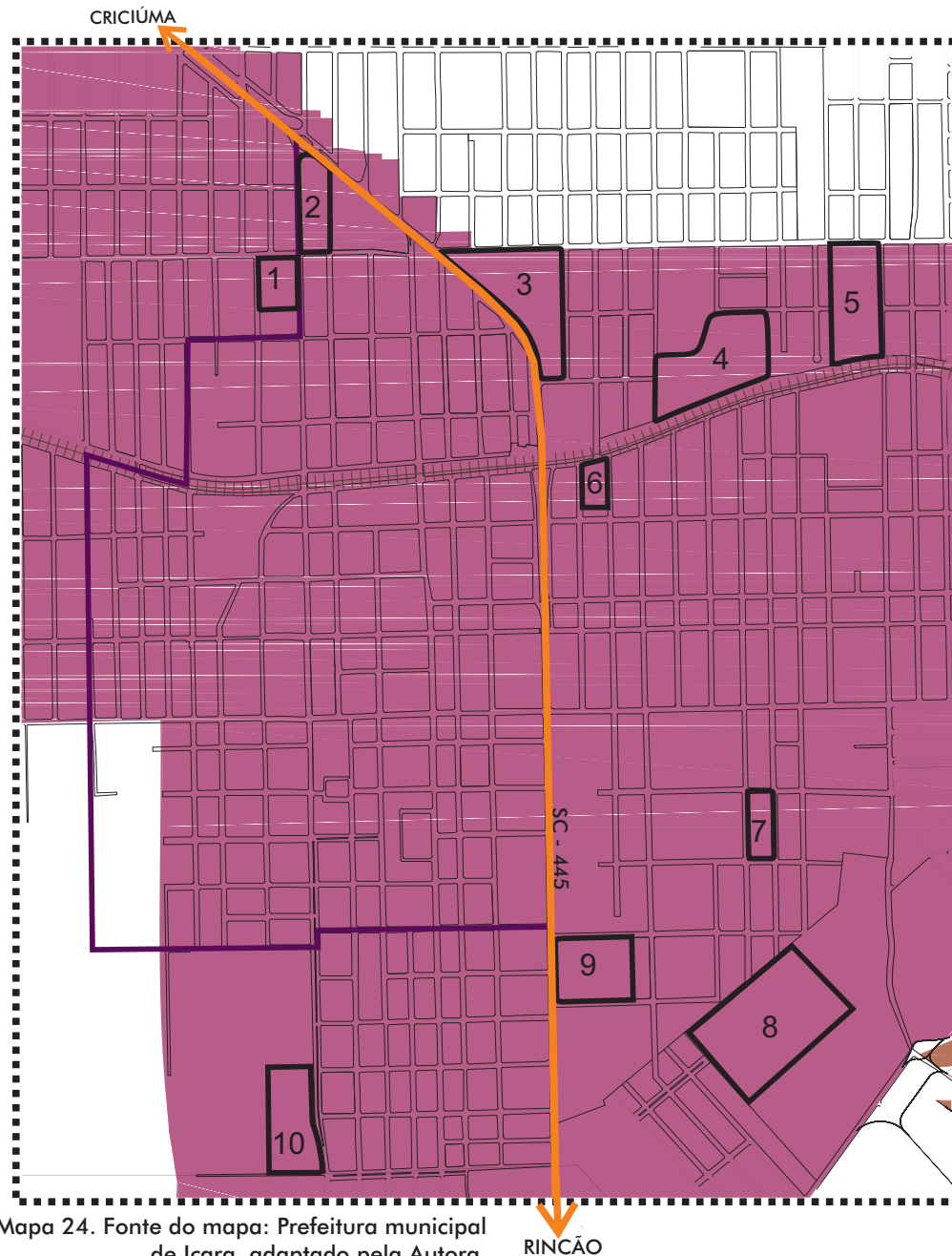
Entretanto, o Plano prevê Zonas passíveis ao uso de Interesse Social. Tais áreas, ainda que não sejam inicialmente destinadas ao uso de ZEIS, podem a qualquer momento, conforme a necessidade e conveniência do município, serem designadas a usos de interesse social, o que permitiria escolher qualquer um dos vazios urbanos localizados no mapa.



LEGENDA:

- Ferrovia Tereza Cristina
- Rodovia SC-445
- Vazios Urbanos
- Bairro Centro
- Zonas Sujeitas ao uso de Especial Interesse Social
- Zona Especial de Interesse Social para Habitação Popular Unifamiliar

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



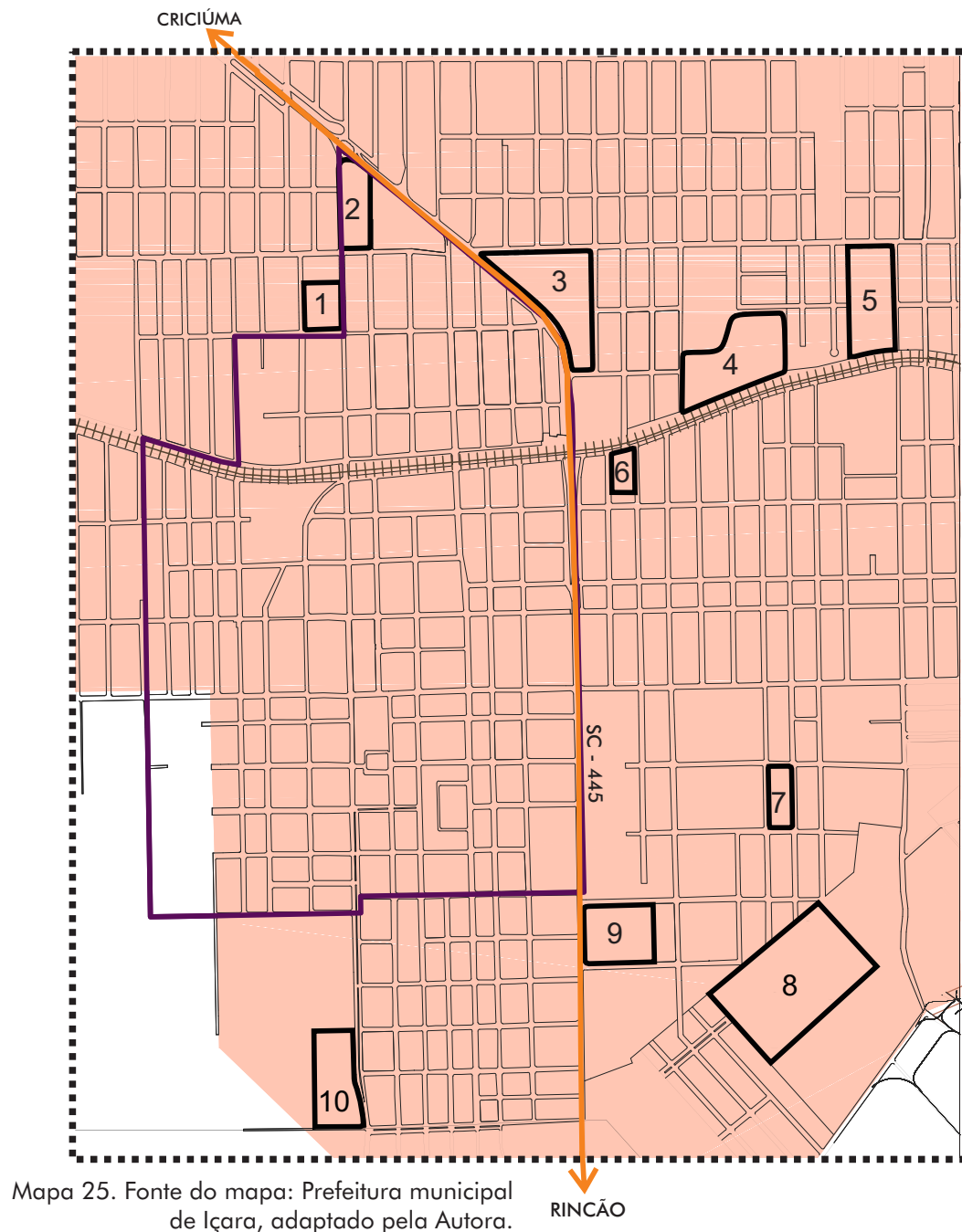
O instrumento de Operações Urbanas Consorciadas foi previsto em toda a extensão do bairro Centro e nas áreas do entorno. Todos os vazios urbanos levantados se encontram sob o efeito desse instrumento de indução urbanística.



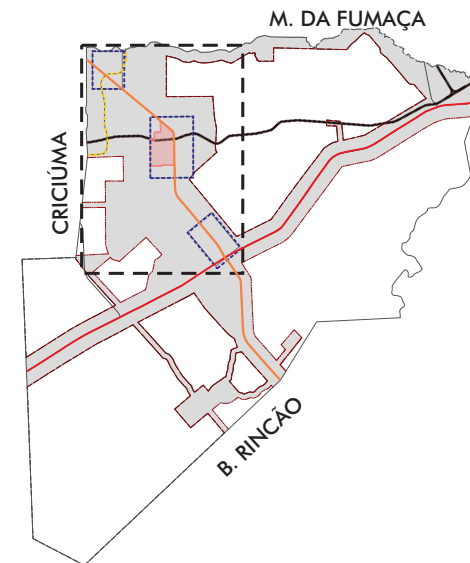
LEGENDA

- Vazios Urbanos
- Bairro Centro
- Operações Urbanas Consorciadas para Qualificação Urbanística e Ambiental
- Operações Urbanas Consorciadas para Estruturação de Áreas Industriais
- Rodovia SC-445
- Ferrovia Tereza Cristina

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS



Mapa 25. Fonte do mapa: Prefeitura municipal de Içara, adaptado pela Autora.

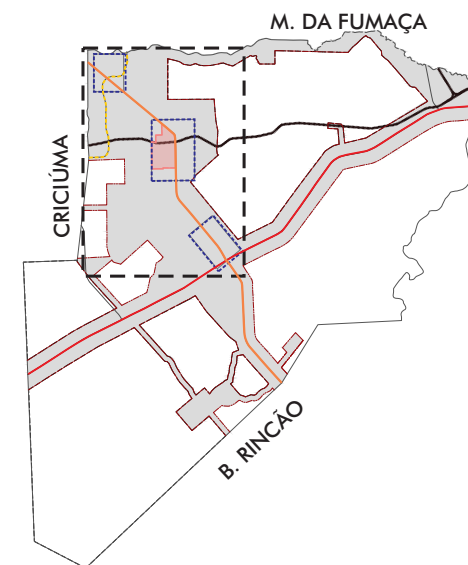
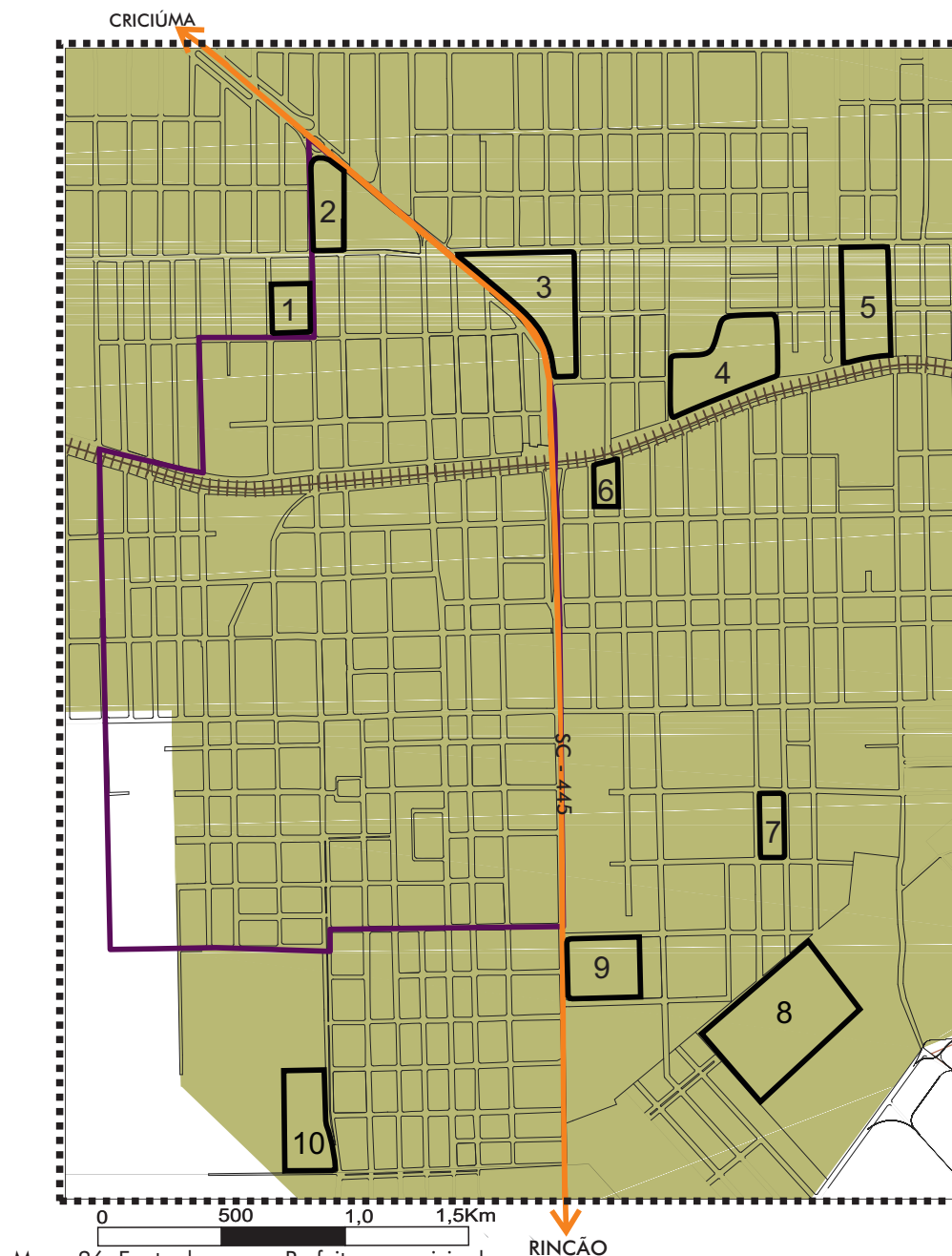


O instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios previsto pelo Plano Diretor Participativo de Içara abrange boa parte da área central e das áreas adjacentes, podendo ser aplicado sobre qualquer um dos dez vazios urbanos levantados, garantindo a melhor utilização e aproveitamento dos terrenos, quando associado com o IPTU progressivo no tempo.

LEGENDA:

- Vazios Urbanos
- Bairro Centro
- Áreas Sujeitas ao Parcelamento, Edificação E Utilização Compulsórios
- Rodovia SC-445
- Ferrovia Tereza Cristina

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



O IPTU Progressivo no Tempo é um instrumento urbanístico que tem o objetivo de induzir o proprietário de terrenos pouco aproveitados ou ociosos, na tentativa de que a propriedade urbana cumpra com função social.

Tal instrumento pode ser aplicado nos vazios urbanos levantados por este trabalho, incentivando o melhor uso e aproveitamento dos terrenos.

LEGENDA:

- Vazios Urbanos
- Bairro Centro
- Áreas Sujeitas ao IPTU Progressivo no Tempo
- Rodovia SC-445
- Ferrovia Tereza Cristina

TERRENO ESCOLHIDO

Terreno	Bairro	Área	Zoneamento	Proxim. Escolas	Proxim. Emprego	Infraest/ Eixos Viários	Oferta Transp Público	ZEIS	PEUC	Op. Urbanas Consorc.	IPTU progres. no tempo	APP	Custo da Terra	Pontos
01	Raichascki	8.870 m²	ZMCS 1 - T+8	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	alto	17
02	Raichascki	12.793 m²	ZMCS 1 - T+8	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	alto	17
03	N. Sen.de Fátima	35.790 m²	ZRP 2 - T+3	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	alto	17
04	Jardim Silvana	42.160 m²	ZRP 1 - T+1	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	alto	15
05	Jardim Silvana	27.038 m²	ZRP 1 - T+1	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	alto	15
06	Jardim Elizabeth	5.517 m²	ZRP 2 - T+3	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	médio	19
07	Jardim Elizabeth	7.240 m²	ZRP1 - T+1	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	médio	19
08	Jardim Elizabeth	60.052 m²	ZRC - T + 1	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	médio	20
09	Jardim Elizabeth	23.448 m²	ZMCS2-T+11/ZRP2-T+3	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	médio	19
10	Primeiro de Maio	20.183 m²	PARQUE	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	alto	15

Tabela Síntese das Análises . Fonte: Inspirado no Tc1 de Hélien Pagani. Adaptado pela autora.

LEGENDA	Classificação	Pontuação
	Parâmetros Positivos	+2
	Parâmetros Aceitáveis	+1
	Parâmetros Negativos	0

A partir das análises feitas através dos mapas apresentados e do quadro síntese, é possível perceber que os terrenos, em geral, levantados no recorte 02 tem boa localização e inserção urbana, já que inicialmente, se propôs delimitar os recortes nas áreas mais qualificadas e urbanizadas de Içara. Assim, dizer que algum dos terrenos não têm boa localização ou condições de acesso seria incoerente. Entretanto, alguns terrenos tiveram sua utilização nesse trabalho descartada em função de alguma deficiência ou particularidade.

Para implementar de forma coerente a proposição de um conjunto habitacional de interesse social em área qualificada, buscou-se terrenos com preço de venda médio, e por conta deste critério os terrenos 01, 02, 03, 04, 05 e 10 foram descartados. Além disso, os terrenos 02,03 localizam-se na borda da SC-445 que constitui-se como uma via de tráfego pesado. O terreno 09 também localizado na borda da via SC-445

foi descartado, por essa não ser considerada a situação ideal para um conjunto habitacional. Os terrenos 04, 05 e 10 ainda possuem áreas de APP em seu interior. Os terrenos 06, 07 e 08 não apresentaram impedimentos, entretanto, desses terrenos somente o terreno 08 possui proximidade com uma área de ZEIS.

Acredita-se que a ocupação do terreno 08 caracterizaria uma costura entre o tecido urbano existente e a área destinada à ZEIS, de forma também a combater os vazios urbanos existentes entre a malha urbana da cidade e a área de ZEIS, proposta no Plano Diretor Participativo que está em andamento.

Diante das análises feitas, optou-se por trabalhar com o Terreno 08, que será analisado de forma mais aprofundada a seguir.