

A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS NA LOCALIDADE DE SEGUNDA LINHA SANGÃO EM IÇARA - SC

Nicole Raichaski Silvano (1), Hugo Schwalm (2)

*UNESC – Universidade do Extremo Sul Catarinense
(1) nicole_raichaski@unesc.net (2) hsc@unesc.net*

RESUMO

O presente estudo desenvolvido no Município de Içara, tem como objetivo principal o processo evolutivo de implantação de loteamentos na Localidade de Segunda Linha Sangão. O município está em desenvolvimento e crescimento, com grandes estabelecimentos e fluxo intenso de pessoas, agregando valor aos imóveis. A circunstância que torna as áreas atrativas para as futuras instalações de loteamentos são infraestruturas como a Via Rápida e o Santuário Diocesano do Sagrado Coração Misericordioso de Jesus, próximas a Localidade da Segunda Linha, e como resultado dispuseram nos últimos anos de loteamentos implantados. A análise explora os Loteamentos Residências Búrigo, Niero, e Green Village, registrados no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara e de acordo com as leis municipais de Içara.

Palavras-Chave: Loteamento; Parcelamento de Solo; Içara.

1. INTRODUÇÃO

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, de acordo com o Art. 2º, §1º, da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

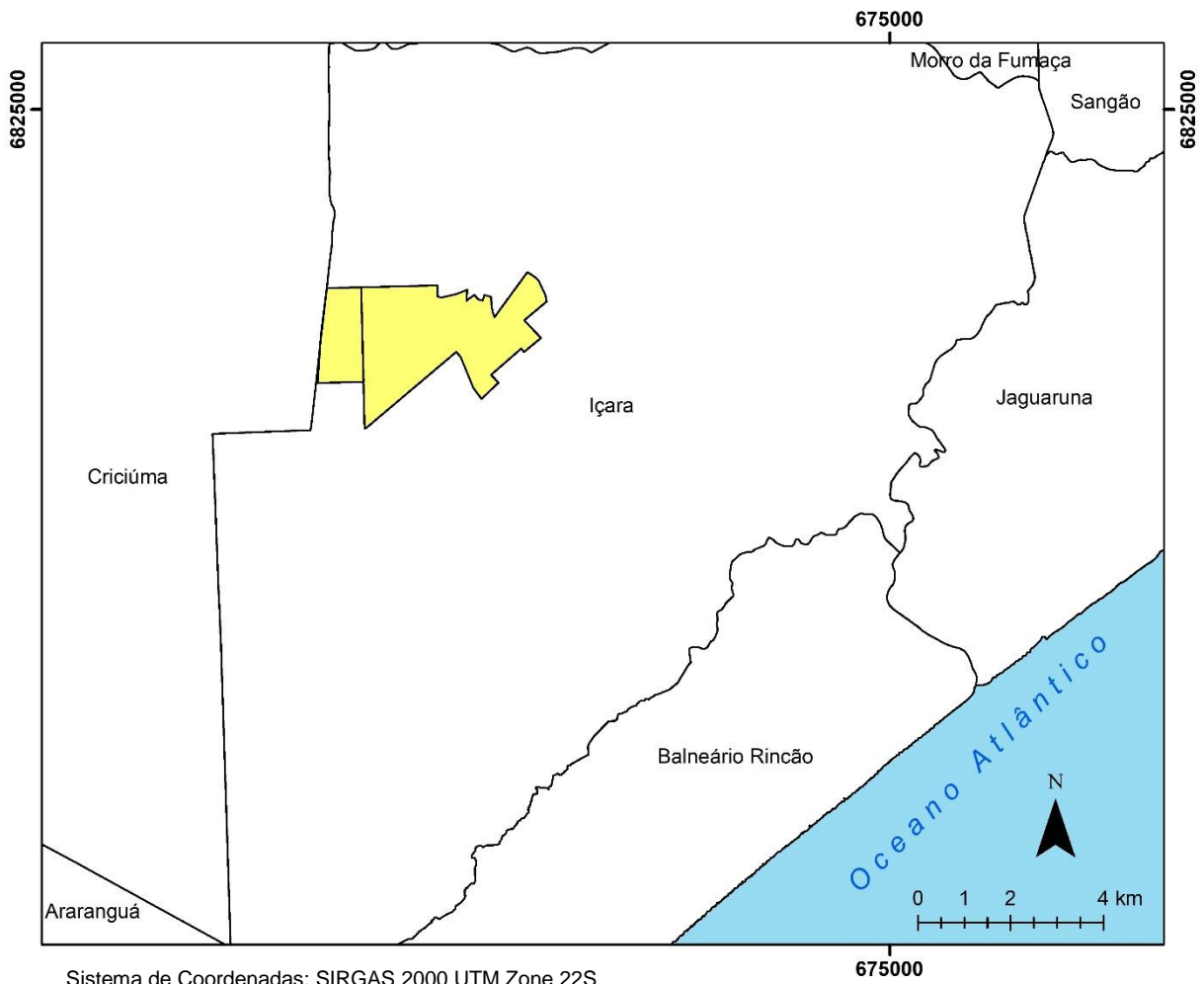
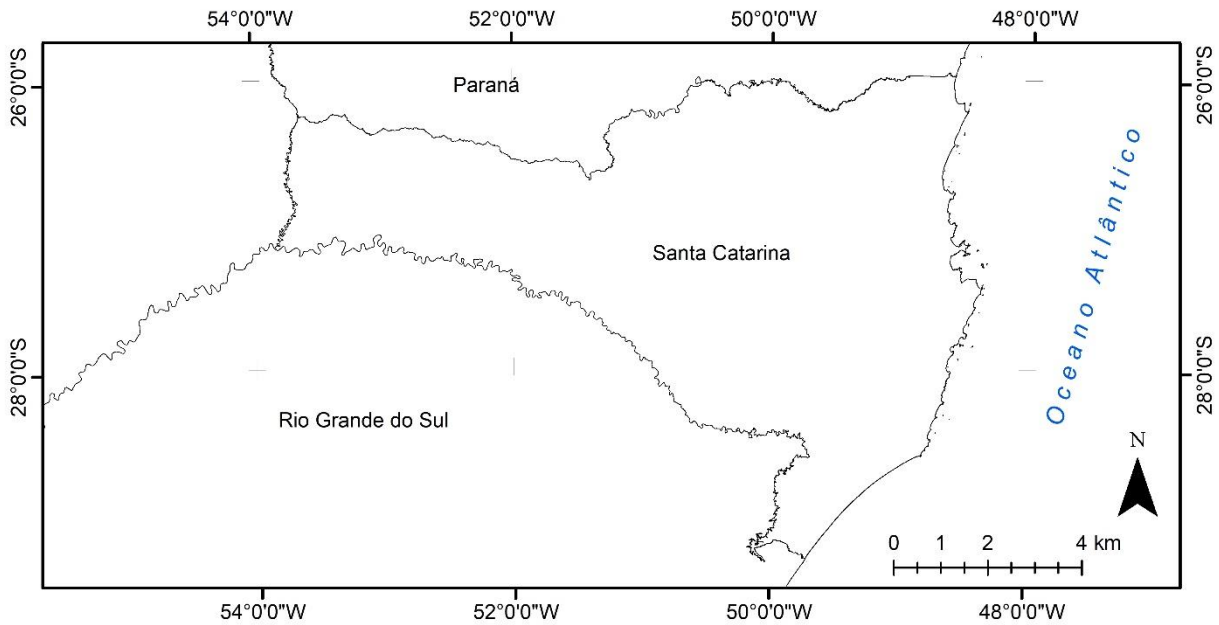
Rizzardo (1991, p. 896) define que loteamento é uma *"operação que se utiliza de dados técnicos de agrimensura para dividir uma área em tantas outras porções autônomas com possibilidade de vida própria"*.

Segundo Nascimento & Matias (2011, p. 66), a análise da expansão urbana através da incorporação de novas áreas ao espaço da cidade é muito importante para a compreensão da configuração do espaço urbano. Tal investigação fornece elementos que permitem caracterizar, entre outros aspectos, a estruturação interna e a distribuição das classes sociais na cidade, bem como o principal mecanismo de produção de novas áreas urbanas, que é a valorização fundiária.

O trabalho apresenta, conforme Figura 01, o estudo da área da Segunda Linha Sangão, em Içara, Santa Catarina. O Município de Içara localiza-se na região carbonífera a uma latitude 28º42'48" sul e a uma longitude 49º18'00" oeste, estando a uma altitude de 48 metros, com área total 228,928 km², conforme Censo IBGE 2019 conta com 57.247 habitantes e faz divisa com os municípios de Araranguá, Criciúma, Morro da Fumaça, Sangão e Jaguaruna.

O município foi povoado a partir do início do século XX, quando imigrantes italianos vindos de Criciúma desbravaram o sertão e instalaram-se por lá. Antes fazendo parte de Criciúma, a cidade foi emancipada em 30 de dezembro de 1961. Içara recebeu este nome em função da "Içaroba", de um tipo de palmeira com nome indígena abundante na região. Atualmente, a cidade é a maior produtora de mel de Santa Catarina, além de dedicar-se à fumicultura, comércio e indústria.

Figura 01 – Localização da Área de Estudo



Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zone 22S

Fonte: Autora

2. DESENVOLVIMENTO

Este estudo identificou as áreas que dispuseram de loteamentos implantados e registrados, entre 2017 a Março de 2022, na Localidade de Segunda Linha Sangão, em Içara. Para alcançar o objetivo do trabalho, foram obtidas as informações na Prefeitura Municipal de Içara com os técnicos responsáveis, Plano Diretor, Leis Municipais, matrículas e mapas dos Loteamentos registrados e arquivados no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara, fotografias aéreas e imagens de satélite, e vistoria em campo nas áreas de estudo.

No ano de 1978 a Localidade de Segunda Linha Sangão não estava inserida no perímetro urbano, o meio rural predominava sobre o urbano, parte dos imóveis possuíam áreas semelhantes, e os fundos dos terrenos eram definidos pelo mesmo travessão. Os principais tipos de uso e a ocupação do solo eram de vegetações arbustivas e arbóreas, agricultura, solos expostos e córregos, conforme observa-se na Figura 02 fornecida pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Santa Catarina, com a área de estudo delimitada em vermelho.

Figura 02 – Localização da Área de Estudo em 1978



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Santa Catarina, 1978

Com o tempo, a localidade se caracterizava por ambientes construídos, na maior parte eram residências dos agricultores e comércio local. No ano de 2013, com início das obras da Via Rápida de Criciúma e o mercado imobiliário se consolidando como uma opção que oferecia retorno financeiro aos empreendedores e construtoras, sucedeu a valorização dos imóveis da localidade de Segunda Linha Sangão e a procura crescente por áreas para a implantação de loteamentos, em virtude de serem terrenos com áreas aproximadas de 5 hectares a 14 hectares, permitindo o melhor aproveitamento dos espaços.

A Via Rápida de Criciúma foi implantada com 12,7 quilômetros de extensão, inicia na região do Bairro Próspera, em Criciúma, com dois acessos no perímetro urbano e segue por 10 quilômetros até a BR-101, passando por Içara. É o

primeiro acesso duplicado até a rodovia federal. A obra foi inaugurada em Dezembro de 2017 e o investimento mais de R\$ 150 milhões.

Outro aspecto que favoreceu o local, a busca por imóveis na região e fez com que o turismo religioso ganhasse impulso em Içara, foi a construção do Santuário Diocesano do Sagrado Coração Misericordioso de Jesus que teve início as construções no ano de 2013 e inaugurado em 23 de Abril de 2017. É a segunda maior igreja do estado de Santa Catarina, construída em um terreno de 13,5 hectares que acolhe praças, caminhos e demais edificações.

O loteamento tem muitas características, mas uma de suas bases é o planejamento urbano que enfoca uma organização, uma política para coordenação de decisões e ações públicas no tempo e no espaço, desta forma, o desenvolvimento da cidade é certo. Uma cidade cresce horizontalmente, quando ocupa áreas que anteriormente eram utilizadas para agricultura, pecuária e extrativismo. Estas áreas são divididas em lotes de terra, feito a partir de um planejamento para ser orientado por traçados de ruas e avenidas, que serão à base da circulação futura de pessoas e mercadorias. (SPÓSITO, 2010).

Os requisitos que deverão ser respeitados para que seja elaborado o loteamento, constam nos Artigos 6º, 12º e 27º das Leis nº 822 de 1990, nº 1978 de 2004, Lei nº 2036 de 2004 e Lei nº 2862 de 2010, da seguinte forma:

Art. 6º. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas, e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, na seguinte proporção: I - 10% (dez por cento) para as áreas comunitárias, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários; II - 10% (dez por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público. § 1º - As áreas destinadas a sistemas de circulação ocuparão no mínimo, os 21% (vinte e um por cento) restantes. § 2º - As áreas comunitárias, verdes e espaços livres para uso público deverão ser contínuas e terão dimensão mínima de 12m (doze metros) ou de 15,00m (quinze metros) no caso de serem de esquina. § 3º - Os percentuais dos incisos I e II poderão ser reduzidos a até 7% (sete por cento) cada um, para o fim de ajustar ao percentual de 35% (trinta e cinco por cento) a área total utilizada, na forma da Lei Federal nº 6.766/79, no caso de o percentual destinado a sistemas de circulação, de que trata o parágrafo 1º, ser superior a 15% (quinze por cento). § 4º - Caberá à Municipalidade, através do seu órgão competente, indicar no projeto de loteamento a localização e a conformação

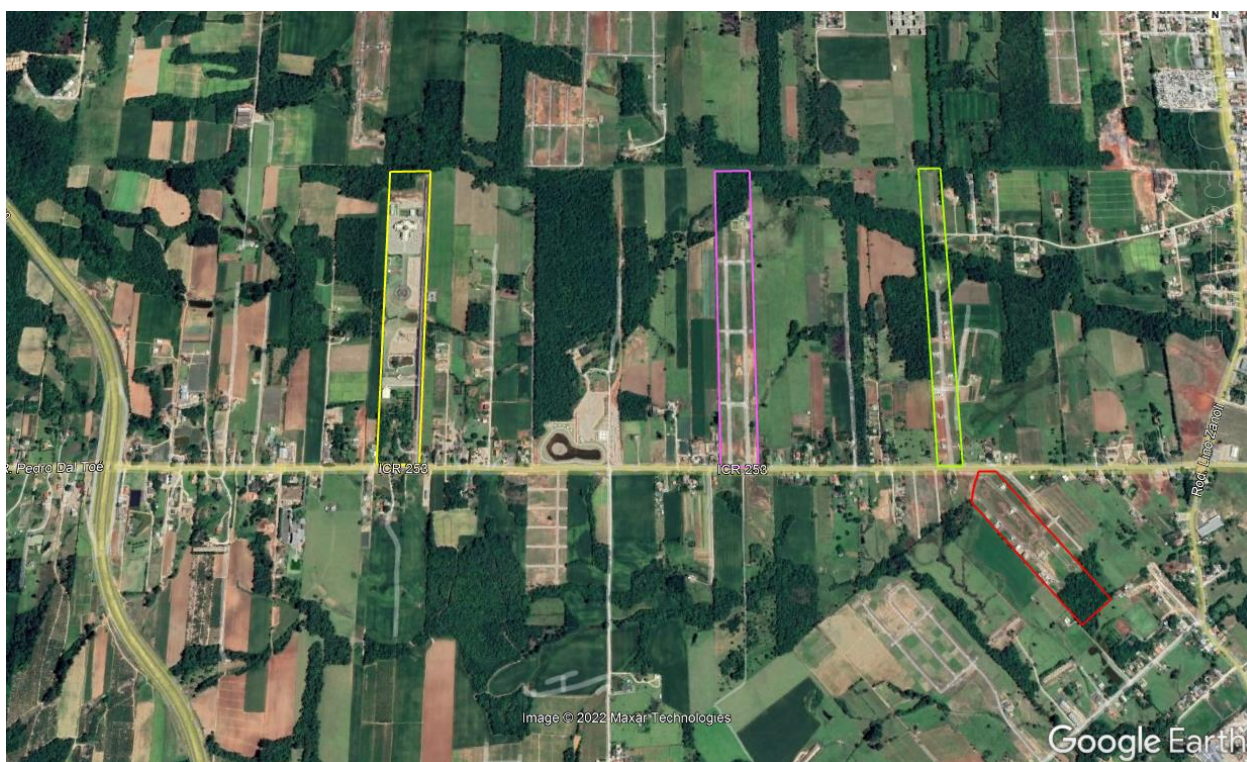
da áreas cedidas nos termos dos Incisos I e II deste artigo.

Art. 12º. As dimensões mínimas de lotes permitidas no parcelamentos são aquelas constantes da Lei Municipal de Zoneamento, de acordo com as zonas e usos; entretanto nenhum lote poderá ter a área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente para a via de circulação com testada inferior a 12,00m (doze metros). Parágrafo Único - Os lotes de esquina terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 15,00 (quinze metros).

Art. 27º. O comprimento das quadras não poderão ser superior a 240,00m (duzentos e quarenta metros). Parágrafo Único - Com uso não residencial as quadras não possuem restrições de comprimento.

A Figura 03 apresenta a Localidade da Segunda Linha, por imagem de satélite do Google Earth, no ano de 2021, delimitada na cor amarela o Santuário Diocesano do Sagrado Coração Misericordioso de Jesus, na cor vermelha o Loteamento Residencial Búrigo, na cor verde o Loteamento Residencial Niero, e na cor roxa o Loteamento Residencial Green Village.

Figura 03 – Localização da Área de Estudo em 2021



Fonte: Google Earth, 2021

No Loteamento Residencial Búrgio registrado em 23 de Julho de 2019, conforme a matrícula nº 49.452, Oriunda do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara, foram projetados 95 lotes, divididos em 6 quadras, denominadas de A até F, perfazendo uma área de 35.533,64m², com área de arruamento de 11.825,96m², área de utilidade pública de 4.082,64m², área verde de 4.230,27m², APP de 6.116,38m² e faixa de domínio da Rodovia Afonso Moisés de Bittencourt com área de 316,61m².

No Loteamento Residencial Niero registrado em 21 de Maio de 2020, conforme a matrícula nº 48.850, Oriunda do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara, foram projetados 96 lotes, divididos em 7 quadras, denominadas de A até G, perfazendo uma área de 39.226,40m², com área de arruamento de 12.423,55m², área de utilidade pública de 4.251,31m², área verde de 4.442,47m², APP de 12.200,56m² e faixa de domínio da Rodovia Afonso Moisés de Bittencourt com área de 742,10m².

O Loteamento Residencial Green Village registrado em 11 de Março de 2022, conforme a matrícula nº 51.539, Oriunda do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara, foram projetados 173 lotes, divididos em 10 quadras, denominadas de A até J, perfazendo uma área de 63.320,04m², com área de

arruamento de 22.623,92m², área de utilidade pública de 7.314,86m², área verde de 7.253,04m², APP de 11.900,43m² e alargamento da Rodovia Afonso Moisés de Bittencourt com área de 521,58m².

A Segunda Linha Sangão, também é conhecida como Bairro Morro Bonito e Bairro Vila São José, no entanto não dispõem de lei de bairro e algumas glebas não estão englobadas no zoneamento.

O processo de elaboração do Plano Diretor já se estende há mais de uma década. Desde 2018, tramita na Câmara de Vereadores de Içara, o Projeto de Lei Complementar PLCPE nº 04/2018 que dispõe sobre as diretrizes gerais da política urbana e sobre o plano diretor de desenvolvimento integrado do município. Entre as mais de 30 emendas propostas estão as definições de bairros e a inclusão das áreas que não dispõem de zoneamento, fator que facilitara para os empreendimentos futuros, visto que, não será mais necessário protocolar a solicitação de alteração de zoneamento individual para cada área a ser loteada.

O Plano Diretor foi considerado obrigatório para os municípios brasileiros com mais de 20 mil habitantes, ou integrantes de regiões metropolitanas, ou situados em áreas de interesse turístico e, ainda, para aqueles localizados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país, tendo o ano de 2006, como ano limite para sua implantação (BRASIL, 2001).

Como o local iniciou um processo rápido de crescimento urbano nos últimos anos, com a implantação dos loteamentos, zonas industriais, instalação da Via Rápida e do Santuário, verificou-se a necessidade de aumentar a infraestrutura essencial a esse crescimento.

Esse sistema de infraestrutura é constituído por alguns subsistemas: subsistema viário; subsistema de drenagem pluvial; subsistema de abastecimento de água; subsistema energético e subsistema de comunicação. Subsistemas esses essenciais para que uma cidade possa fluir evitando o surgimento de alagamento de ruas, congestionamento de trânsito e falhas nos serviços de atendimento a população por parte do poder público, etc. (PUPPI, 1981)

A Figura 04 desenvolve uma delimitação aproximada da Avenida das Torres, por imagem de satélite do Google Earth, que seria um prolongamento da Rua Lauro Muler. Atualmente, a rua inicia na Rodovia Paulino Búrigo (SC-445) e termina na Avenida Dílcio Esmael da Silva, e com o prolongamento a Avenida das Torres terminaria no limite dos Municípios de Içara e Criciúma. Em amarelo é

demonstrado a Rua Lauro Muler e em vermelho o prolongamento.

Figura 04 – Delimitação aproximada da Rua Lauro Muler e prolongamento da Avenida das Torres



Fonte: Google Earth, 2021

Conforme informações dos técnicos da Prefeitura Municipal de Içara, é inexistente o projeto da Avenida das Torres, é apenas um processo que tramita há alguns anos na Prefeitura Municipal de Içara para o futuro, uma vez que seria um investimento alto para a execução.

Entretanto, os loteamentos da Primeira Linha e Segunda Linha aprovados pela municipalidade e registrados no Cartório obedecem a largura de 10 metros, sendo uma futura Avenida com 20 metros. O Loteamento Residencial Parque Nova Figueira, localiza-se na Primeira Linha Sangão, confronta com a área de estudo e projetou uma área de 1.263,70m², com largura de 10 metros para o prolongamento. O Loteamento Niero (delimitado em verde na Figura 03) projetou a Rua E com dimensão de 12 metros e área de 890,55m² para o prolongamento da Avenida das Torres, e o Loteamento Green Village (delimitado em roxo na Figura 03) não tem projeção de ruas aos fundos do imóvel devido a Área de Preservação Permanente. As Áreas de Preservação Permanente (APPs) são espaços especialmente protegidos por lei, através do Código Florestal Brasileiro (CFB) (BRASIL, 2012).

Figura 05 – Área do Loteamento Parque Nova Figueira projetada com largura de 10 metros para o prolongamento



Fonte: Autora

Figura 06 – Rua E do Loteamento Niero projetada com largura de 12 metros para o prolongamento



Fonte: Autora

Figura 07 – Fundos do Loteamento Green Village



Fonte: Autora

3. CONCLUSÕES

Após o estudo é possível afirmar que o retorno financeiro do mercado imobiliário e a localização privilegiada de grandes áreas para implantação de loteamentos vem chamando a atenção de empreendedores e construtoras.

O município de Içara está em desenvolvimento e crescimento, com grandes estabelecimentos e fluxo intenso de pessoas, agregando valor aos imóveis. A circunstância que torna as áreas atrativas para as futuras instalações são infraestruturas como a Via Rápida e o Santuário Diocesano do Sagrado Coração Misericordioso de Jesus, próximas a Localidade da Segunda Linha Sangão, e como resultado dispuseram nos últimos anos de loteamentos implantados.

A análise explora os Loteamentos Residências Búrigo, Niero, e Green Village, registrados no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara e de acordo com as leis municipais de Içara.

Contudo, é importante evidenciar que a elaboração do Plano Diretor que já se estende há mais de uma década, dificulta e atrasa a implantação de loteamentos na Segunda Linha devido áreas que não dispõem de zoneamento. E pode-se deduzir que enquanto inexistir lei e projeto para a futura Avenida das Torres, serão projetados loteamentos com larguras diferentes para o prolongamento.

4. REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

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.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

IÇARA. (Prefeitura Municipal). **Lei nº 822, de 24 de setembro de 1990.** Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano no Município de Içara, Estado de Santa Catarina.

IÇARA. (Prefeitura Municipal). **Lei nº 1978, de 03 de março de 2004.** Altera parágrafo 3º do Art. 6º da Lei nº 822, de 24/09/1990, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, com a redação dada pela Lei nº 1921, de 15 de agosto de 2003.

IÇARA. (Prefeitura Municipal). **Lei nº 2036, de 01 de julho de 2004.** Altera dispositivos da Lei nº 822, de 24 de setembro de 1990.

IÇARA. (Prefeitura Municipal). **Lei nº 2862, de 14 de julho de 2010.** Altera dispositivos da Lei nº 822, de 24 de setembro de 1990 e dá outras providências.

Nascimento, E., & Matias, L. F. (2011). Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR). *RA'EGA*, 23, 65-97. <http://dx.doi.org/10.5380/raega.v23i0.24833>

PUPPI, I. C. 1981. **Estruturação Sanitária das Cidades.** Curitiba, Universidade Federal do Paraná/São Paulo: Cetesb.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** Rio de Janeiro. Aide Editora, 1991.

SPÓSITO, Eliseu Saveiro. **A vida nas cidades.** 5 ed. São Paulo. Contexto, 2010.

<<https://www.camaraicara.sc.gov.br/documento/projeto-lei-complementar-plcpe-no-4-2018-15027>> Acesso em: 14/05/2022

<<https://www.diocesecriciuma.com.br/paroquia/santuario-do-sagrado-coracao-misericordioso-de-jesus-icara-morro-bonito>> Acesso em: 30/04/2022

<<https://www.sc.gov.br/noticias/temas/transportes-e-estradas/via-rapida-que-liga-criciuma-a-icara-e-estadualizada>> Acesso em: 30/04/2022

<<https://turismo.icara.sc.gov.br/sobre-a-cidade>> Acesso em: 07/05/2022