

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO,
HISTÓRIA E ARQUITETURA DA CIDADE
PGAU-CIDADE

Roberto Marquetti dos Santos

**LEGISLAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:
As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de
Itajaí, SC**

Orientadora: Prof. Dra. Maria Inês Sugai

Área de concentração: em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.
Linha de pesquisa: Planejamento urbano, gestão e meio ambiente.

Florianópolis, SC.
Novembro, 2010

Roberto Marquetti dos Santos

**LEGISLAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:
As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de
Itajaí, SC**

Dissertação submetida ao programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, PGAU-Cidade da UFSC para a obtenção de título de Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Área de concentração em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Linha de pesquisa em Planejamento urbano, gestão e meio ambiente.

Orientadora: Prof. Dra. Maria Inês Sugai

Florianópolis
2010

Roberto Marquetti dos Santos

**LEGISLAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:
As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de
Itajaí, SC**

Esta Dissertação foi julgada adequada para obtenção do Título de Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade e aprovada em sua forma final pelo programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade – PGAU-Cidade.

Florianópolis, 21 de dezembro de 2010

Prof. Dra. Maria Inês Sugai
Coordenadora do PGAU-CIDADE

Banca Examinadora

Prof. Dra. Maria Inês Sugai
Orientadora

Prof. Dr. Lino Fernando B. Peres
PGAU/UFSC

Prof. Dr. Elson Manoel Pereira
GEO/UFSC

Dedico esta dissertação a Ari, Nara e Tamara.

AGRADECIMENTOS

Muitos amigos e colegas me ajudaram a realizar este trabalho. E a eles sou imensamente grato.

Porém, gostaria de deixar meu agradecimento especial ao Professor Dr. Lino Peres pelo exemplo de conduta profissional e militância em busca de uma maior justiça social em nossas cidades, a energia depositada em seu trabalho, seus princípios inabaláveis ficam como lição para mim desde os tempos de graduação.

Ao Maninho do projeto Ombro Amigo por sua luta junto a questão habitacional no município de Itajaí e possibilitar uma nova visão para mim da realidade sobre o tema, de forma simples e no entendimento de quem necessita de habitação.

Ao senhor Jose Roberto Raimundo, seu “Beto” presidente em exercício da UNAMI, pela sinceridade e humildade ao longo de seu trabalho.

A professora e orientadora Maria Inês Sugai, pela grande paciência, apoio e incentivo ao longo do trabalho ao qual sem a sua orientação e participação não se concretizaria, além de me mostrar o caminho e principalmente me fazer acreditar através de sua conduta e exemplo profissional, que ainda é possível construirmos cidades mais justas através de nossas pequenas contribuições enquanto pesquisadores.

RESUMO

A segregação sócio-espacial está presente em praticamente todas as metrópoles e cidades médias brasileiras. Esse fenômeno urbano foi sendo consolidado ao longo dos anos através de um processo histórico de omissão do Estado frente aos assentamentos de baixa renda.

A publicação da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – cita, entre os seus diversos instrumentos legais de intervenção no espaço urbano, as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), que trazem a possibilidade legal do reconhecimento e da eventual inclusão sócio-espacial de áreas de assentamentos de baixa-renda.

O município de Itajaí buscou, através do seu Plano Diretor, adequar-se ao disposto no Estatuto da Cidade, estabelecendo a indicação para a criação das ZEIS no ano de 2006.

Esta dissertação investigou as ZEIS no município de Itajaí, no que tange à sua localização no contexto urbano, às características das ZEIS legalmente constituídas, e à sua efetividade enquanto instrumento legal de regulação da terra urbana. Ao trazer subsídios para a análise deste instrumento legal e de seu papel no processo de inclusão sócio-espacial, a pesquisa buscou contribuir para as reflexões sobre esse marco regulatório, necessárias à construção de políticas urbanas capazes de garantir o direito à moradia e a reversão do atual padrão segregado de cidades.

Palavras-chave: ZEIS, Itajaí, segregação sócio-espacial, legislação urbana, localização, espaço urbano

ABSTRACT

The socio-spatial segregation is present in practically all Brazilian cities, from small towns to big cities. This phenomenon of the urban space has been consolidated throughout history by the omission of the government towards the occupation of suburbs.

The publication of the Law nº10.257/2001 – *Estatuto da Cidade* – defines, among other various legal instruments of intervention in the urban space, the ZEIS (Special Zoning of Social Interest), that make possible the legal recognition and occasional inclusion of areas of urban settlements of people with low income.

The city of Itajaí made an effort to adapt to the *Estatuto da Cidade*, establishing the creation of ZEIS through its Urban Plan in 2006.

This essay investigated these ZEIS in the city of Itajaí, as far as its localization within the urban context, the characteristics as legally constituted ZEIS, and effectiveness as legal instrument of urban regulation of lands. By bringing these subjects up, to the analysis of this legal instrument and its role in the process of social-spatial inclusion, this research attempted to contribute to the reflections over this moment, essential to the constitution of public regulations which could be capable of guaranteeing the right to residence and the inversion of the present pattern of segregation in the cities.

Keywords: ZEIS, Itajaí, socio-spatial segregation, urban legislation, urban space

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Imagem de satélite: Itajaí urbano e parte da área rural a leste, Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10	23
Figura 2 – Imagem de satélite: Itajaí urbano e parte da área rural a leste, Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10.....	49
Figura 3 - Censos Demográficos 1960-2000 e Contagem da População 1996 - Fonte: IBGE.....	52
Figura 4 – Mapa de Zoneamento e Uso do Solo, modificado pelo autor Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí (1989).....	54
Figura 5 – Imagem de satélite: Itajaí momentos de expansão urbana. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor.....	56
Figura 6 – Imagem de satélite: eixos de expansão urbana. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor.....	59
Figura 7 – Imagem de satélite: Ocupação irregular/Cidade Nova. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor	61
Figura 8 – Imagem de satélite: Ocupação irregular Praia Brava. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor	62
Figura 9 – Imagem de satélite: Ocupação irregular área urbana. Fonte: SPDU, alterado pelo autor.....	63
Figura 10 – Imagem de satélite: espacialização de renda década de 70. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor.....	64
Figura 11 – Imagem de satélite: espacialização de renda década de 70/90. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor.....	65
Figura 12 – Imagem de satélite: espacialização de renda pós década de 90. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor.....	66
Figura 13 – Imagem de satélite: valor do m2 do solo urbano no município de Itajaí em 2010. Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10 alterado pelo autor.....	67
Figura 14 – Capa do caderno técnico – AÇÃO II TR C3. Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo.....	69
Figura 15 – Assentamentos subnormais sujeitos a relocação. Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo....	73
Figura 16 – Proposta de ZEIS I. Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo.....	75

Figura 17 – Proposta de ZEIS II. Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo.....	76
Figura 18 – Proposta de ZEIS III. Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo.....	77
Figura 19 – Total de assentamentos a serem transformados em ZEIS I. Fonte: Autor.....	78
Figura 20 – Localização das ZEIS, área urbana do município de Itajaí. Fonte: Google Earth – 2010 modificado pelo autor.....	80
Figura 21 – Localização das ZEIS, Gregório Chaves. Fonte: Google Earth – 2010 modificado pelo autor.....	82
Figura 22 – Localização das ZEIS, Nossa S. das Graças. Fonte: Google Earth – 2010 modificado pelo autor.....	83
Figura 23 – Foto aérea, Nossa S. das Graças. Fonte: Defesa Civil	84
Figura 24 – Foto aérea, Nossa S. das Graças fundos. Fonte: Defesa Civil.....	85
Figura 25 – Foto aérea, Pedro T. Melo. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	87
Figura 26 – Bairro Imaruí. Fonte: Defesa Civil.....	88
Figura 27 – Foto aérea, ZEIS Bambuzal. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	89
Figura 28 – Foto aérea, Rio Bonito II. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	91
Figura 29 – Foto aérea, ZEIS Karla. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	92
Figura 30 – Foto aérea, ZEIS Nilo Bittencourt. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	93
Figura 31 – Foto aérea, ZEIS Rio Bonito III. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	94
Figura 32 – Foto aérea, ZEIS Rio Bonito IV. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	95
Figura 33 – Foto aérea, ZEIS Promorar I. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	96
Figura 34 – Foto aérea, ZEIS Promorar III. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	97
Figura 35 – Foto aérea, ZEIS Padre Schimidt. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	98
Figura 36 – Foto aérea, ZEIS Jardim Figueira. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	99

Figura 37 – Foto aérea, ZEIS Ilha das Capivaras. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	100
Figura 38 – Foto aérea, ZEIS Santa Maria. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	101
Figura 39 – Foto aérea, ZEIS Jardim Cordeiros. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	102
Figura 40 – Foto aérea, ZEIS Popular da Murta. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	103
Figura 41 – Foto aérea, ZEIS Alexandre D. Batista. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	104
Figura 42 – Foto aérea, ZEIS Horticultura. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	105
Figura 43 – Foto aérea, ZEIS Poral I. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	106
Figura 44 – Foto aérea, ZEIS São Francisco de Assis. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	107
Figura 45 – Mapa de Macrozoneamento do município de Itajaí. Fonte: Plano Diretor de Itajaí – modificado pelo autor.....	108
Figura 46 – Mapa de Macrozoneamento do município de Itajaí. Fonte: Plano Diretor de Itajaí – modificado pelo autor.....	111
Figura 47 – Mapa de Macrozoneamento do município de Itajaí, Fonte: Plano Diretor de Itajaí – modificado pelo autor.....	112
Figura 48 – Vista aérea parcial Setor 03. Fonte: Arquivo Defesa Civil de Itajaí.....	114
Figura 49 – Mapa de Assentamentos subnormais e ZEIS. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	115
Figura 50 – ZEIS em áreas diferentes ou iguais ao definido no mapeamento dos assentamentos subnormais. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	117
Figura 51 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor.....	119
Figura 52 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – Setor 01. Fonte: SPDU – modificado pelo autor.....	120
Figura 53 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 03. Fonte: SPDU – modificado pelo autor.....	121
Figura 54 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 03. Fonte: SPDU – modificado pelo autor.....	122
Figura 55 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 04. Fonte: SPDU – modificado pelo autor.....	123

Figura 56 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 04. Fonte: SPDU – modificado pelo autor.....	124
Figura 57 – Mapa de Evolução Urbana e ZEIS. Fonte: Secretaria de Urbanismo (PMI) – modificado pelo autor.....	125
Figura 58 – Mapa Densidade demográfica e ZEIS. Fonte: Secretaria de Urbanismo (PMI) – modificado pelo autor.....	126
Figura 59 – Mapa Sistema viário e ZEIS. Fonte: Secretaria de Urbanismo (PMI) – modificado pelo autor.....	127
Figura 60 – Capa da revista Época sobre a enchente de 2008. Fonte: Revista Época – modificado pelo autor.....	129
Figura 61 – Bairro Promorar após enchente de 2008 (nível d’água ao fundo). Fonte: autor.....	130
Figura 62 – Vista da cidade zona central; enchente de 2008. Fonte: autor.....	131
Figura 63 – Mapa de declividade e ZEIS. Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo (PMI), modificado pelo autor.....	132
Figura 64 – ZEIS em áreas de planície e em áreas de encosta. Fonte: autor.....	133
Figura 65 – Enchente de 1983 e ZEIS. Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo (PMI), modificado pelo autor.....	133
Figura 66 – ZEIS em áreas de enchente. Fonte: autor.....	134
Figura 67 – ZEIS em áreas de enchente de 1984. Fonte: Secretaria Municipal de Itajaí (PMI), modificado pelo autor.....	134
Figura 68 – ZEIS Ilha das Capivaras. Fonte: Google 2010, modificado pelo autor.....	135
Figura 69 – ZEIS Ilha das Capivaras. Fonte: Google 2010, modificado pelo autor.....	140

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Renda per capita do Município de Itajaí/SC. Fonte: IBGE.....	50
Tabela 2 Censos Demográficos e Contagem da população em 1996. Fonte: IBGE.....	51
Tabela 3 Dados sobre a comunidade Nossa Senhora das Graças, Frente. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	84
Tabela 4 Dados sobre a comunidade Nossa Senhora das Graças, Fundos. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	86
Tabela 5 Dados sobre a comunidade do Imaruí. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	88
Tabela 6 Dados sobre a comunidade do Banbuzal. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	90
Tabela 7 Dados sobre a comunidade Nilo Bitencourt. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	93
Tabela 8 ZEIS – Assentamentos Subnormais. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	116
Tabela 9 ZEIS Localizadas no Bairro São Vicente (2010). Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	122
Tabela 10 Instrumentos Legais específicos para cada ZEIS. Autor: Roberto Marquetti dos Santos.....	138
Tabela 11 Dados gerais ZEIS – Gregório Chaves. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	158
Tabela 12 Dados gerais ZEIS – N. S. das Graças. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	159
Tabela 13 Dados gerais ZEIS – Pedro Teixeira de Melo. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	160
Tabela 14 Dados gerais ZEIS – Bambuzal. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	161
Tabela 15 Dados gerais – Rio Bonito II. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	162
Tabela 16 Dados gerais ZEIS – Karla. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	163
Tabela 17 Dados gerais ZEIS – Nilo Bitencourt. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	164
Tabela 18 Dados gerais ZEIS – Rio Bonito III. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	165

Tabela 19 Dados gerais ZEIS – Rio Bonito IV. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	166
Tabela 20 Dados gerais ZEIS – Promorar I. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	167
Tabela 21 Dados gerais ZEIS – Promorar III. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	168
Tabela 22 Dados gerais ZEIS – Padre Schimidt. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	169
Tabela 23 Dados gerais ZEIS – Jardim Figueira. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	170
Tabela 24 Dados gerais ZEIS – Ilha das Capivaras. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	171
Tabela 25 Dados gerais ZEIS – Santa Maria. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	172
Tabela 26 Dados gerais ZEIS – Jardim Cordeiros. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	173
Tabela 27 Dados gerais ZEIS – Popular da Murta. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	174
Tabela 28 Dados gerais ZEIS – Alexandre Dávila Batista. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	175
Tabela 29 Dados gerais ZEIS – Horticultura. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	176
Tabela 30 Dados gerais ZEIS – Portal I. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	177
Tabela 31 Dados gerais ZEIS – São Francisco de Assis. Autor : Roberto Marquetti dos Santos.....	178

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	19
CAPÍTULO 1 – ZEIS E O ESPAÇO URBANO	27
1.1.O processo de urbanização no Brasil, do planejamento a realidade.....	27
1.1.1. Planejamento e legislação urbana no Brasil.....	27
1.1.2.O Espaço Urbano, localização e segregação sócio-espacial...	31
1.1.3.O processo de Reforma Urbana.....	36
1.1.4.O Estatuto da Cidade, Lei nº10.257/2001.....	38
1.2. ZEIS, conceitos e normatizações.....	41
1.2.1. O processo de criação das ZEIS.....	42
1.2.2. ZEIS, conceitos gerais.....	45
CAPÍTULO 2 – O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ.....	49
2.1.O Município de Itajaí.....	49
2.2.A legislação urbana no município.....	52
2.3. O processo de formação do espaço urbano do Município de Itajaí e o processo de segregação sócio-espacial.....	55
2.4. O processo de caracterização e definição das áreas destinadas as ZEIS no espaço urbano do município de Itajaí.....	67
CAPÍTULO 3. A CRIAÇÃO DAS ZEIS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ.....	79
3.1.As ZEIS legalmente constituídas.....	79
3.2.A localização das ZEIS no espaço urbano do município.....	107
3.3. As ZEIS e as condicionantes ambientais.....	128
3.4. ZEIS e legislação.....	135
4.CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	143
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	149
6. ANEXOS.....	157

INTRODUÇÃO

“Há um profundo desconhecimento social sobre a cidade concreta. Esse descolamento entre a concretude e sua representação, com as conseqüentes práticas daí decorrentes, vão se manifestar no cotidiano tanto no universo informal como no coração do aparelho do Estado, grande promotor da ruptura aludida. É intrigante, perceber as estratégias desenvolvidas pelo Estado e pela sociedade para conviver com o ocultamento da cidade real, mas é no sistema jurídico porem, a quem compete oficialmente garantir a justiça e os direitos universais previstos na legislação, que as contradições são mais profundas.” (MARICATO, 2001, p. 3)

O presente trabalho analisa as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social – no município de Itajaí, sob os seus aspectos sócio-espaciais, aspectos legais e de localização no espaço urbano, objetivando verificar se a proposição e a localização das – ZEIS - possibilitou a inclusão social no espaço urbano do município.

Como urbanistas e estudantes, dos fenômenos ligados ao espaço urbano, observamos a idealização de vários modelos de cidades. Entre estes modelos verificamos aquela desejada por grande parcela da população, com grandes parques, mobilidade urbana, segura e livre das mazelas que assolam o espaço urbano atual, uma cidade que garante o bem-estar de seus habitantes.

Não podemos deixar de citar que uma determinada parte do espaço urbano encontra-se regulamentada pela legislação urbana, legitimada pelas leis de zoneamento e uso do solo, e em instrumentos legais reguladores do espaço urbano.

Essa linha de raciocínio muitas vezes legitimada pela ideologia acaba por advogar em prol de uma determinada classe social, o que historicamente acabou ocultando as classes sociais desfavorecidas economicamente das práticas de planejamento urbano inseridas na esfera do Poder Executivo, mais especificamente na esfera dos Municípios que são os responsáveis por controlar o zoneamento e uso do solo em seu território.

“A influência do pensamento urbanístico dos países do norte e a importação de modelos de planejamento e gestão urbanos só fizeram

aprofundar a cidade partida entre incluídos e excluídos onde se verifica a existência de verdadeiras ‘ilhas de primeiro mundo’, reguladas por zoneamento detalhado, marcadas por uma arquitetura *fashion*, local de produção do mercado formal. Do outro lado está a cidade informal, construída predominantemente pelos seus próprios moradores com seus próprios recursos. A representação dessa cidade busca afirmar a hegemonia das “ilhas de primeiro mundo” tomando a parte pelo todo. Além de invisíveis, os bairros informais também são desconhecidos, em grande parte, nos cadastros, mapas, arquivos e registros urbanos.” (MARICATO, 2010, p.12)

Portanto cabe ressaltar nesse momento que o modelo de política urbana adotado nas grandes metrópoles e cidades médias brasileiras, contribui para a formação de um cenário de conflitos e interesses espacializados, onde na maioria das vezes os setores economicamente mais fortes acabam tirando proveito dos equipamentos e da estrutura urbana dispostos espacialmente.

Desde a década de 60 observamos a mobilização de determinados segmentos da sociedade, entre eles: geógrafos, urbanistas, políticos e estudiosos da questão urbana, buscando evidenciar o espaço urbano como cenário de desigualdade social e segregação sócio-espacial, buscando estabelecer diretrizes para uma abordagem mais justa da questão urbana.

Inicia-se então o Movimento pela Reforma Urbana, que busca estabelecer um comprometimento das administrações públicas com os valores progressistas dos movimentos sociais Urbanos. Podemos citar várias iniciativas durante a década de 70 e 80, como as PREZEIS na cidade de Recife.

Como grande avanço dos movimentos de Reforma Urbana, temos a publicação do Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257:

“A Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, disciplina os arts. 182 e 183 da CF. Dispõe o art. 182 que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”. A lei a que se refere o texto é lei ordinária e de

caráter nacional. Limitar-se-á a fixar diretrizes gerais. Significa que a especificidade, como não poderia deixar de ser, compete ao Município, atendendo a suas necessidades locais e decidindo de acordo com os superiores interesses da cidade.” (OLIVEIRA, 2005, p.02)

O Estatuto da Cidade, estabelece legalmente uma regulamentação que procura reconhecer a existência de determinadas áreas urbanas marginalizadas social, econômica e espacialmente. A parte do espaço urbano segregada espacialmente não pode mais ser ocultada nos planos diretores e leis de zoneamento e uso do solo, porque agora existem instruções normativas criadas para indicar a sua localização no espaço urbano.

Um desses instrumentos normativos especificados pelo Estatuto da Cidade são as ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Social, previsto como um instrumento de regularização fundiária.

“As Zonas Especiais de Interesse Social são destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social. Essas zonas especiais visam incorporar os espaços urbanos da cidade clandestina – favelas, assentamentos urbanos populares, loteamentos irregulares e habitações coletivas (cortiços) – à cidade legal.” (Estatuto da Cidade, 2001)

Observa-se que as decisões sobre as ações efetivas no espaço urbano são de competência do Município, que possui elementos de interferência na questão urbana (Zona Especial de Interesse Social). É portanto, responsabilidade do município reconhecer a cidade informal no espaço urbano.

O município de Itajaí aprovou no ano de 2006 seu plano diretor, lei nº 94/2006, primeiro plano diretor concebido com o objetivo de cumprir as normas e regulamentações estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, entre estes, as ZEIS, Zona Especial de Interesse Social.

“A flexibilização das normas urbanísticas como tamanhos de lotes e larguras de ruas nas ZEIS possibilitará a sua inclusão na cidade legal, o que, associado à titularidade da posse e à urbanização das áreas, com a oferta de serviços públicos, resgatará a população da atual situação de

marginalidade e exclusão sócio-espacial.”
(Caderno técnico, 2006, p 31)

Então verifica-se as desigualdades sócio-espaciais no município de Itajaí em seu espaço urbano, através da indicação em mapas de várias comunidades e assentamentos de baixa renda já consolidados e outros em processo de consolidação fora dos parâmetros urbanos definidos pela legislação urbanística.

Verifica-se, de acordo com a figura 01, a existência de 29 (vinte e nove) pontos de áreas de ocupação irregular definidos em estudos preliminares no ano de 2006.



Figura 1– Áreas de ocupação irregular município de Itajaí/SC - 2006
 Fonte: Prefeitura de Itajaí (SPDU), modificado pelo autor.

Inicia-se em 2007 o processo de normatização das ZEIS, (Zona Especial de Interesse Social no município de Itajaí, elaborado pela Secretaria de Planejamento de Desenvolvimento Urbano (SPDU) –

Prefeitura de Itajaí, em sua parte legal, sendo promulgada a legislação específica para formalizar as Zonas Especiais de Interesse Social.

Cabe ressaltar a fragilidade ambiental do município de Itajaí, onde as cheias ocorridas em novembro de 2008 no Vale do Itajaí, ocasionaram a inundação de mais de 70% da área urbana do município durante aproximadamente 05 (cinco) dias.

Os prejuízos desse desastre natural concentraram-se principalmente em áreas de risco: margens de rios, encostas e mananciais, áreas que apresentam grande parte da população menos favorecida economicamente.

Analisar o processo de criação das ZEIS em um determinado município significa buscar evidenciar as ações de interferência do Estado sobre o processo de segregação sócio-espacial no espaço urbano.

No entanto, a bibliografia a respeito do tema esta dirigida em sua maior parte, às grandes metrópoles, que historicamente foram o palco para os debates por melhorias e por uma maior justiça social no desenvolvimento da questão urbana.

O município de Itajaí pode ser classificado como uma cidade com menos de 200.000 mil habitantes, situada em áreas com melhor distribuição de renda quando comparados a maioria das cidades brasileiras, e com conjunturas e tradições políticas conservadoras – o relato das experiências relativas aos processos de adequação da legislação municipal ao instrumento de intervenção urbana (ZEIS), demonstra sua singularidade e relevância.

Verificando a inexistência desses estudos no Município de Itajaí, este trabalho possui como objetivo geral descrever, analisar e compreender o processo de criação das Zonas Especiais de Interesse Social, (ZEIS) no espaço urbano do município de Itajaí sob os aspectos de localização, aspectos sócio-espaciais e aspectos legais.

A relevância desta pesquisa está em reconhecer se as Zonas Especiais de Interesse Social, possibilitaram a inclusão social no espaço urbano do município de Itajaí e apontar os resultados da criação deste elemento de intervenção urbana – ZEIS, assim como a necessidade de correções caso seja necessário.

A metodologia deste trabalho consiste primeiramente em uma revisão bibliográfica relativa ao tema no âmbito nacional e municipal. Posteriormente efetuamos um levantamento referente aos estudos iniciais realizados pelas universidades (FURB e UNIVALI) para compreendermos as indicações iniciais desenvolvidas para a criação das ZEIS no município de Itajaí.

Posteriormente analisamos as legislações pertinentes e desenvolvidas, principalmente as publicadas no período entre os anos de 2007 e 2008 (período de publicação da legislação específica de criação das ZEIS), para compreendermos e localizarmos espacialmente as ZEIS, legalmente constituídas no espaço urbano do município de Itajaí.

Dividimos o espaço urbano em setores, de acordo com suas características físico geográficas, para que possamos analisar pequenos grupos de ZEIS localizadas nestas regiões sob os aspectos de inclusão sócio-espacial, aspectos de condicionantes ambientais e investimentos em infra-estrutura urbana.

Em seguida analisamos os trâmites indicados em legislação urbana como o Plano Diretor do Município (lei nº 94/2006) e os trâmites adotados na criação das ZEIS. Por fim contrapomos os resultados obtidos nestas análises com os estudos iniciais.

A estrutura dessa dissertação está dividida em três capítulos. Procuramos observar o entendimento das políticas urbanas adotadas no Brasil, suas conseqüências, às alternativas para os problemas urbanos ligados a segregação sócio-espacial como a falta de infra-estrutura e acesso aos equipamentos urbanos e sociais.

No capítulo 1 – *ZEIS e o Espaço Urbano*, descrevemos de maneira breve as políticas de urbanização adotadas pelo Estado Brasileiro, quais as linhas de pensamento ligadas ao urbanismo, constituindo condições para reflexão e compreensão desse modelo e suas conseqüências sobre o espaço urbano.

Buscou-se compreender o processo de segregação sócio-espacial, assim como o processo de debate e reconhecimento das desigualdades e as lutas dos movimentos sociais progressistas em busca de uma regulamentação que favoreça o desenvolvimento das questões sócio-espaciais mais justas – culminando na criação do Estatuto da Cidade, e consequentemente a criação das Zonas Especiais de Interesse Social.

Não menos importante é a compreensão e o entendimento do histórico de criação das ZEIS que antecede a criação do Estatuto da Cidade, assim como a caracterização legal do que dispõe a legislação federal acerca das ZEIS, o que serve de embasamento teórico para uma boa descrição das ZEIS no município de Itajaí que será realizada no capítulo 2.

O capítulo 2 – *O Processo de segregação sócio-espacial no município de Itajaí*. Buscamos descrever o processo de formação do espaço urbano do município de Itajaí e suas diretrizes de desenvolvimento ao longo do tempo.

Nesse capítulo descrevemos o contexto de desenvolvimento da legislação urbana no município de Itajaí, seu plano diretor lei nº 94, assim como a apresentação dos levantamentos, estudos e material técnico elaborado, foi apresentado neste capítulo o processo de segregação sócio-espacial presente no espaço urbano do município de Itajaí.

O capítulo 3 – *A criação das ZEIS no município de Itajaí*. Nesse capítulo abordamos uma descrição analítica relativa às ZEIS legalmente constituídas no município. Inicialmente foi necessário organizar e apresentar as ZEIS efetivamente existentes, todas as ZEIS através de leis e decretos, localizando-as no espaço urbano do município de Itajaí. Analisamos a localização das ZEIS, referente ao aspecto das condicionantes ambientais, principalmente referente às áreas ambientalmente fragilizadas do município.

Será analisada a questão da localização das ZEIS em relação ao acesso aos equipamentos sociais presentes no espaço urbano.

Foi incorporado a este capítulo o mapeamento das ZEIS no espaço urbano do município, acompanhado de levantamento fotográfico e fichamento para cada ZEIS em anexo.

CAPÍTULO 1

ZEIS E O ESPAÇO URBANO

1.1. O processo de urbanização no Brasil, do planejamento à realidade

Ao descrever o tema “*ZEIS E O ESPAÇO URBANO*”, torna-se necessário verificar os processos de planejamento e de gestão das cidades brasileiras que antecederam à elaboração dos instrumentos de política urbana, entre eles, as ZEIS - Zona Especial de Interesse Social.

Descrevemos o histórico do desenvolvimento da legislação urbana brasileira, prosseguindo com a apresentação das características do espaço urbano decorrentes destes modelos e práticas de gestão urbana (item 1.1.2), através da ótica de alguns autores, entre eles: ROLNIK, MARICATO, FERNANDES e VILLAÇA.

Diante de um espaço urbano marcado pela desigualdade sócio-espacial, descrevemos quais as alternativas e processos de intervenção e renovação sobre as práticas de gestão urbana consolidadas (item 1.1.3), principalmente descrevendo o movimento de reforma urbana até a promulgação da Lei nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, que será observada no item 1.1.4.

Descrevemos, dentro dos objetivos do Estatuto da Cidade, os instrumentos que auxiliam a regularização fundiária, entre estes, as ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Social.

1.1.1. Planejamento e legislação urbana no Brasil

Ao descrever as práticas de intervenção sobre o espaço urbano e suas políticas, precisamos entender quais são os alicerces de constituição das relações sociais presentes na sociedade brasileira.

A expansão da agricultura comercial e a exploração mineral formaram as condições primordiais de povoamento, e a criação de riquezas colaboram com o surgimento de cidades no litoral e no interior.

Verificamos que, no fim do período colonial, o legado continua sendo o das grandes propriedades de terra, e os processos iniciais de segregação sócio-espacial estão fundamentados na questão de ter ou não o acesso à terra produtiva.

Para Maricato (2001) é somente a partir das primeiras décadas do século XX que o processo de urbanização começa a se consolidar

decorrente da grande quantidade e emergência de trabalhadores livres oriundos do processo de proclamação da República.

Como a indústria nesse momento ainda era uma atividade inexpressível, predominavam as atividades agrícolas, principalmente ligadas à cafeicultura, o que perpetuava as relações entre os grandes donos de terra e os trabalhadores, consolidando ainda mais as já estabelecidas relações sociais.

É no final da década de 20 que verificamos o início dos investimentos privados nas cidades brasileiras, com as companhias de energia, de telefone, de meios de transporte, bancos, instituições de ensino, entre outras.

Para Santos (2009), o primeiro momento da urbanização brasileira dura até a década de 30 quando a industrialização tem um novo impulso para criar um mercado interno que prevalece principalmente a partir dos anos 1940-1950.

Apesar dos investimentos para o processo de industrialização, a burguesia industrial assume a hegemonia política na sociedade, o que estabelece um processo de urbanização sem modificações em relação ao período colonial. (MARICATO, 2001)

“As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação das epidemias, ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico e eram implantadas as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista. A população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade.” (MARICATO, 2001)

Em 1857, é criado o Código de Posturas da cidade de São Paulo, que estabelece a largura de travessas e ruas, buscando certa “limpeza” no cenário do espaço urbano.

Já em 1886, observamos processos normativos direcionados aos cortiços de São Paulo, relacionando a tipologia das edificações com as áreas mínimas de terreno. Em 1918 surge um novo código sanitário, pela visão do engenheiro Victor da Silva Freire, o que iniciou o processo de incentivo a verticalização do espaço urbano.

Em 1929 temos o Código de Obras Arthur Saboya, que aparece como o resumo da legislação anterior, sem retratar as questões sociais da cidade, apenas retratando os aspectos funcionalistas e higienistas das edificações, as questões sócio-espaciais ainda ficam esquecidas, apesar de já estarem presentes na paisagem urbana.

Segundo Pinedo (2008), a rápida industrialização ocorrida nos anos de 1920 a 1930 foi o elemento responsável por provocar a transformação no espaço urbano brasileiro, surgindo assim planos urbanísticos voltados para o sistema viário como, por exemplo, o plano das avenidas da cidade de São Paulo elaborado pelo urbanista Prestes Maia.

“O enfoque neste tipo de plano urbanístico voltava-se somente para a questão da circulação e dos transportes como os planos da primeira metade do século XIX, como no caso das transformações urbanísticas de Paris feitas pelo Barão Haussman e não abordando os problemas sociais e habitacionais.” (PINEDO, 2008)

Verifica-se então que a década de 30 foi marcada por planos que visavam o conjunto urbano, com a presença de propostas iniciais de zoneamento. Em 1948 temos a criação do curso de Arquitetura e Urbanismo na USP e a criação do Centro de Pesquisa e de Estudos Urbanísticos (CEPEU) ligado à metodologia de Padre Lebret.

“Nesta experiência do CEPEU a cidade foi pensada como um todo dentro dos paradigmas de diagnóstico sistêmico e não como decorrência da crise de um sistema de infra-estrutura urbana como o saneamento e os transportes urbanos.”(PINEDO, 2008, p. 54)

Segundo Pinedo, (2008), no ano de 1954, surgiu um estudo inovador no campo do urbanismo brasileiro, quando o prefeito de São Paulo, Armando Arruda Pereira (ligado ao Movimento Ação Social da Igreja Católica), contratou Padre Lebret (do movimento Economia e Humanismo) para elaborar um estudo sobre a metrópole, sob a ótica sócio-espacial, analisando a qualidade de vida da população e principalmente trazendo à tona a questão da espacialização de renda.

Nas décadas de 60 e 70 verificou-se a criação do SERFHAU que aprimorava a legislação urbanística acerca de relatórios técnicos e indicações funcionais, sem relacionar os problemas sócio-espaciais.

Esses estudos serviram para ressaltar a importância da criação de legislação de uso e controle do solo.

O final dos anos 70 e início dos 80 revelam uma quantidade alarmante de assentamentos subnormais nas cidades brasileiras, principalmente nas grandes metrópoles. A situação gera condições para a criação do projeto de lei 775/83, que trataria da Lei de Desenvolvimento Urbano de competência federal.

“A Lei 775/83 passava a contar com instrumentos de política fundiária urbana que instrumentalizavam e capacitavam o poder público para controlar a valorização especulativa da terra urbana e obter áreas urbanas para a produção de habitação de interesse social da terra e da cidade. Uma maior regulação da produção do espaço urbano com instrumentos urbanísticos de caráter social passa a controlar a especulação imobiliária e a exclusão da população de baixa renda em função da explosão das sub-habitações nas periferias das cidades brasileiras. É a primeira vez que surge uma legislação urbanística com instrumentos jurídicos poderosos para regular este processo de produção do espaço urbano no Brasil.” (PINEDO, 2008)

Esta lei de 1983 (a Lei de Desenvolvimento Urbano) acaba sendo engavetada e as disposições em busca da reforma urbana acabam estagnadas. Com a elaboração da constituição de 1988, o tema retorna ao cenário político.

De acordo com a Constituição de 1988, artigo 182 e 183, observamos a indicação para a criação efetiva do Estatuto da Cidade, (lei nº 10.257 de 2001), importante marco na legislação urbana brasileira.

Em 2003, observamos a criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades, com a aprovação da Nova Política Nacional de Habitação (PNH) em 2004, o que estabeleceu a indicação de um programa de habitação de interesse social referente ao tema da legislação urbana do Brasil.

Em 2009 verificamos um dos passos mais importantes no avanço da legislação urbana brasileira, a aprovação da Lei nº 11.977/2009, que regulamenta o denominado PMCMV (Processo de regularização fundiária de interesse social), que inclui a definição e diretrizes para a aplicação das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

Apesar de verificarmos a presença de estudos urbanos referentes ao aspecto sócio-espacial na década de 50, é a partir dos anos 80 que o debate apresenta efetividade pública. No entanto, decorrem praticamente 20 anos de debates para que os primeiros avanços possam ser regulamentados.

1.1.2. O espaço urbano, localização e segregação sócio-espacial.

No subitem anterior descrevemos o histórico do desenvolvimento da legislação urbana no Brasil, verificaremos neste sub-capítulo a legislação urbana após década de 90 e sua relação com a questão da segregação sócio-espacial.

É importante neste momento demonstrar algumas linhas de pensamento referentes à segregação sócio-espacial, para isso nos apoiaremos em quatro autores: ROLNIK, MARICATO, VILLAÇA e FERNANDES.

Objetivamos neste sub-capítulo, elucidar as conseqüências que o processo de segregação gera no espaço urbano, e os avanços da legislação urbana que estabelecem instrumentos legais de intervenção urbana como as Zonas Especiais de Interesse Social.

Observamos um conjunto de contradições no espaço urbano brasileiro. De um lado, áreas urbanas estruturadas, bairros inteiros dotados de grande mobilidade urbana, equipamentos urbanos, segurança e reduzido tempo de deslocamento em relação às áreas urbanas centrais.

Por outro lado, verificamos diversas áreas urbanas carentes de saneamento, transporte coletivo, abastecimento de água e rede elétrica, além de, muitas vezes, estarem localizadas em áreas de risco.

Estas contradições são decorrentes do forte processo de concentração do capital, e do controle da elaboração das leis de zoneamento e uso do solo, do controle sobre os investimentos do Estado no espaço urbano, dessa forma, a população dominante procura exercer seu domínio sobre a população menos favorecida.

A segregação espacial vem se constituindo no Brasil há mais de um século, não é uma peculiaridade dos tempos modernos, e está presente em todas as metrópoles, mesmo que cada uma se encontre em um diferente estágio de segregação. A estrutura urbana é a articulação entre as partes urbanas, que se altera à medida em que uma ou outra região da cidade sofre modificações, podendo-se encontrar variações nos setores segregados de uma cidade ao longo do tempo.

A produção do espaço urbano acontece através da disputa pelas vantagens neste espaço, numa relação em que as populações de maior poder

aquisitivo costumam exercer o maior domínio, ditando a forma pela qual devem ser organizados os frutos e recursos do espaço urbano e, principalmente, a acessibilidade às diferentes localizações urbanas, em especial o centro da cidade. Assim como afirma Villaça (2001), “a luta de classes pelo domínio das condições de deslocamento espacial consiste na força determinante da estruturação do espaço intra-urbano”.

Nesta disputa pela boa localização estão as residências, o comércio e também a indústria; por mais diferentes que sejam suas atividades, todos possuem um mesmo interesse: estar próximo ao centro (afinal a centralidade é a razão da própria existência das cidades como organismo espacial). Mas nesta disputa a indústria perde para o comércio, que acaba tendo melhor acessibilidade. “(...) os interesses do consumo dominam o processo de estruturação do espaço intra-urbano”. (Villaça, 2001)

O transporte de pessoas tem um papel de suma importância na estruturação do espaço intra-urbano. As pessoas buscam gastar o mínimo de tempo e energia para se deslocarem, daí a grande importância da proximidade com o centro. E quando o Estado prioriza a produção de um sistema viário que estimula o transporte individual, ele melhora o deslocamento espacial de uns em detrimento do de outros.

“A localização está associada ao espaço intra-urbano como um todo, pois se refere às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais”. (Villaça, 2001)

Através da influência econômica, política e ideológica, as camadas de alta renda acabam controlando a produção do espaço urbano.

“Enfatizamos nas análises anteriores que o padrão espacial dominante da segregação é segundo setores de círculo, e não segundo círculos concêntricos. Isso ocorre porque o padrão por setores possibilita melhor controle, pela classe dominante, do espaço urbano do que o de círculos concêntricos, uma vez que permite controlar com mais eficiência os deslocamentos espaciais, o mercado imobiliário, o Estado e a ideologia sobre o espaço urbano”. (Villaça, 2001)

A influência econômica exercida pela classe dominante pode ser observada na relação entre o mercado imobiliário e o setor de comércio da cidade. O centro comercial se molda e se direciona para melhor servir os bairros mais valorizados, e as burguesias tendem a se concentrar cada vez mais em regiões mais atendidas pelo comércio. As burguesias, então, formam bairros nobres que se aproximam uns dos outros.

Percebemos a influência política na infra-estrutura lançada sobre os bairros mais nobres da cidade (não é incomum ver que há mais recursos utilizados para pavimentação, por exemplo, em áreas de classes mais abastadas do que nos subúrbios).

“Os diferentes pontos do espaço urbano oferecem diferentes possibilidades de contato com os demais pontos. Assim, o espaço urbano é intrinsecamente desigual. Entretanto (...), o tipo de desigualdade mais freqüente considerado é a disponibilidade de equipamentos e infra-estrutura e a qualidade das edificações, entre o centro e a periferia, por exemplo. Essa desigualdade existe, sem dúvida. Porém, há outra desigualdade tão ou mais importante como força estruturadora do espaço intra-urbano, pois ela domina também a polarização centro x periferia, e vai além dela. É a desigualdade fruto das diferenças de acessibilidade a todos os pontos do espaço urbano. A segregação das classes dominantes é um mecanismo necessário para otimizar a apropriação, em proveito delas, das vantagens do espaço desigual.” (Villaça, 2001)

No âmbito ideológico, o que ocorre é a supervalorização de algumas regiões em detrimento de outras, pela aglomeração das áreas dominadas pelas camadas de alta renda. Cria-se, então, a idéia de que existe “uma cidade melhor que *a outra*” (conceito que não seria possível se os bairros de classe alta estivessem espalhados pela cidade; o que “forçaria” uma distribuição de recursos e serviços, e melhorias por todos os setores da cidade, criando uma situação economicamente inviável e indo contra a própria ideologia da classe alta). Segundo Villaça (2001), “Nas metrópoles brasileiras, a enorme desigualdade social produz espaços altamente desiguais. Não apenas do ponto de vista de seus equipamentos, mas do ponto de vista de suas localizações.”

Segundo Fernandes (2008), o modelo de urbanização brasileiro pode ser entendido da seguinte forma:

“Em suma, a rápida urbanização gerou e continua gerando uma profunda crise urbana caracterizada pela combinação de segregação socioespacial, déficit habitacional, impactos ambientais e acesso informal à terra urbana e à moradia.” (FERNANDES, 2008)

Para Fernandes (2008), todo este modelo de urbanização é oriundo de um longo processo de centralização, que pode ser entendida como um conjunto formado entre a centralização política, jurídica e financeira, que aconteceram durante o processo de urbanização do país, acarretando fortes traços de segregação ligados ao desenvolvimento urbano.

Além desse histórico previamente citado, testemunhamos na prática, um país onde a efetividade do cumprimento da legislação por parte do executivo é falha, o que dificulta o disciplinamento e a própria implantação da legislação urbana.

“Entre a lei e sua aplicação há um abismo que é medido pelas relações de poder na sociedade. (...) Essa “flexibilidade” que inspirou também o “jeitinho brasileiro” ajuda a adaptar uma legislação positivista, moldada sempre a partir de modelos estrangeiros, a uma sociedade onde o exercício do poder se adapta às circunstâncias”. (MARICATO, 2001, p.42)

Para Maricato (2001) falta conhecimento e experiência para os planejadores urbanos no Brasil. A complexidade do espaço urbano brasileiro é de grande magnitude e com um processo histórico de desenvolvimento muito recente. A cidade ilegal, ignorada, marginalizada às legislações urbanísticas, é para Maricato (2001), a reprodução de um processo contínuo de reafirmação das desigualdades sociais.

“O processo de urbanização se apresenta como uma máquina de produzir favelas e agredir o meio ambiente. O número de imóveis ilegais na maior parte das grandes cidades é tão grande que, inspirados na interpretação de Arantes e Schwarz sobre Brecht, podemos repetir que “a regra se tornou exceção e a exceção a regra”. A cidade legal (cuja produção é hegemônica e capitalista) caminha para ser, cada vez mais, espaço da minoria.” (MARICATO, 2001)

Sem o reconhecimento do Estado, a população encontra suas próprias soluções para a questão habitacional, ocupando encostas, fundos de vale, mangues, terras devolutas, áreas públicas. Ou seja, aquelas áreas que não estão regulamentadas para o mercado imobiliário formal, mas que fazem parte do mercado ilegal de terras.

Foram constituídos dessa forma, as favelas, loteamentos clandestinos, áreas de submoradia, e outras tantas denominações para as áreas não legalizadas da cidade.

Observamos de forma homogênea os mesmos problemas nas várias cidades brasileiras, assim como seu processo de constituição do espaço urbano e segregação sócio-espacial.

Para Rolnik (1997), a legislação urbana define fronteiras ou marcos delimitadores de poder, marcos que dividem e segregam o espaço urbano.

O primeiro limite, acontece na escala do urbano da cidade. Com a separação do local de trabalho da residência, surgem os bairros exclusivamente residenciais e também os bairros e zonas exclusivamente de negócios, gerando a homogeneização de usos do espaço urbano.

A homogeneização espacial cria zonas ou bairros sem diversidade de funções, iniciando a de diferenciação de outros bairros e zonas também homogêneos, mas diferentes entre si. Inicia-se assim a separação, divisão do espaço urbano através da homogeneização de determinadas áreas urbanas.

Observamos o surgimento do grande edifício de escritórios, dos grandes *shopping centers* e a tipologia tão explorada atualmente, os grandes condomínios fechados residenciais.

Adotaremos o conceito de segregação espacial de acordo com o que dispõe Rolnik:

“É como se a cidade fosse um imenso quebra-cabeças, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente estrangeiro nos demais. É a este movimento de separação das classes sociais e funções no espaço urbano que os estudiosos da cidade chamam de segregação espacial.” (ROLNIK, 1988, pág. 40)

Vivenciamos uma aceleração no processo de segregação, apoiado por um discurso ideológico da falta de segurança, principalmente defendendo o espaço público como perigoso, ou espaço de mistura e desordem.

Diante deste cenário de disputas, verificamos o que é fundamental para a construção do espaço intra-urbano: garantir o controle da produção do espaço intra-urbano e investimentos públicos privilegiados. A classe dominante precisa da segregação espacial.

“A conclusão espacial, ou melhor, a conclusão sobre o efeito do espaço sobre o social, a nosso ver importante, é que uma certa geografia, uma certa configuração espacial (a segregação) se faz necessária para viabilizar aquela dominação e aquela produção ideológica. Sem essa configuração, seria talvez impossível – ou extremamente difícil a dominação e a desigual apropriação. (VILLACA, 2001)

Podemos concluir, de acordo com os autores anteriormente citados, que diversos fatores contribuem para a situação atual de segregação sócio-espacial da maioria das cidades brasileiras.

O mais importante é percebermos que este foi um processo historicamente construído pela classe dominante e com o consentimento do estado, que passa agora a deter instrumentos de intervenção urbana como as ZEIS, para melhor equilibrar os diversos interesses atuantes sobre o espaço urbano.

1.1.3. A Reforma Urbana

Em relação ao processo de criação das ZEIS no município de Itajaí, o ano de 2007 é definido como o marco temporal do surgimento deste instrumento de intervenção urbana. Em 2007 foi promulgada a primeira lei municipal referente às ZEIS.

A criação das ZEIS como instrumento de intervenção urbana é fruto de uma revisão da legislação urbana no Brasil.

No subitem *1.1.1. Planejamento e Legislação Urbana no Brasil*, foi apresentada a postura do estado diante da questão urbana e seus modelos de intervenção, que contribuíram para a formação do espaço urbano caracterizado pela segregação sócio-espacial, como visto no subitem *1.1.2., O Espaço Urbano, localização e segregação sócio-espacial.*

O subitem *1.1.3. O processo de Reforma Urbana* possui como objetivo explicitar os processos de mobilização pela melhoria das condições jurídicas de política urbana (Reforma Urbana), demonstrando que os art. 182 e art. 183 da Constituição Brasileira, conseqüentemente o Estatuto da Cidade e a ZEIS – estão baseados em um movimento desenvolvido durante os últimos 40 anos no Brasil.

Cabe relembrar, que o princípio da função social da propriedade aparece nas constituições brasileiras desde o ano de 1934, sendo debatida e requerida a aprovação de instrumentos legais que

viabilizassem a sua aplicação. Desde a década de 60, tais movimentos acabaram sendo reprimidos pela ditadura militar. Dessa forma, ressaltamos as lutas de décadas até chegarmos à efetiva promulgação do Estatuto da Cidade, como cita TOMÁS (2009):

“O movimento do Fórum Nacional de Reforma Urbana foi um dos responsáveis pela inserção na nova Constituição de algumas conquistas relacionadas à ampliação do direito à cidade. Esta entidade foi criada por alguns setores progressistas da sociedade como a Comissão Pastoral da Terra da CNBB (Conferência Nacional dos Bispos do Brasil); pelas lideranças de movimentos urbanos; por técnicos que prestavam assessoria aos movimentos sociais urbanos.” (TOMÁS, 2009)

Outra observação é a de que a criação do Ministério das Cidades levou 40 anos pra sair do papel.

“Aparentemente, essas e outras conquistas não deixavam dúvidas de que o rumo tomado havia sido vitorioso. Até mesmo a criação do Ministério das Cidades, que era uma reivindicação do documento dos arquitetos de 1963 e que se realizou 40 anos depois, poderia ser considerada uma grande vitória e um resgate da antiga luta.” (MARICATO, 2010)

É a partir da década de 70 que identificamos um avanço nos processos de desenvolvimento da Reforma Urbana, segundo Fernandes (2010, p.57), vemos durante a década de 80 tentativas de democratização da gestão urbana no nível municipal através de esboços iniciais do que viriam a tornar-se o orçamento participativo.

No ano de 1979, observamos a promulgação da Lei Federal 6.766 que estabelece alguns princípios e elementos formais que reconhecem os processos de regularização de áreas informais consolidadas em área urbana.

A Constituição de 1988 é a primeira constituição que possibilita a introdução de elementos para o tratamento da questão urbanística no país. A Constituição possibilita o estabelecimento de bases políticas e principalmente jurídicas para a fomentação do processo de reforma urbana.

Podemos citar como objetivos principais da emenda Constitucional da Reforma Urbana os seguintes:

- 1) Autonomia do governo municipal;
- 2) Gestão democrática das cidades;
- 3) Direito social de moradia;
- 4) Direito à regularização de assentamentos informais consolidados;
- 5) Função social da propriedade urbana;
- 6) Combate à especulação imobiliária nas áreas urbanas.

A criação do Estatuto da Cidade é um movimento que não acontece do dia pra noite segundo MARICATO (2010):

“Apesar da pressão constante do Fórum de Reforma Urbana, a regulamentação dos capítulos 182 e 183 da Constituição Federal foi aprovada no Congresso Nacional apenas 13 anos depois, sob a forma da lei federal nº 10.257/2001, o “Estatuto da Cidade”. Este forneceu nova base jurídica para o tratamento da propriedade urbana. Do ponto de vista formal, a mudança não foi pequena; impôs limitações antes impensáveis, no Brasil, ao direito de propriedade.” (MARICATO, 2010)

Percebemos que o processo de urbanização brasileiro ocorreu de forma acelerada nos últimos anos, no entanto, o reconhecimento do Estado das desigualdades e da necessidade da criação de uma legislação específica não ocorreu proporcionalmente na mesma velocidade. Por vezes, o Estado acabou como o grande representante das elites e responsável por impor limites para que o processo de Reforma Urbana pusesse se tornar realidade.

1.1.4. O Estatuto da Cidade, lei nº 10.257/2001

De acordo com o sub-capítulo anterior, o longo período decorrido durante o processo da Reforma Urbana, com a inclusão de instrumentos de política urbana, que garantissem a incorporação da função social da cidade e da propriedade no processo de construção e consolidação do espaço urbano, são incluídos na Constituição Brasileira através dos artigos 182 e 183.

O projeto de lei (Projeto de Lei nº 5.788/90) tramita durante praticamente 10 anos no Congresso Nacional até tornar-se a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Uma série de novas regulamentações, referentes à política urbana, são desenvolvidas com a promulgação da Lei nº 10.257/2001, entre elas, a elaboração obrigatória de planos diretores para os municípios com mais de 20.000 habitantes.

“Entretanto, delega – como não podia deixar de ser – para cada um dos municípios, a partir de um processo público e democrático, a explicitação clara destas finalidades. Neste sentido, o Estatuto funciona como uma espécie de “caixa de ferramentas” para uma política urbana local. É a definição da “cidade que queremos”, nos Planos Diretores de cada um dos municípios, que determinará a mobilização (ou não) dos instrumentos e sua forma de aplicação. É, portanto, no processo político e no engajamento amplo (ou não) da sociedade civil, que repousará a natureza e a direção de intervenção e uso dos instrumentos propostos no Estatuto.” (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p. 21)

Cabe ainda citar que a maior responsabilidade da aplicação dos parâmetros e instrumentos definidos pelo Estatuto da Cidade pertence aos municípios, principalmente no que compete ao planejamento, controle, parcelamento, ocupação e uso do solo urbano.

“VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
a utilização inadequada do imóveis urbanos;
a proximidade de usos incompatíveis e inconvenientes;
o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
a deterioração das áreas urbanizadas;
a poluição e a degradação ambiental;”

“XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda

mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;” (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p.30)

No entanto nos ateremos ao item XIV, que é aquele que trata do processo de regularização e principalmente da “urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização (...)”(ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p.56). Este trecho do item XIV, presente no corpo das diretrizes gerais do Estatuto da Cidade, os espaços urbanos segregados socialmente, devem ser reconhecidos pelo Estado, recebendo deste, normas especiais que ofereçam condições de urbanização e ocupação do solo.

Podemos dizer, então, que a diretriz numero XIV traz explícito o conceito das ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Social.

O conteúdo do Estatuto da Cidade, para melhor entendimento, pode ser dividido em três partes. A primeira objetiva, com a finalidade de fornecer instrumentos que regulem o mercado imobiliário evitando o processo de especulação imobiliária a qualquer preço, observado na maioria das cidades brasileiras, principalmente nas cidades litorâneas.

Na segunda parte trata-se da questão da regularização fundiária e o tratamento dos assentamentos consolidados.

Tão importante quanto as partes anteriormente citadas, o terceiro conjunto de instrumentos incorporados pelo Estatuto da Cidade é a participação direta (e universal) dos cidadãos em processos decisórios como audiências públicas, plebiscitos, estudos de impacto de vizinhança, entre outros. Estes instrumentos possuem como objetivo a tomada de decisão pelo cidadão sobre o território em que ele habita.

Estabelecemos, até este momento, um apanhado geral sobre os aspectos relativos à apresentação do Estatuto da Cidade abordará em seguida tópicos que possam conduzir de maneira objetiva ao tema das ZEIS.

Os instrumentos de regularização fundiária possuem como objetivo desenvolver novos procedimentos que auxiliem os processos de legalização de ocupações das classes de baixa renda, em áreas que não eram suas legalmente.

Segundo o Estatuto da Cidade, regularização fundiária é:

“o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.” (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p. 55)

Para FERNANDES (2010, p.55), o Estatuto da Cidade é um mecanismo destinado a servir de apoio jurídico à ação tanto do Estado quanto da sociedade organizada no processo de desenvolvimento urbano.

Conclui-se então que o Estatuto da Cidade tenha sido o elemento de maior representatividade no desenvolvimento da legislação urbana no Brasil, ressaltando ainda que ele oferece diversos instrumentos de intervenção urbana para ação do Estado, que muitas vezes é representado pelo município, que possui agora instrumentos de ação, sem no entanto ser obrigado a colocá-los em prática.

1.2. ZEIS, conceitos e normatizações

Este sub-capítulo pretende resumir, de forma objetiva em seu primeiro subitem, o processo histórico de formação e criação das ZEIS no Brasil. Perceberemos que esse processo antecede a criação do Estatuto da Cidade, e apresenta ligação com os movimentos de Reforma Urbana. Partiremos das primeiras manifestações relativas ao tema até a constituição efetiva das ZEIS especificadas no Estatuto da Cidade.

Tão importante para este trabalho quanto a constituição de um embasamento teórico sobre o processo de criação e formação da ZEIS (até o seu amadurecimento e efetivação em um instrumento de política urbana, Estatuto da Cidade) é realmente saber como colocamos em prática esse instrumento e quais as normas que devem ser seguidas para que possamos assegurar que os ritos definidos na lei 10.257/2001, serão cumpridos na esfera municipal.

Abordaremos posteriormente, algumas normatizações que devem ser seguidas nos processos de constituição legal das ZEIS pelos municípios. Por fim, este sub-capítulo serve de contraponto para podermos avaliar se os trâmites adotados no município de Itajaí seguiram o estabelecido pelo Estatuto da Cidade, para a criação e normatização das ZEIS.

1.2.1. O Processo de criação das ZEIS

O surgimento da ZEIS data da década de 80, mais especificamente em 1983 na cidade de Recife-PE. Nesse período, a Lei de Uso e Ocupação do Solo reconheceu certas áreas da cidade que necessitariam de um tratamento diferenciado dentro do zoneamento existente.

É importante ressaltar que, apesar desta iniciativa datada de 1983, foi somente em 1987 que ocorreu a regulamentação efetiva das ZEIS em Recife denominada de PREZEIS.

Tão importante quanto legalizar estas áreas é estabelecer elementos e instrumentos de gestão urbana que garantam a representatividade da população de baixa renda e sua sucessiva inclusão social, como podemos observar segundo ROLNIK (2009):

“A lei do PREZEIS tratou, sobretudo de institucionalizar os canais de gestão urbana, colocando a população próxima à arena decisória. Foram criadas, em lei, as Comissões de Urbanização e Legalização da Posse da Terra (COMUL) – Institucionalizando as práticas das antigas comissões de bairro – com o objetivo de tratar dos problemas específicos de cada uma das ZEIS. Foi também criada a figura, ainda consultiva, do Fórum do PREZEIS, destinado a ocupar-se das questões pertinentes ao conjunto das ZEIS.” (ROLNIK, 2009, p.5)

Outro exemplo de significativa relevância para o histórico das ZEIS é o município de Diadema – SP, onde as ZEIS receberam outro nome e outra organização.

Foram denominadas de AEIS, subdivididas em AEIS 1 e AEIS 2. As AEIS 1 foram definidas como Áreas de Especial Interesse Social, sendo as áreas vazias destinadas à utilização com novos núcleos habitacionais populares, já as AEIS 2 foram definidas como as áreas já consolidadas por favelas e assentamentos de baixa renda. Segundo TOMÁS (2009):

“Os municípios de Recife, Porto Alegre, Diadema e Belo Horizonte contribuíram para a legitimação das ZEIS como instrumento urbanístico no Estatuto da Cidade. Nestes municípios, isoladamente, as ZEIS foram criadas e decretadas

entre a década de 80 e 90, portanto não tinham o respaldo de uma lei federal.” (TOMÁS, 2009, p.31)

Para FERNANDES (2010), o conceito dos programas habitacionais em geral dentro da política urbana brasileira, entre eles o PROMORAR, adotavam o conceito de remoção e realocação das famílias. Esse panorama estabelece condições para que as cidades de Recife e Belo Horizonte, com fundamento na lei nº 6.766/79, aprovassem a criação de zoneamentos especiais para a regularização e consolidação de assentamentos precários.

Em Belo Horizonte, através dos “Setores Especiais 4” que foram aprovados pela lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo de 1985, foram aplicados a 128 perímetros de favelas, tal processo foi denominado PROFAVELA.

Verifica-se que a expressão, Zona Especial de Interesse Social – ZEIS surgiu em Recife por meio da lei municipal de uso do solo de 1983. Eram delimitadas as áreas caracterizadas como assentamentos habitacionais existentes e consolidados que passariam a receber normas urbanísticas especiais.

Em 1987 é aprovada a Lei dos Planos de Regularização das ZEIS – PREZEIS, a partir de iniciativa da Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de Olinda e Recife, liderada por Dom Helder Câmara.

Destacam-se como as principais normas estabelecidas pela Lei dos PREZEIS de Recife:

- 1) A adequação dos projetos de urbanização às características de cada assentamento;
- 2) A elaboração de projeto de parcelamento do solo incluindo as ruas, becos e passagens existentes, bem como a exigência de infra-estrutura básica atendendo todos os lotes, e a aprovação de tais projetos a título de “urbanização específica de interesse social”.
- 3) A previsão de regularização jurídica por meio dos institutos da concessão do direito real de uso gratuita e do usucapião.
- 4) O controle sobre os processos de “expulsão indireta dos moradores” (apropriação das áreas beneficiadas pelos mercados de maior renda), por meio de restrições ao remembramento de lotes.

Segundo ROLNIK (2009), a concepção básica do instrumento ZEIS é incluir no zoneamento da cidade uma categoria, um zoneamento

diferenciado que permita, mediante um plano específico de urbanização, estabelecer padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos.

Dessa forma, quando se legitima certas áreas através das ZEIS, muito mais do que possibilitar a sua regularização temos o reconhecimento efetivo por parte do Estado de que a cidade não é um todo homogêneo, mas um composto heterogêneo onde se encontra a cidade excluída do processo de produção de moradia formal, que precisa ser assumida e assistida pelo poder do Estado.

Segundo Rolnik (2009), os objetivos do estabelecimento de ZEIS são:

- a) Permitir a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais;
- b) Permitir a introdução de serviços e infra-estrutura urbana nos locais onde eles antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população;
- c) Regular o conjunto do mercado de terras urbanas, pois reduzindo-se as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação, reduz-se também as diferenças de preços entre elas;
- d) Introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos;
- e) Aumentar a arrecadação do município, pois as áreas regularizadas passam a poder pagar impostos e taxas – vistas nesse caso muitas vezes com bons olhos pela população, pois os serviços e infra-estrutura deixam de ser encarados como favores, e passam a ser obrigações do poder público;
- f) Aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda.

Em 1999, as ZEIS foram citadas pela primeira vez na legislação urbanística de âmbito federal, a lei nº 9.785/99 que alterou o conteúdo da lei nº 6.766/79 estabelecendo requisitos para a infra-estrutura básica necessária para parcelamentos de solo localizados em Zonas Habitacionais de Interesse Social – ZHIS.

Diante do histórico de criação da ZEIS e seus objetivos apresentados anteriormente, verificaremos, no próximo subitem, alguns parâmetros que devem ser seguidos pela esfera municipal para a implantação efetiva da ZEIS.

1.2.2. ZEIS, Conceitos gerais

Diante da configuração e da polarização entre cidade legal e cidade ilegal, conseguimos perceber o decorrente processo de urbanização no Brasil, que reafirma a desigualdade social no espaço urbano.

No século XXI, no entanto, temos uma mudança de paradigma, uma nova concepção urbana, traduzida pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal aprovada em 2001. O estatuto visa à construção de cidades mais justas, onde o ordenamento territorial esteja focado na inclusão social. E, para isto, é preciso reconhecer a legitimidade dos assentamentos que ocorreram à revelia de Planos Diretores.

O Estatuto da Cidade ampliou as possibilidades de regularização fundiária, colocando-a como diretriz XIV do seu artigo segundo:

“regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.”

Para implementar esta diretriz, o Estatuto da Cidade oferece instrumentos de regularização fundiária jurídica (usucapião) e urbanística (ZEIS – Zona Especial de Interesse Social). O objetivo dos instrumentos de regularização fundiária é “legalizar a ocupação de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação urbana, o que significa a integração dessas populações ao espaço urbano, aumentando sua qualidade de vida e resgatando sua cidadania” (Lei 10.257 de 2001).

O instrumento das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social está previsto no artigo 4, inciso V, alínea “f” do Estatuto da Cidade. Ele dá suporte aos processos de regularização fundiária, possibilitando a incorporação da cidade clandestina à cidade legal, num entendimento de que a função social das áreas ocupadas pela população de baixa renda é indissociável de sua utilização para habitação social.

A concepção básica de acordo com ROLNIK (2008) das ZEIS é incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita, mediante um plano de urbanização, o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para os assentamentos irregulares, adequado às especificidades locais.

Os principais objetivos do estabelecimento de ZEIS são: permitir a inclusão de parcelas marginalizadas da cidade, permitir a introdução de serviços e infra-estrutura urbana, regular o conjunto do mercado de terras urbanas.

As ZEIS estão divididas em três categorias de acordo com o caderno técnico, conforme as características de uso e ocupação da área urbana.

As ZEIS I são terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas ou assentamentos semelhantes.

As ZEIS II são loteamentos irregulares que não atendem a todas as exigências da Lei Federal 6766/79;

As ZEIS III são terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social. Nestas áreas podem ser utilizados outros instrumentos do Estatuto da Cidade como a Edificação Compulsória, o IPTU progressivo no tempo e o Direito de Superfície.

As ZEIS do tipo I e II, dizem respeito à atuação e regularizadora de ocupação de assentamentos já existentes, enquanto que nas ZEIS do tipo III a intervenção é preventiva, visando aumentar a oferta de habitação social em áreas centrais.

O processo de regularização de uma determinada gleba em ZEIS carece na promulgação de uma lei específica que segundo Gonçalves, 2008, deve conter:

“o perímetro da área, os critérios para a elaboração e a execução de um plano de regularização, as diretrizes para o estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação e os institutos jurídicos que poderão ser utilizados para a legalização fundiária das áreas declaradas como ZEIS. A elaboração da lei deve ser precedida de estudo de viabilidade técnica, jurídica e financeira da regularização.” (GONÇALVES, 2008, p.146)

Cabe lembrar que compete ao município efetuar as ações para a implantação e efetiva criação das ZEIS em seus aspectos legais e

conseqüentemente criar condições para o cumprimento da legislação regulamentadora das ZEIS, para que esta normatização assegure o seu objetivo.

Inicialmente espera-se que se realize algum levantamento detalhado na esfera do espaço urbano municipal acerca dos assentamentos urbanos de baixa renda a fim de justificar e viabilizar a transformação desta área em uma ZEIS.

Com base no disposto por GONÇALVES (2008) podemos listar algumas etapas que devem ser seguidas para a regulamentação das ZEIS na esfera municipal.

- 1) Estudo analítico das áreas de assentamentos de baixa renda, assim como das áreas passíveis de serem transformadas em ZEIS, incluindo nessa etapa os vazios urbanos centrais.
- 2) Definição e delimitação do perímetro da área urbana que será transformada em ZEIS.
- 3) Definição de critérios para a elaboração e definição de um plano de urbanização.
- 4) Definição de normas especiais de parcelamento.
- 5) Descrição em mapa de lei de zoneamento e uso do solo das ZEIS.
- 6) Definição de instrumentos jurídicos que deverão ser utilizados para o processo de regularização fundiária.

Em um segundo momento deve ser criada uma comissão formada por representantes da prefeitura municipal e por representantes da própria localidade da ZEIS criada.

O objetivo dessa comissão é debater, elaborar e aprovar, através de audiências públicas, o plano de urbanização das ZEIS, além de decidir as formas de intervenção do poder público na área da ZEIS criada.

Cumprido este trâmite, o plano de urbanização deve ser encaminhado ao chefe do poder executivo municipal (Prefeito Municipal), para que este, através de decreto, regulamente a criação e aprovação do Plano de Urbanização.

Quando necessário, o município deverá iniciar as obras e metas definidas no Plano de Urbanização da respectiva ZEIS a que faz menção, para posteriormente remeter o processo ao Cartório de Registro de Imóveis, onde deverá ser realizado o devido registro do parcelamento para só então permitir a correspondente abertura de matrículas individuais das parcelas de terra.

Para finalizar o processo, outorga-se a cada unidade familiar o título de posse do lote, quando este pertencer a terrenos públicos.

CAPÍTULO 2

O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

O presente capítulo tem como objetivo descrever o histórico do processo de formação do espaço urbano e o processo de segregação sócio-espacial no município de Itajaí, sendo este capítulo de fundamental importância para a apresentação do espaço urbano do município assim como a apresentação das desigualdades sócio-espaciais, servindo embasamento junto ao capítulo 1 para a formatação das análises realizadas no capítulo 3.

Posteriormente verificamos a apresentação dos primeiros estudos indicativos para a criação das ZEIS no município de Itajaí, sub-capítulo 2.3, onde foram descritas as primeiras indicações e esboços para a criação das Zonas Especiais de Interesse Social.

2.1. O município de Itajaí

Situado no litoral centro-norte do estado de Santa Catarina, às margens da Foz do Rio Itajaí-Açu, o município de Itajaí possui papel de destaque na sua localização geográfica por apresentar relevante centralidade no litoral do estado. Localiza-se a 91 km da capital Florianópolis e a 84 km da cidade mais populosa do Estado, Joinville.



Figura 2 – Imagem de satélite: Itajaí urbano e parte da área rural a leste,
Fonte: Google Earth, capturado em 05/05/10

O centro de negócios e atividades comerciais cresce a partir das primeiras instalações portuárias, junto à Praça Vidal Ramos. Criado pela lei nº 164 de 04 de abril de 1859, o município possui como data comemorativa de sua fundação o dia 15 de junho de 1860.

O município de Itajaí possui área de 304 km², sendo que sua área urbana abrange 78 km², abrigando cerca de 96% da população segundo dados da Prefeitura Municipal de Itajaí, referentes ao ano de 2005.

“Na história de Itajaí, três elementos são fundamentais para se compreender o seu processo de formação e desenvolvimento, desde a gênese até os dias atuais: a condição litorânea, o rio Itajaí-Açu, que fazia ligação com as colônias de imigrantes instaladas à montante do rio; e o porto que, pelas excepcionais condições conferidas pelos dois elementos anteriores, se configurou como peça-chave na inserção da região no processo de divisão social do trabalho e na circulação de mercadorias.” (SANTOS, 2008, p.49)

A partir da necessidade de modernização portuária, o cais do porto amplia-se em sentido contrário a foz do rio Itajaí-Açu. Decorrente dessas modernizações, acontece também a abertura de vias de ligação da área portuária com as vias regionais e com a BR-101; a Rua Blumenau, por exemplo, tornou-se o eixo de ligação entre o setor portuário e a rodovia Jorge Lacerda, que estabelece a ligação entre os municípios de Blumenau e Itajaí. Outros exemplos são: a Avenida Adolfo Konder e a Avenida Reinaldo Schimithausen.

A economia do município está baseada no setor portuário, subdividido em porto mercante e porto pesqueiro.

Tabela 1 – Renda per capita do Município de Itajaí/SC

Ano	Per capita (R\$)
1999	6.165,91
2000	6.943,92
2001	7.634,40
2002	10.112,24
2003	11.766,20

Fonte: IBGE. Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais, 2003.

O município de Itajaí é membro e sede da Associação dos Municípios da Foz do Rio Itajaí-Açu (AMFRI), formada por oito

municípios, entre eles: Balneário Camboriú, Itajaí, Itapema, Penha, Navegantes, Bombinhas, Piçarras, Porto Belo, Luis Alves, Ilhota e Camboriú.

Tabela 2 - Censos Demográficos 1960-2000 e Contagem da População 1996 -

Censo	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA		POPULAÇÃO RURAL	
		nº hab.	%	nº hab.	%
1960	54.966	38.529	70,06%	16.467	29,94%
1970	63.206	54.135	85,65%	9.071	14,35%
1980	88.074	80.281	91,15%	7.793	8,85%
1991	119.631	114.555	95,76%	5.076	4,24%
1996	134.942	129.241	95,78%	5.701	4,22%
2000	147.494	141.950	96,24%	5.544	3,76%

Fonte: IBGE

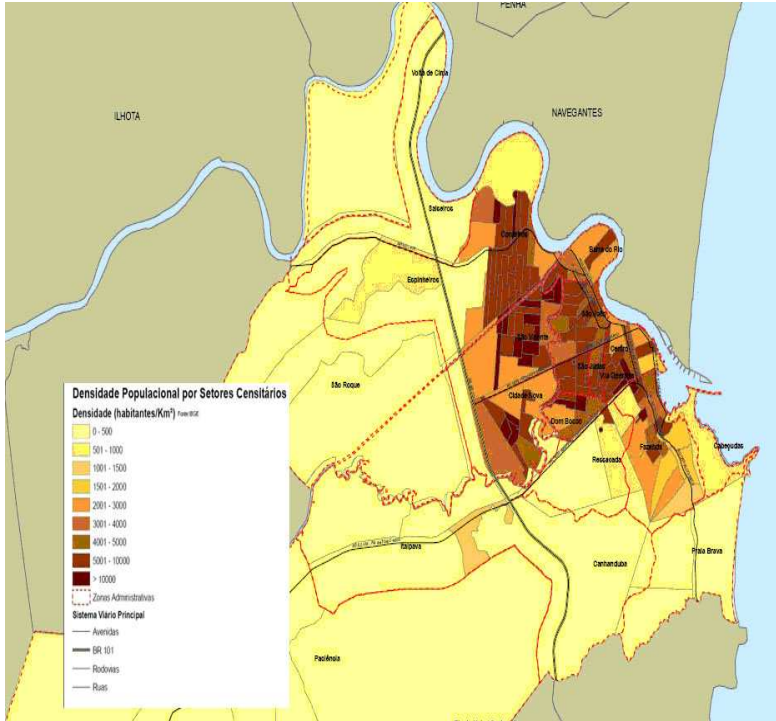


Figura 3 - Censos Demográficos 1960-2000 e Contagem da População 1996 -
Fonte: IBGE – modificado por autor

2.2. A Legislação Urbana do município de Itajaí

O entendimento de como o histórico da legislação no município de Itajaí se desenvolve ao longo do tempo possui relevância, quando comparamos esse histórico da legislação com os planos e leis em caráter nacional, já explicitado no capítulo 1.

Dessa maneira evidente que as medidas relativas a legislação urbana no restante do território Brasileiro também foram adotadas no município de Itajaí.

Da mesma forma as ocupações em desconformidade com a legislação urbana municipal foi negligenciada no município de Itajaí, assim como em todo o território Brasileiro ao longo do processo de desenvolvimento urbano.

A importância de descrever-se o processo de constituição do Plano Diretor do município de Itajaí - Lei nº 94/2006 esta, porque o

plano assume dentro do histórico da legislação urbana do município, papel singular, uma vez que objetiva adequar-se às condicionantes presentes no Estatuto da Cidade.

Dessa forma predefinimos que toda a legislação municipal anterior a publicação do Plano Diretor, lei nº 94/2006 não citava os parâmetros e instruções normativas estabelecidas pelo estatuto da cidade, explanaremos de forma sintetizada e indicativa sobre essa legislação anterior ao ano de 2006.

Em 1967 verificamos a publicação da lei nº 840/67 (Cria o departamento de Obras, Viação e Serviços Gerais), a qual estabelecia parâmetros para a execução de obras públicas, abertura de vias, parâmetros para calçamento das vias e tratamento dos logradouros públicos, seguindo os padrões adotados no cenário nacional observados no capítulo 1.

Dois anos após, em 1969, apresenta-se a lei nº 949/69, (Estabelece normas para o Zoneamento urbano do município de Itajaí) onde aparece o primeiro desenho de zoneamento da cidade, que foi dividida basicamente em uma zona urbana e uma zona suburbana, onde cada uma possuía seus gabaritos e parâmetros urbanísticos distintos.

Já em 1971 ocorre a aprovação do primeiro Plano Diretor da Cidade, denominado “Plano Diretor de Desenvolvimento de Itajaí”, lei nº 1.098/71, plano elaborado pela empresa PLANEPAR (Organização de Planejamento socioeconômico do Paraná), conhecido no meio institucional como “Plano da Planepar” e considerado pelos técnicos ligados ao município como um plano genérico que se assemelhava muito ao conteúdo de outros planos de outros municípios.

Apresenta-se o ano de 1989 como o ano de publicação da Lei de Zoneamento e Uso do Solo nº 2.543/89, que continua sendo a lei em vigência para o uso e controle do solo no município de Itajaí, apresentado de acordo com mapa abaixo.

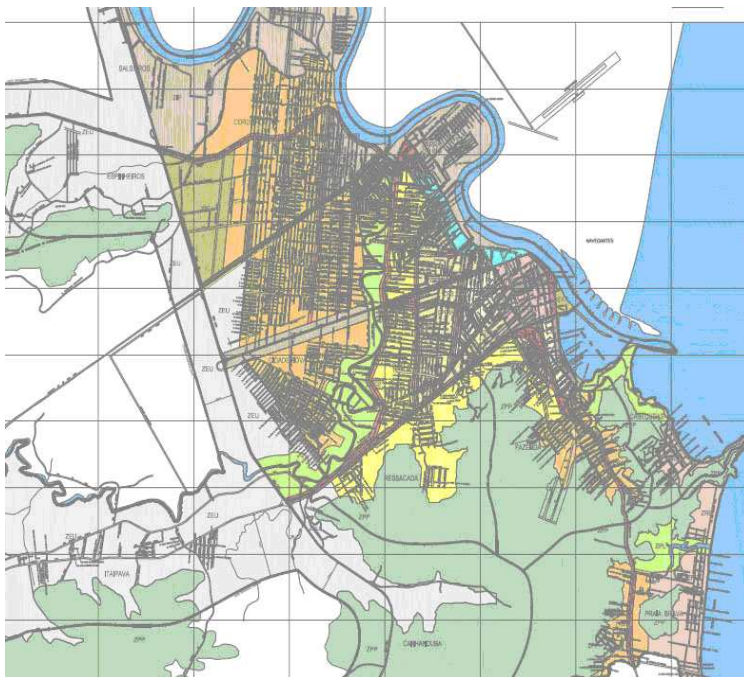


Figura 4 – Mapa de Zoneamento e Uso do Solo, modificado pelo autor
Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí – SMU - (1989)

O ano de 2003 surge como delimitador para as primeiras articulações internas na Prefeitura de Itajaí, no sentido de elaborar seu novo plano diretor de acordo com os pré-requisitos definidos pelo estatuto da cidade.

“A elaboração do novo plano diretor de Itajaí foi, em um primeiro momento, consequência da exigência legal representada pelo Estatuto da Cidade. Posteriormente ganhou outros sentidos, sobretudo no discurso de parte dos atores envolvidos, passando a representar o desenvolvimento da estrutura institucional, a disposição do poder público local em democratizar o processo de planejamento da cidade, a adequação das políticas locais aos novos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade e a compreensão do planejamento urbano como um

processo contínuo de construção.”(SANTOS, 2006, p.139)

A UNIVALI (Universidade de Vale do Itajaí), ficou responsável pela elaboração da leitura técnica, leitura comunitária e pela formulação de propostas para o plano diretor do município de Itajaí.

Foi elaborado, toda a parte formal do plano diretor, assim como a elaboração de um macrozoneamento, ficando o zoneamento e uso do solo, a lei de mobilidade urbana, o código de obras e o código de posturas do município para definição posterior.

Concluimos que a legislação urbana no município de Itajaí sofre um grande avanço com a publicação do Plano Diretor Lei nº 94/2006, e que este ofereceu em seu contexto diversos instrumentos de política urbana, entre eles, as ZEIS, que devem cumprir com as normatizações contidas no Plano Diretor, sendo responsabilidade do município a elaboração da legislação complementar que proporcione a efetiva aplicação das Zonas Especiais de Interesse Social.

2.3. O processo de formação do espaço urbano do Município de Itajaí e a segregação sócio-espacial

O processo de expansão do espaço urbano do município de Itajaí está dividido em quatro momentos, segundo SANTOS (2006). Um primeiro momento delimitado como o surgimento do pequeno núcleo, atual zona central, até a década de 40.

O segundo momento marcado espacialmente pela barreira físico-geográfica – Rio Itajaí-Mirim, que limita o crescimento do espaço intra-urbano até as suas margens, o que perdura até a década de 70.

No período entre a década de 70 e 90 encontramos como uma nova barreira físico-geográfica, a BR-101 que restringe a expansão urbana em sentido oeste, sendo este, o terceiro momento. Neste período observa-se a intensificação do processo de segregação sócio-espacial no espaço urbano do município.

Por fim o quarto momento surge exatamente com a incorporação e construção dos novos loteamentos pós década de 90 na porção oeste da BR-101 e porção Oeste do município de Itajaí, o que acentua a disputa pelas melhores localizações espaciais no espaço urbano do município de Itajaí.

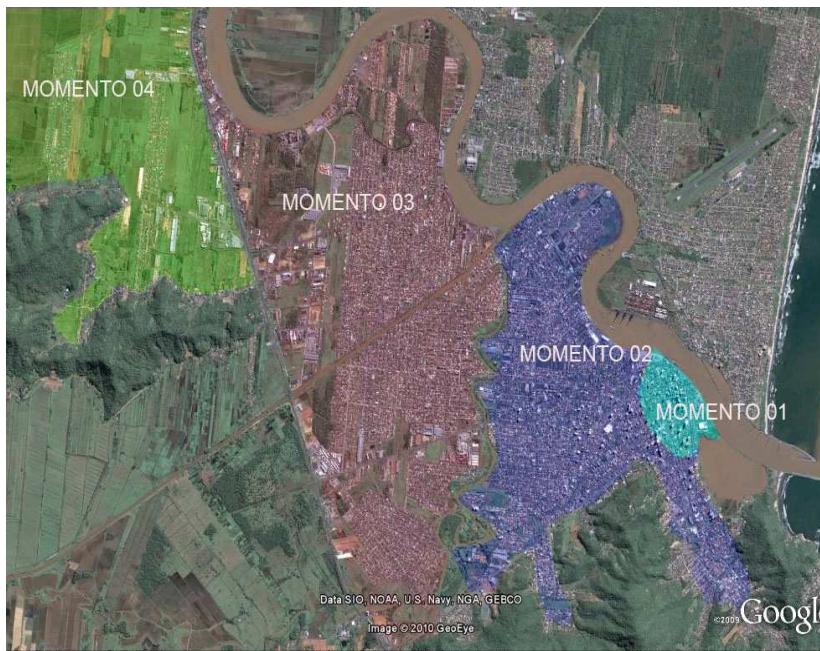


Figura 5 – Imagem de satélite: Itajaí momentos de expansão urbana.
 Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

O processo de formação espacial do município de Itajaí acontece a partir da implantação do primeiro atracadouro – local que foi o primeiro porto da cidade próximo a atual Praça Vidal Ramos. Segundo ANJOS, 1999, “No início, seu processo de expansão urbana deu-se em forma de mancha de óleo, ocupando as áreas em torno do centro, com exceção da porção ocupada pelo rio.”

O direcionamento do crescimento espacial urbano do município de Itajaí está diretamente orientado por suas barreiras físicas como o Rio Itajaí-Açu, o Rio Itajaí-Mirim, as serras no Sul e Sudeste, que impedem o crescimento nestas direções. Observa-se então, o crescimento nas direções Sudoeste, Oeste e Noroeste.

Em 1930 verificamos a inauguração da primeira ponte sobre o Rio Itajaí-Mirim, o que facilita a expansão urbana para a outra margem do rio – região Oeste. Como consequência dessa transposição geográfica verifica-se o surgimento do bairro Cordeiros nas décadas de 40 e 50, primeiro bairro na margem direita do rio Itajaí-Mirim.

A economia do município de Itajaí até a década de 70 estava baseada nas atividades ligadas ao setor madeireiro e no setor portuário. Com o período de crise nesses setores, há uma reestruturação econômica direcionada pelo setor público através da implantação dos distritos industriais no espaço urbano do município.

A crise no setor madeireiro (década de 70) gera um excedente de mão-de-obra desempregado, oriundo principalmente do Planalto e do Oeste Catarinense. Os trabalhadores da madeira procuravam, então, terrenos menos valorizados na periferia urbana de Itajaí, concentrados nas áreas de encosta à Sudoeste da cidade e à margem esquerda do Rio Itajaí-Mirim.

O poder público municipal promove a criação de duas áreas industriais, denominadas Distrito Industrial, a primeira fica definida como a antiga área do aeroporto municipal desativado, localizada no bairro Barra do Rio.

O Segundo Distrito Industrial ocupa uma área a margem direita do Rio Itajaí-Mirim onde é construída a avenida responsável pela ligação da BR-101 ao porto de Itajaí, a Avenida Adolfo Konder.

Em 1975 é finalizada a construção da última ponte sobre o rio Itajaí-Mirim, transformando, dessa forma, o cenário urbano da cidade segundo ANJOS, (1999):

“A construção da nova ponte não teria apenas uma utilização intra-urbana, mas o principal objetivo era favorecer a ligação de Itajaí, especialmente do seu terminal portuário, com a BR 101. A construção da ponte fez parte do projeto de um corredor de importação/exportação, que faria a ligação do terminal portuário com a rodovia BR-101, através da rua Heitor Liberato. Para a efetivação deste projeto, além da ponte, fez-se necessário a abertura da avenida Adolfo Konder” (ANJOS, 1999, p. 25)

Outro elemento de grande relevância para o espaço intra-urbano, foi a abertura da avenida Adolfo Konder, é importante relembrar que além de configurar um corredor que facilitou o escoamento das cargas oriundas do setor portuário, a abertura da avenida Adolfo Konder fazia parte de um projeto de desenvolvimento das atividades industriais em Itajaí.

“Assim, a construção de uma ponte, o estabelecimento de uma avenida e a criação de um

distrito industrial foram os principais fatores que favoreceram a expansão da periferia de Itajaí para além do rio Itajaí-Mirim na década de setenta.” (ANJOS, 1999, p.9)

Percebe-se então que a implantação do eixo porto/BR-101 no final da década de 70 mais precisamente na administração do prefeito Amílcar Gazaniga (1977/1983), divide o espaço urbano limitado entre rio Itajaí-Mirim e BR-101 em duas partes.

Como consequência da crise do setor madeireiro na década de 70 e a construção da Avenida Adolfo Konder, temos o deslocamento da população menos favorecida economicamente para a zona Oeste do município, em busca de áreas menos valorizadas economicamente localizadas nas áreas mais afastadas da zona central.

Para ANJOS (1999), a expansão da malha central do espaço intra-urbano do município, após a década de setenta, acabou alterando as áreas próximas ao centro onde a classe média não acompanha a velocidade do processo de especulação imobiliária, dessa forma acaba sendo substituída por uma classe emergente.

“É a partir da lógica apresentada acima que surgiram em Itajaí os bairros de São Vicente e Cordeiros. As classes ainda menos favorecidas vão em busca de bairros mais afastados da cidade, constroem suas casas em lotes mais distantes, ocupam conjuntos habitacionais, e lutam contra as dificuldades de morar longe do trabalho e do consumo.” (ANJOS,1999, p.32)



Figura 6– Imagem de satélite: eixos de expansão urbana.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Pode-se considerar então que os bairros de São Vicente e Cordeiros são bairros da periferia do centro urbano seguidos de Espinheiros, Murta, Itaipava e Volta de Cima estes quatro últimos surgidos no fim da década de 1990, sendo os bairros mais afastados da zona central.

Verificamos a partir do final da década de setenta o processo de ocupação da periferia oeste, com grande relevância para a construção do primeiro conjunto habitacional no município o Promorar I, implantado através do Programa Promorar da COHAB-SC – Companhia de Habitação – Seção Santa Catarina.

Segundo ANJOS (1999), o objetivo do programa era promover a desfavelização da população de baixa renda, através da relocação das famílias residentes na localidade denominada Matadouro, (atual bairro Nossa Senhora das Graças).

“No início da década de oitenta é instalado o segundo conjunto denominado Promorar II, também na mesma região do primeiro, deslocando-se outro grupo de pessoas do Matadouro. No entanto, o problema da favela do Matadouro não é resolvido, pois com a saída de algumas famílias, as habitações foram ocupadas

por famílias de migrantes recém chegados à cidade.” (ANJOS, 1999, p.13)

Como foi demonstrado no parágrafo anterior, verificamos a presença desde a década de 70 de assentamentos menos favorecidos economicamente, na atual localidade Nossa Senhora das Graças, área esta de fragilidade ambiental e considerada como uma área de preservação permanente em sua maior parte.

O crescimento acelerado nos últimos 36 anos acarreta a ocupação das calhas secundárias ou planícies do rio Itajaí-Açu e Itajaí-Mirim, principalmente em suas áreas ribeirinhas com assentamentos precários e susceptíveis as enchentes periódicas no município.

O ano de 1990 aparece como o ano de implantação do terceiro programa da série Promorar o que impulsiona a ocupação dos vários loteamentos já existentes no local.

“O caso da formação da Periferia Oeste de Itajaí pode ser observado como uma distribuição desta classe assalariada, que na produção de seu espaço, repassa ao mesmo um campo de disputa de poder. Todavia, isto não é mérito de cidades grandes, pois as médias cidades apresentam em maior ou menor escala as dinâmicas de espaço como campo de lutas.” (ANJOS, 1999, p.26)

Ainda segundo ANJOS (1999) em seu trabalho intitulado “Análise da produção do espaço da periferia oeste de Itajaí-SC”, verifica-se que:

“A Periferia Oeste de Itajaí, produzida inicialmente por agentes exógenos, pode ser pensada, na atualidade, como núcleo produzido por grupos sociais não nivelados pela pobreza, embora a baixa renda possa ser, fundamentalmente indicadora da formação inicial desta área periférica. Como espaço socialmente elaborado, possui nítidas características de segregação social em relação ao centro urbano, mesmo se assinalando, na referida área, a existência de atividades comerciais esparsas, e também, um modesto setor de produção.” (ANJOS, 1999, p.36)

Verificamos então que a partir da década de setenta a periferia Oeste do município aparece como o lugar apropriado por pessoas de

baixa renda, mas principalmente um lugar já segregado espacialmente, sendo um dos mais atingidos diante das cheias e pela falta de infraestrutura.

Aliado a este panorama, a partir da década de 90 verificamos a presença de pequenos pontos de assentamentos economicamente menos favorecidos na periferia oeste, demonstrando que os programas habitacionais foram insuficientes para atender a demanda no município e demonstrando a ineficiência dos procedimentos ligados ao processo de regularização fundiária no município.



Figura 7– Ocupação irregular/Cidade Nova - 2010.

Fonte: Arquivo – Defesa Civil

As áreas desta porção localizada a Oeste da Av. Adolfo Konder passam a ser ocupadas por loteamentos como é o caso do Parque Cidade Nova e Jardim Danielle, e é nesse período que segundo ANJOS (1999); “observa-se a ocorrência de invasões de famílias de baixa renda em áreas públicas, assinalando-se o aparecimento de assentamentos subnormais.”

Cabe ressaltar que neste momento (década de 90) verificamos um novo período de ocupação das áreas de encostas, consideradas áreas de risco e que possuem as menores distâncias em relação as áreas centrais, podemos citar entre os assentamentos, Nossa senhora das Graças, Bem-te-vi, Crisântemos, Ariribá e Padre Jacó.



Figura 8–Ocupação irregular Praia Brava - 2010.

Fonte: Arquivo Defesa Civil.

A figura 08 abrange a área de encosta acima da cota 20 localizada no bairro Praia Brava, zona sul do município, observa-se o crescente processo de ocupação da região.

Já na década de 90 é que temos o processo de consolidação da periferia Oeste com a implantação de loteamentos entre eles; Padre Schmitt, Avelino Werner, Verde Vale e Verde Mar.

Para SANTOS (2006), quando analisamos o crescimento populacional de Itajaí, percebemos que entre as décadas de 80 e 90, a população do município foi acrescida de trinta e um mil novos habitantes, muitos deles provenientes de fluxos migratórios, sobretudo do planalto catarinense e todo esse adensamento foi direcionado para onde o preço da terra era mais baixo.

O município de Itajaí, além de possuir o mesmo padrão do panorama de desenvolvimento urbano brasileiro, possui suas particularidades geográficas como a presença de seus rios com suas enchentes recorrentes.

Constatamos que a partir da década de setenta com algumas intervenções como a abertura de novas vias e a construção de determinadas pontes conseguiu-se iniciar um processo de periferização e segregação silenciosa no município que é acentuada nos anos 90.

Se inicialmente a periferia era apenas um lugar para pessoas de baixa renda residirem, atualmente a situação mostra-se de forma diferente, com 29 pontos de assentamentos sub-normais identificados, que progridem aos olhos do estado e sofrem com suas localizações em um território tão fragilizado nos aspectos sócio-espaciais e ambientais.



Figura 9– Imagem de satélite: Ocupação irregular área urbana.
Fonte: SPDU, alterado pelo autor

“Há segregações das mais variadas naturezas na metrópole brasileira, principalmente de classes e de etnias ou nacionalidades. Vamos abordar a segregação das classes sociais, que é aquela que domina a estruturação das nossas metrópoles. Tal como aqui entendida, a segregação é um processo

segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole”. (VILLAÇA, 2001)



Figura 10– Imagem de satélite: espacialização de renda década de 70.
 Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

O primeiro período é marcado pela concentração da classe de alta renda no bairro litorâneo denominado Cabeçudas (parte em amarelo – inferior direito) e também nas quadras próximas à rua Hercílio Luz (parte em amarelo – superior direito).

A classe de baixa renda nesse período concentra-se no bairro denominado Vila Operária pequeno conjunto de casas destinado a abrigar os trabalhadores portuário, os estivadores (vermelho superior). Percebe-se nesse período certa concentração na atual localidade do matadouro (parte em vermelho inferior) por parte dos trabalhadores oriundos da mão de obra necessária à implantação da antiga estrada de ferro.



Figura 11– Imagem de satélite: espacialização de renda década de 70/90.
 Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

O período delimitado entre a década de 70 e 90 é marcado pela construção da ponte sobre o rio Itajaí-Mirim o que acaba por criar uma área periférica na porção oeste do território do município caracterizada na imagem acima como às áreas hachuradas em roxo, juntamente a este processo ocorre um adensamento nas áreas de encosta da localidade do “matadouro”.

A população de mais alta renda passa a concentrar-se em maior parte junto a zona central do município e outra parte da classe alta tende a procurar o Balneário de Camboriú para residir o que acaba por diminuir a espacialização da classe de alta renda no balneário de Cabeçudas.

Já no período pós década de 90 a população de mais alta renda tende a instalar-se no bairro da Praia Brava, (zona sul do município) principalmente devido aos grandes empreendimentos imobiliários em desenvolvimento no local. A população de baixa renda passa então a

localizar-se cada vez mais distante do centro ou em áreas de pouco valor imobiliário como beira de rios e áreas de encostas.



Figura 12– Imagem de satélite: espacialização de renda pós década de 90.
Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Neste momento é de grande relevância esboçar a movimentação da localização espaço urbano do município das classes de alta renda e as de baixa renda para visualizar o processo de segregação espacial ao longo dos anos no espaço urbano do município.



Figura 13– Imagem de satélite: valor do m2 do solo urbano no município de Itajaí em 2010.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

De acordo com a figura 13, foi elaborado levantamento do valor médio do m2 (metro quadrado) do solo urbano no espaço urbano do município de Itajaí de acordo com dados disponibilizados nos sites de imobiliárias atuantes no município.

Verifica-se que o processo de segregação-social acaba por delimitar uma região de mais alto valor na região sul do espaço urbano do município e a região com o menor valor do solo urbano, fica constituída como a mais afastada da zona central do município.

2.4. O processo de caracterização e definição das áreas destinadas as ZEIS no espaço urbano do município de Itajaí

A relevância deste subcapítulo esta no fato de compreendermos como o tema referente as ocupações irregulares e aos assentamentos de baixa renda surgem no cenário do planejamento urbano e da legislação urbana do município de Itajaí, verificando dessa forma como surgem os indicativos para a aplicação e criação das ZEIS no município de Itajaí.

Até o ano de 2006, o município de Itajaí carece de legislação urbanística adequada ao Estatuto da Cidade e a seus instrumentos de intervenção urbana.

Diante deste cenário, no ano de 2001 com o programa Habitar Brasil BID, membros do antigo DEPLAN e funcionários da Prefeitura Municipal de Itajaí, iniciam os trabalhos de elaboração de um diagnóstico referente ao déficit habitacional e aos assentamentos de baixa renda no município.

Em 2002 é elaborado o plano PEMAS, com o objetivo de apresentar um diagnóstico dos assentamentos subnormais no município.

Diante da vitória do Partido dos Trabalhadores nas eleições de 2004, ressalta-se a importância e a necessidade de adequação da legislação municipal ao disposto no Estatuto da Cidade, dessa forma os estudos prosseguem e é formada uma comissão composta por técnicos da prefeitura para fomentar as discussões e iniciar os primeiros projetos.

No ano de 2005, verificamos a conclusão do primeiro mapa de Assentamentos de baixa renda no município com a indicação de 26 áreas indicadas como assentamentos de baixa renda.

É a partir do ano de 2006 que verificamos a participação das universidades regionais no debate referente aos assentamentos urbanos de baixa renda no município de Itajaí, que resultara na elaboração do caderno indicação das áreas indicadas a serem transformadas em ZEIS no município.

Para a realização do diagnóstico dos assentamentos urbanos de baixa renda, subdividiu-se o espaço urbano do município em áreas temáticas, determinadas como *ações*, de acordo com o que preconizava o estatuto das cidades, no qual foi caracterizado como “Definição de ZEIS em Itajaí” – (ação II – etapas 1 e 2 – tr c3 – estatuto da cidade).

Foi desenvolvido então através de convenio entre a prefeitura municipal de Itajaí e a Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB e com consultoria da Univali – Universidade do Vale do Itajaí, um caderno para esta etapa composto de 32 páginas onde inicialmente realizou-se uma breve introdução relativa ao tema das ZEIS, para posteriormente explicitar a metodologia desenvolvida para a realização do caderno.



Figura 14 – Capa do caderno técnico – AÇÃO II TR C3
 Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo

Porém em março de 2009 assumiu como Secretário de Planejamento de Desenvolvimento Urbano um representante do SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil) no município de Itajaí e empresário do ramo da construção civil.

Os estudos até então desenvolvidos referentes aos assentamentos subnormais são momentaneamente paralisados, tornando-se com grande importância a elaboração pelo setor de planejamento urbano da SPDU a elaboração da nova lei de Zoneamento e Uso do Solo – lei nº 144/2006.

Nesse novo período iniciado em 2007 é aprovada a lei nº 126/2007 do PLANDETURES, que estabelece parâmetros especiais para o zoneamento e uso do solo na região da Praia Brava, região esta mais valorizada e nobre da cidade.

Descrevemos neste momento o caderno de definição de ZEIS em Itajaí. Este caderno de definição das ZEIS encontra-se subdividido em seis partes da seguinte forma:

1ª Parte: Introdução, subdividida nos itens 1.1 – Regularização Fundiária e 1.2 – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

É importante ressaltar a metodologia adotada como aparece na introdução deste caderno, em uma primeira etapa, é feito o reconhecimento das áreas subnormais e definição preliminar de áreas com possibilidades de receberem ZEIS; em uma segunda etapa ocorre a indicação de que deverá ser feita a definição de marco jurídico para ser incorporado no Plano Diretor.

2ª Parte: Reconhecimento das Áreas Subnormais.

3ªParte: Definição Preliminar de Áreas com Possibilidades de Receberem ZEIS em Itajaí, subdividida nos itens 3.1 – Assentamentos Sujeitos a relocação, 3.2 – ZEIS I – Zonas Especiais de Interesse Social do Tipo I, 3.3 – ZEIS II – Zonas Especiais de Interesse Social do Tipo II, 3.4 – ZEIS III – Zonas Especiais de Interesse Social do Tipo III.

4ªParte: Definição de Marco Jurídico para ser incorporado no Plano Diretor.

É importante neste momento apresentar a definição básica das ZEIS apresentada na – Ação II – etapas 1, 2 e 3 – Estatuto da Cidade – Definição das ZEIS em Itajaí:

“A concepção básica das ZEIS, é incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita, mediante um plano de urbanização, o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para os assentamentos irregulares, adequado às especificidades locais. O estabelecimento de ZEIS significa o reconhecimento da diversidade das ocupações existentes nas cidades, além da possibilidade de construção de uma legalidade que corresponda a esses assentamentos e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores.” (Caderno Técnico, Ação II, TR C3, pág.12)

De acordo com o especificado no caderno (ação II – etapas 1 e 2 – tr c3 – estatuto da cidade), de definição das ZEIS, elas foram divididas em três categorias:

“ZEIS – I são terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas ou assentamento semelhantes;

ZEIS – II são loteamentos irregulares que não atendem a todas as exigências da Lei Federal 6766/79; ZEIS – III são terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social.” (Caderno Técnico, Ação II, TR C3, pág.12)

No decorrer do capítulo em questão do caderno de definição das ZEIS, duas observações devem ser explicitadas neste momento:

“Em nenhuma hipótese devem ser delimitadas ZEIS em áreas consideradas de risco de

deslizamento ou inundação. Nestas situações, recomenda-se a realocação para áreas próximas, no mesmo bairro e livres de riscos. A utilização das ZEIS depende da inclusão deste instrumento na Lei do Plano Diretor, e da sua demarcação espacial no Mapa de Zoneamento. Após definição das ZEIS, é preciso elaborar um Plano de Urbanização para que sua regularização possa ser efetivada. O Plano de Urbanização das ZEIS deve compatibilizar as intervenções com os padrões técnicos urbanísticos e ambientais, e deve ser elaborado com a participação da população da comunidade beneficiada.” (Caderno Técnico, Ação II, TR C3, pág.13)

Observamos a definição de algumas diretrizes para a localização das ZEIS, como a impossibilidade da delimitação de ZEIS em áreas de risco, de deslizamento ou inundação. Foi apresentado ainda os trâmites seguintes que devem ser adotados para a perfeita efetivação das ZEIS no município de Itajaí.

Passaremos agora para o reconhecimento das áreas subnormais para a definição das ZEIS. Verificamos neste caderno de leitura técnica o mapeamento de 29 áreas de ocupação irregular, onde residem cerca de 4.000 famílias com renda de até dois salários mínimos – sendo denominados da seguinte forma;

- 1- Bertoldo Michels
- 2- Lar dos Meninos
- 3- Murta
- 4- São Roque
- 5- Rio Bonito
- 6- Castelinho
- 7- Bambuzal
- 8- Imaruí II
- 9- Imaruí I
- 10- Avelino Werner – D. Mariquinha (HBB)
- 11- Promorar I – Real
- 12- Promorar I – Beira Rio
- 13- Quero-Quero
- 14- Canhanduba
- 15- Morro da Caixa D`água
- 16- D. Mariquinha – Beira-Rio

- 17- N.S. Graça – Frente
- 18- N.S. Graça – Fundos
- 19- Bem-Te-Vi
- 20- CSU Fazenda
- 21- Adão Vandal (Via Portuária)
- 22- P. Schmidt
- 23- Morro Antena
- 24- Padre Jacó
- 25- Aterro Sanitário
- 26- Ariribá
- 27- Crisântemos
- 28- Divinéia
- 29- Portal

É necessário verificar como acontece o processo de “definição preliminar de áreas com possibilidades de receberem ZEIS em Itajaí”.

“Para a definição preliminar das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social de Itajaí, as áreas de assentamentos considerados subnormais foram analisadas e classificadas, de acordo com suas características, em diferentes categorias. Esta análise foi feita baseada nas informações fornecidas pela Arquiteta Jeane Buzana, Diretora de Habitação da SPDU – Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Itajaí” (Caderno Técnico, Ação II, TR C3, pág.12)

As categorias estão definidas da seguinte forma;

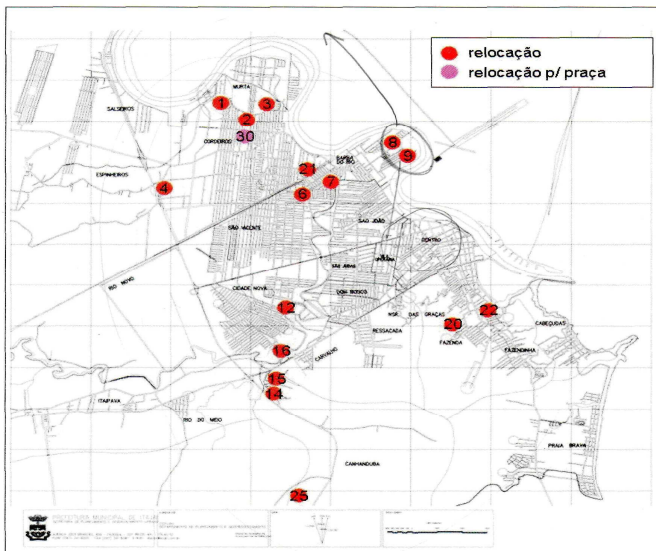
- 1) Assentamentos sujeitos a relocação;
- 2) ZEIS – I
- 3) ZEIS – II
- 4) ZEIS – III

Segundo o disposto no caderno de leitura técnica alguns assentamentos subnormais de baixa renda estão em áreas de risco e por isso não devem ser regularizados e conseqüentemente não podem ser transformadas em ZEIS, sendo enquadrados nesta situação 16 assentamentos, de acordo com o mapa a seguir.

1 – Bertoldo Michels, 2 – Lar dos Meninos, 3 – Murta (parcial), 4 – São Roque, 6 – Castelinho, 7 – Bambuzal, 8 – Imaruí II, 9 – Imaruí I,

12 – Promorar I – Beira-Rio, 14 – Canhanduba, 15 – Morro da Caixa D'água, 16 – D. Mariquinha – Beira-Rio, 20 – CSU Fazenda, 21 – Adão Vandal (Via Portuária), 22 – P. Schmidt (parcial), 25 – Aterro Sanitário.

Assentamentos Subnormais sujeitos a Relocação em Itajaí



Legenda

1 – Bertoldo Michels	12 – Promorar I – Beira-Rio
2 – Lar dos Meninos	14 – Canhanduba
3 – Murta (parcial)	15 – Morro da Caixa D'Água
4 – São Roque	16 – D. Mariquinha – Beira-Rio
6 – Castelinho	20 – CSU Fazenda
7 – Bambuzal	21 – Adão Vandal (Via Portuária)
8 – Imaruí II	22 – P. Schmidt (parcial)
9 – Imaruí I	25 – Aterro Sanitário

Figura 15 – Assentamentos subnormais sujeitos a relocação
Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo

Como já explicitado anteriormente, as Zonas Especiais de Interesse Social do Tipo I – ZEIS I que são as áreas públicas ou privadas, invadidas ou ocupadas irregularmente. Segundo o caderno técnico (p 19):

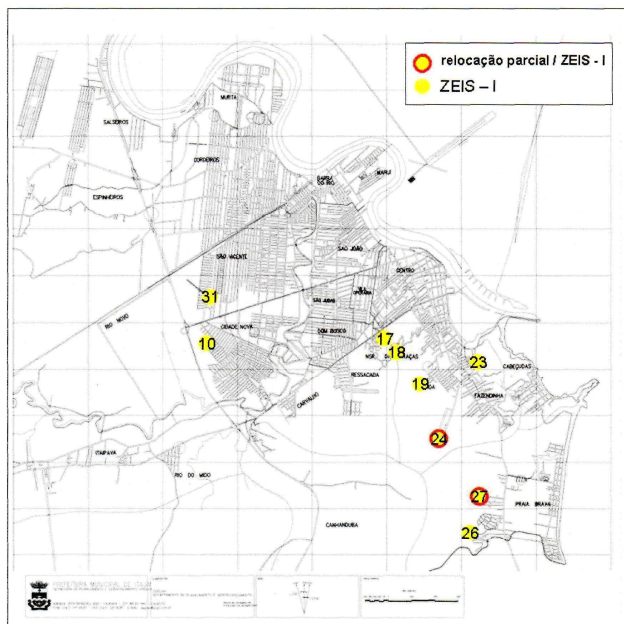
“Suas condições de habitabilidade são precárias, necessitando de projetos de urbanização, mas não são consideradas áreas de risco de deslizamento ou inundação. São áreas de encostas com ocupação já consolidadas há vários anos, e nas quais não se tem conhecimento de deslizamentos, ou áreas planas ocupadas com condições precárias.”

Foram então especificadas seis áreas que poderiam ser transformadas em ZEIS I, sendo que destas, duas seria necessário fazer uma relocação parcial, de acordo com mapa a seguir, entre elas Avelino Werner – D. Mariquinha (HBB), N. S. Graça – Frente, N. S. Graça – Fundos, Bem – Te – Vi, Morro da Antena, Padre Jacó, Ariribá, Crisântemos e Nilo Bittencourt.

Foram classificados como ZEIS II, os loteamentos irregulares que não atendem todas as exigências da Lei Federal 6766/79, apresentando-se no caderno 05 (cinco) assentamentos, entre eles, Rio Bonito, Promorar I – Real, Quero – Quero, Divinéia e Portal.

As ZEIS III aparecem como um grande avanço no espaço urbano, significando a reserva de áreas bem localizadas espacialmente para receber as ZEIS, e assim proporcionar uma efetiva melhoria no cenário sócio-espacial do município de Itajaí, mas por algum motivo ao qual não conseguimos identificar não foram delimitadas e especificadas no caderno técnico apenas indicadas como mostra o mapa a seguir.

Proposta de ZEIS – I para Itajaí

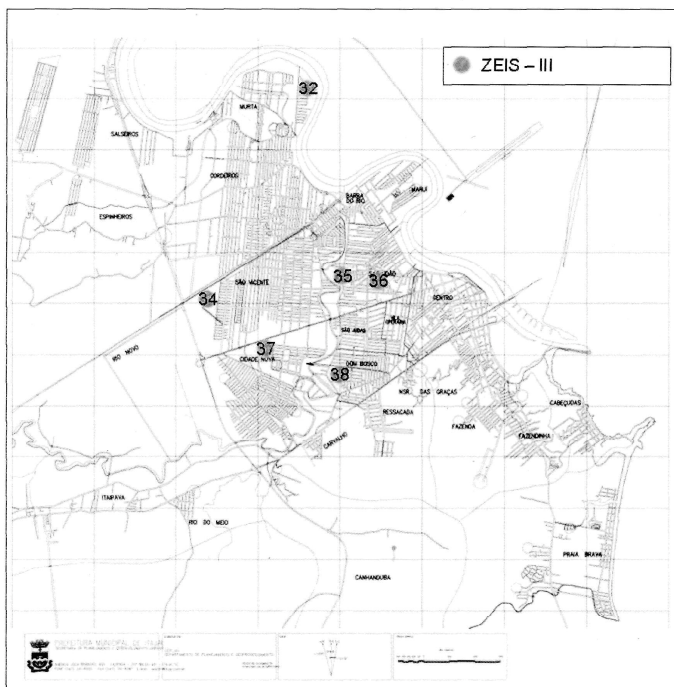


10 – Avelino Werner - D. Mariquinha (HBB)	24 – Padre Jacó
17 – N.S.Graça – Frente	26 – Ariribá
18 – N.S.Graça – Fundos	27 – Crisântemos
19 – Bem-Te-Vi	31 – Nilo Bittencourt
23 – Morro Antena	

Figura 16 – Proposta de ZEIS I

Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo

Proposta de ZEIS – III para Itajaí



Nesta proposta prévia, como poder ser observado no mapa a seguir, foram indicadas 17 áreas a serem relocadas, oito áreas para regularização fundiária e urbanização do tipo ZEIS – I, cinco áreas de regularização fundiária jurídica do tipo ZEIS – II e seis áreas passíveis de serem transformadas em ZEIS – III. Estas áreas deverão ser incluídas em mapeamento específico, como complemento do Mapa de Zoneamento de Itajaí, e deverão receber projeto de urbanização elaborado com a participação da comunidade interessada.

Figura 18 – Proposta de ZEIS III

Fonte: Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Urbanismo

Analisando o disposto neste sub-capítulo podemos concluir que no ano de 2006, obtivemos um diagnóstico das áreas carentes e passíveis de receberem as ZEIS, no município de Itajaí.

Verificamos ainda que de um total de 29 assentamentos de baixa renda, 16 foram indicados como áreas onde deveria ser realizada a realocação desses assentamentos.

Temos ainda segundo o caderno técnico um total de 07 assentamentos, apenas 24% dos assentamentos subnormais obtiveram indicações de serem passíveis de serem transformados em ZEIS do tipo I.

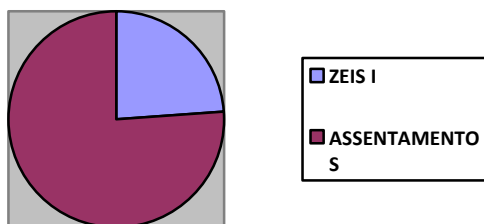


Figura 19 – Total de assentamentos a serem transformados em ZEIS I

Fonte: Autor

Verifica-se segundo o caderno técnico, (ação II – etapas 1 e 2 – tr c3 – estatuto da cidade) um total de 05 assentamentos, apenas 17,24% dos assentamentos subnormais obtiveram indicações de serem passíveis de serem transformados em ZEIS do tipo II.

Dentro do panorama especificado anteriormente e apesar de não estarem definidas as 06 (seis) áreas destinadas as ZEIS do tipo III temos a indicação de acordo com o caderno técnico de 20,68% do total dos assentamentos de baixa renda.

O mais importante é verificar que o caderno técnico indicou que os assentamentos urbanos de baixa renda deveriam ser removidos, e também que deveríamos estabelecer determinados planos de urbanização, portanto o poder público tinha neste momento uma orientação suficiente para poder complementar os trabalhos relativos as ZEIS, a implantação das ZEIS no município.

CAPÍTULO 3

A CRIAÇÃO DAS ZEIS EM NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ;

Neste capítulo faremos uma análise das ZEIS legalmente constituídas no município de Itajaí, enfatizando a localização no espaço urbano, as condicionantes ambientais, os aspectos legais e sócio-espaciais. Utilizaremos para esta análise o mapeamento elaborado pela Universidade do Vale de Itajaí – UNIVALI, realizado durante o processo de diagnóstico espacial do município de Itajaí, que auxiliou na elaboração do Plano Diretor, este mapeamento foi modificado pelo autor com a sobreposição em cada mapa das 21 (vinte e uma) ZEIS legalmente constituídas.

3.1. As ZEIS legalmente constituídas no município de Itajaí

Apresentaremos neste sub-capítulo as ZEIS legalmente constituídas no município de Itajaí. Verificamos a quantidade de 21 (vinte e uma) ZEIS no espaço urbano do município como demonstra a figura 15.

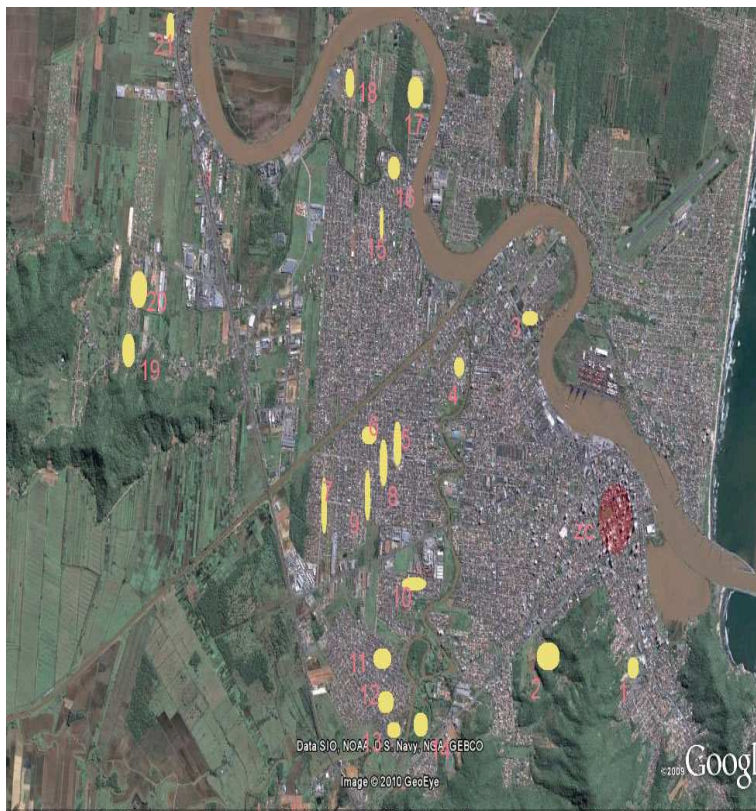


Figura 20 – Localização das ZEIS, área urbana do município de Itajaí.
Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

É importante ressaltar que a listagem apresentada a seguir objetiva identificar as ZEIS de acordo com o material encontrado durante o processo de pesquisa, material constituído através dos mapas de loteamentos do município e também através de depoimentos de alguns servidores municipais.

Algumas ZEIS não apresentaram material suficiente para que fosse possível delimitarmos seu perímetro através de fotos aéreas, o que restringe de forma significativa a descrição das mesmas; optamos por incluir as fotos aéreas em caráter ilustrativo ressaltando que nesses casos a delimitação das áreas em campo faz-se necessária em um momento posterior a esta pesquisa.

A ordem de apresentação das ZEIS legalmente constituídas no município de Itajaí, segue a numeração especificada na figura 20.

Área 01 – ZEIS Gregório Chaves

A ZEIS denominada de “Gregório Chaves”, está situada no bairro Fazenda que possui características predominantemente residenciais e comerciais, sendo esta ZEIS, a que apresenta a maior proximidade com a zona central do município, e o melhor acesso aos equipamentos urbanos, entre eles, escola, posto de saúde e terminal urbano de transporte coletivo.

Podemos constatar que a denominação “Gregório Chaves” especifica apenas uma rua localizada em área central e altamente valorizada, e que esta ZEIS foi criada em 22/08/2008 através da lei nº 5167, possuindo uma área total de 14.520,00 m². Encontra-se disposta em um loteamento irregular em uma área junto ao cemitério municipal e livre de enchentes e inundações.

É considerada uma ZEIS de tipo I, de acordo com o caderno técnico (ação II TR c3). A região foi irregularmente ocupada antes de sua inclusão como ZEIS. Encontra-se em área delimitada, numa ZR3 (Zona Residencial 3) e não possui projetos habitacionais para o local. Há um plano de urbanização para a região, mas até o presente momento este plano não foi aplicado.

A Zona Especial de interesse social possui infra-estrutura, como água, luz e pavimentação, está situada a aproximadamente 1 quilômetro da região central da cidade e possui predominantemente casas mistas.

Cabe ressaltar que a ZEIS Gregório Chaves esta localizada na segunda região mais valorizada do município a região do bairro fazenda onde o valor do solo urbano custa em média R\$ 800,00 o metro quadrado de acordo com o ilustrado na figura 13, capítulo 2.



Figura 21 – Localização das ZEIS, Gregório Chaves.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 02 – ZEIS Nossa Senhora das Graças

A área esta compreendida num total de 168.403,90 m² subdivididos em três áreas. Área I apresentando metragem quadrada de 22.504,50 m² de acordo com matrículas nº 16.136 e 16.137, área II com 63.889,40 m² matriculada sob o nº 28.159 e Área III de 82.010,00m² e segundo a própria lei “resultados das transcrições nº s. 387, 17.716, 6.801, 1.843 e 2.191, sendo a primeira constante do Livro nº 3 "b"; a segunda do Livro nº 3 "k"; e as demais constantes do Livro nº 3 "d", todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí.”

A Lei de nº 5.168 de 22 de agosto de 2008, institui como Zona Especial de Interesse Social a área denominada Nossa Senhora das Graças, localizada no bairro Nossa Senhora das Graças. Esta localidade é popularmente conhecida como Matadouro, por estar próxima a um antigo abatedouro de gado, vejamos o que descreve ANJOS (1999);

“A localidade do Matadouro constitui-se de uma favela muito próxima ao centro de Itajaí, na encosta norte do Morro da Cruz. A partir de 1970, a expansão do centro urbano e a instalação de uma Instituição de Ensino Superior próxima à localidade, começaram a pressionar a população residente para as áreas ainda mais elevadas do morro. Tendo como justificativa a desfavelização, é deslocada parte da população para a região

Oeste de Itajaí, dentro do Programa de Moradias Populares – PROMORAR, ainda no final da década de setenta.” (ANJOS, 1999, p.12)



Figura 22 – Localização das ZEIS, Nossa S. das Graças
 Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

A ZEIS Nossa Senhora das Graças pode ser considerada como a mais populosa do município e a que possui maior área territorial. Seus limites não foram totalmente definidos durante o processo de aprovação da legislação que cria esta Zona Especial de Interesse Social.

Este assentamento encontra-se ao lado do campus da UNIVALI, e com certa proximidade a zona central do município, podemos ainda destacar a localização nesta região do presídio municipal.

Atualmente a localidade da Nossa Senhora das Graças esta dividida em Nossa Senhora das Graças Frente e Nossa Senhora das Graças Fundos, popularmente conhecida como “Vila da Paz” ou “Vila da Cida” e encontra-se em uma área de preservação permanente sujeita a constantes deslizamentos.



Figura 23 – Foto aérea, Nossa S. das Graças - 2010
Fonte: Arquivo Defesa Civil

Tabela 3 – Nossa Senhora das Graças Frente

Nossa Senhora das Graças Frente	
Pessoas consultadas	410
Moradores por domicílio	4,17
Renda Familiar Média	2,34 salários
% Chefes de família imigrantes	4,92 %
% Desempregados formais	32,36 %
* Dados obtidos a partir do levantamento de (preferência de migração da população residente em assentamentos subnormais) elaborados pela diretoria de informações sócio-espaciais da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.	

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Cabe ainda ressaltar, a existência de um projeto habitacional junto a Secretaria Municipal de Habitação do município de Itajaí para o local, que possui como objetivo remover as famílias das áreas de risco eminente para estas novas habitações que devem ser construídas no centro do bairro em conjuntos habitacionais verticais, na tabela 3 podemos observar alguns indicadores socioeconômicos do bairro.

A ZEIS Nossa Senhora das Graças encontra-se em uma área livre de enchentes e inundações a margem esquerda da Av. Abraão João Francisco, um dos principais eixos de ligação entre a Zona Central do Município e a BR-101.

Em contato com o presidente a Associação de Moradores do Bairro Nossa Senhora das Graças, Jose Roberto Raimundo, popularmente conhecido como “seu Beto”, este afirma que de 2007 até o presente momento não foi verificada nenhuma melhoria no bairro, nem algum tipo de intervenção urbana na localidade, e também nenhuma apresentação a comunidade de um plano de urbanização para o local.

O presidente da associação de moradores enfatiza que o próprio projeto da secretaria de habitação aparece como uma incógnita para a comunidade que apresenta certa descrença em sua realização em um futuro próximo.



Figura 24 – Foto aérea, Nossa S. das Graças fundos - 2010

Fonte: Arquivo Defesa Civil

Tabela 4 – Nossa Senhora das Graças / Fundos

Nossa Senhora das Graças Fundos	
Pessoas consultadas	289
Moradores por domicílio	4,69
Renda Familiar Média	1,83 salários
% Chefes de família imigrantes	18,82 %
% Desempregados formais	56,25 %
* Dados obtidos a partir do levantamento de (preferência de migração da população residente em assentamentos subnormais) elaborados pela diretoria de impormações sócio-espaciais da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.	

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Classificada como ZEIS do tipo I, Nossa Senhora das Graças foi regulamentada sob três leis: 5168, 8694 e 8695, no dia 22 de agosto de 2008. Está situada parte em uma ZR4 (Zona Residencial 4) e parte em uma ZPP (Zona de Preservação Permanente), por ocupar áreas de encosta, o que coloca esta ZEIS em uma situação de risco. A ZEIS Nossa Senhora das Graças foi ocupada antes de sua inclusão como ZEIS e constitui uma região com edificações heterogêneas, podendo-se encontrar casas de alvenaria, mistas e de madeira. tem proximidade com escola e possui infra-estrutura parcial como: água, luz e pavimentação na porção abaixo da cota 20.

Verifica-se que esta localidade aparece já como um dos primeiros assentamentos irregulares menos favorecido economicamente em estudos do espaço urbano recorrentes a década de 70 como DOS ANJOS (1999) como um dos assentamentos irregulares menos favorecido economicamente.

Área 03 – ZEIS Pedro Teixeira de Melo

Criada em 22 de agosto de 2008, sob a lei 5167, esta ZEIS está classificada como ZEIS I de acordo com o caderno técnico (ação II – etapas 1 e 2 – tr c3 – estatuto da cidade), tendo sido uma região de ocupação pré-existente à da criação da ZEIS. Está situada em uma ZIP (Zona Industrial Predominante) e parte de sua área encontra-se em uma zona de preservação – próxima ao leito do rio Itajaí-Açu.

Não podemos identificar sua infra-estrutura, equipamentos urbanos, nem movimentos sociais organizados representativos devido à

falta de delimitação da área; indicamos apenas a macroregião onde possivelmente está inserida a ZEIS legalmente constituída.

Há um plano de urbanização e projeto habitacional para o local, porém ainda não foram postos em prática. Localiza-se a aproximadamente 8 quilômetros do centro da cidade e tem como uma de suas características a predominância de casas de madeira mistas.

O bairro do Imaruí está situado a cerca de 8 km do centro do município de Itajaí e apresenta características particulares, por sua localização próxima ao setor portuário, sendo um bairro que mescla os usos habitacionais aos de serviços portuários.

Este bairro é conformado pelo rio Itajaí-Açu ao Norte e Oeste, Rua Blumenau ao sul e o Porto ao leste. Encontramos a presença de armazéns gerais e também de Estaleiros, verifica-se ainda como a área menos valorizada espacialmente localizada na região leste do município de Itajaí de acordo figura 13.

A ZEIS “Pedro Teixeira de Melo” foi criada através da lei nº 5167 de 22 de agosto de 2008. Pedro Teixeira de Mello é a denominação de uma rua, caracterizada em seu primeiro trecho com uma ocupação regular e em seu segundo trecho apresenta certa quantidade de ocupações irregulares. Certificamos a necessidade de levantamento em campo para a correta delimitação do perímetro da ZEIS Pedro Teixeira de Mello, por este motivo a imagem a seguir apresenta a identificação da área de influência da ZEIS em questão e não propriamente a delimitação da ZEIS Pedro Teixeira de Mello.



Figura 25 – Foto aérea, Pedro T. Melo

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Esta ZEIS, não possui seus limites totalmente definidos, é uma área que não sofre com as enchentes recorrentes, mas com alagamentos oriundos de chuvas torrenciais combinadas a preamar, verifica-se o tipo de ocupação no local de acordo com figura 26.



Figura 26 – Bairro Imaruí (ZEIS – Pedro Teixeira de Mello)
Autor: Roberto Marquetti dos Santos (2009)

Tabela 5 – Imaruí (Pedro Teixeira de Mello)

Imaruí - 1	
Pessoas consultadas	417
Moradores por domicílio	4,29
Renda Familiar Média	1,95 salários
% Chefes de família imigrantes	36,84 %
% Desempregados formais	57,89 %
* Dados obtidos a partir do levantamento de (preferência de migração da população residente em assentamentos subnormais) elaborados pela diretoria de impormações sócio-espaciais da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.	

Ressaltamos o cadastramento existente para as famílias residentes no local realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, com o objetivo de remover as famílias ali instaladas para o bairro Volta de Cima afastado aproximadamente 15 km da zona central do município nas proximidades da localização da ZEIS 21.

Apesar de existir a ZEIS Pedro Teixeira de Melo legalmente constituída e um plano de urbanização para o local, não verificamos qualquer elemento de interferência na melhoria das condições de urbanidade para a ZEIS localizada no bairro Imaruí.

Área 04 – ZEIS Bambuzal

Esta ZEIS está localizada em uma área de preservação e à margem do rio Itajaí-Mirim, o que, considerando as possibilidades de cheias e enchentes na cidade, a coloca como área de risco. A região já era habitada antes de se tornar ZEIS I, no dia 23 de junho de 2008, sob a lei 5133.

É uma comunidade que está situada parte em uma ZR4 (Zona Residencial 4) e parte em uma ZPL (Zona de Preservação e uso Limitado); não possui projetos habitacionais e seu plano de urbanização não foi aplicado até o presente momento. Possui alguma infra-estrutura (água, luz e pavimentação) e está próxima à escola, mas a aproximadamente 10 quilômetros da área central da cidade. As características de suas edificações variam, podendo-se observar casas de alvenaria, mistas e de madeira.

A ZEIS nº 04 (figura 20) denominada Bambuzal está localizada no bairro São Vicente, bairro mais populoso do município e a Nordeste do principal eixo viário do bairro, a rua Estefano José Vanoli.

Esta ZEIS está localizada em uma área denominada como “área comunitária 2” do loteamento Bambuzal.

Esta ZEIS apresenta área total de 17.916,02 m², segundo lei nº 5.133/2008, o que não se confirma quando confrontamos com as metragens em planta de loteamento.

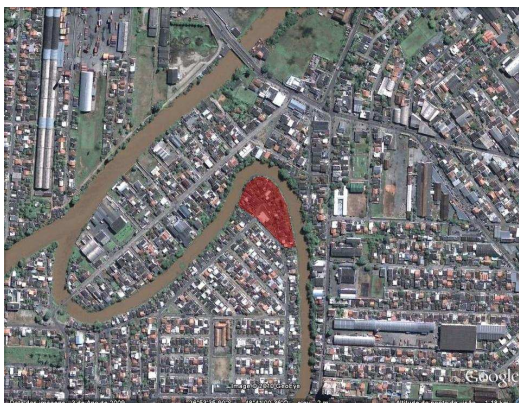


Figura 27 – Foto aérea, ZEIS Bambuzal.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Tabela 6 – Bambuzal

Bambuzal	
Pessoas consultadas	161
Moradores por domicílio	3,66
Renda Familiar Média	1,96 salários
% Chefes de família imigrantes	15,9 %
% Desempregados formais	36,37 %
* Dados obtidos a partir do levantamento de (preferência de migração da população residente em assentamentos subnormais) elaborados pela diretoria de impormações sócio-espaciais da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.	

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

A ZEIS denominada Bambuzal foi totalmente atingida durante as enchentes mais relevantes no município e aparece como uma ocupação totalmente consolidada no cenário urbano do município.

Área 05 – ZEIS Rio Bonito II

ZEIS do tipo I (segundo caderno técnico - ação II – etapas 1 e 2 – tr c3 – estatuto da cidade), nº 05 (figura 20,) criada em 22 de abril de 2008, lei nº 5.086/2008. A região do Rio Bonito II já possuía assentamentos urbanos economicamente menos favorecidos antes se tornar uma ZEIS.

É uma região considerada de risco, porém não está sobre uma área de preservação, mas em uma ZR4 (Zona Residencial 4). Não se observa a aplicação de um plano de urbanização, apesar de este existir. Também não há projetos habitacionais para a região, nem informação disponível sobre equipamentos urbanos (escola, creche, posto de saúde, terminal urbano) e distância da região central. Encontramos casas de alvenaria, de madeira e mistas, com infra-estrutura: água, luz e ruas pavimentadas na área de influência desta ZEIS.

É uma área de transição entre a parte mais antiga do bairro São Vicente que é o entorno da rua Estefano José Vanolli e os loteamentos recentes do bairro como Nilo Bitencourt.

Certificamos a necessidade de levantamento em campo para a correta delimitação do perímetro da ZEIS Rio Bonito II, por este motivo a imagem a seguir apresenta a identificação da área de influência da ZEIS em questão e não propriamente a delimitação da ZEIS Rio Bonito II.



Figura 28 – Foto aérea, Rio Bonito II.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 06 – ZEIS Karla

Localizada a 10 quilômetros da região central e identificada pelo nº 10 (figura 20), esta ZEIS do tipo I (ação II – etapas 1 e 2 – tr c3 – estatuto da cidade), não dispõe a identificação de equipamentos urbanos (escola, creche, posto de saúde, terminal urbano), nem de projetos habitacionais por seu perímetro não estar delimitado.

Seu plano de urbanização não foi ainda aplicado. A ZEIS Karla foi criada em 17 de novembro de 2008, sob a lei 5197. É possível encontrar casas de alvenaria, mistas e de madeira com infra-estrutura: água, luz e ruas pavimentadas em sua área de influência. Situa-se em uma ZR4 (Zona Residencial 4), em área de risco, porém não de preservação.

Certificamos a necessidade de levantamento em campo para a correta delimitação do perímetro da ZEIS Karla, por este motivo a imagem a seguir apresenta a identificação da área de influência da ZEIS em questão e não propriamente a delimitação da ZEIS Karla.

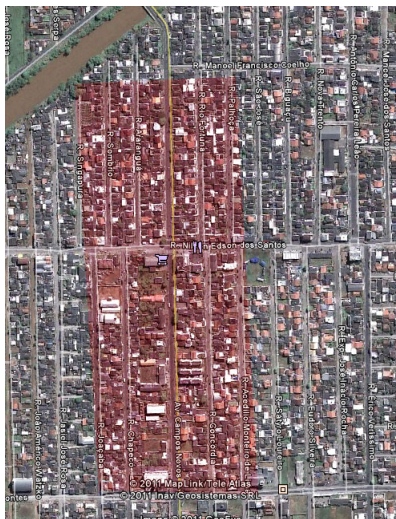


Figura 29 – Foto aérea, ZEIS Karla.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 07 – ZEIS Nilo Bitencourt

Identificada pelo nº 07, a ZEIS Nilo Bitencourt foi criada em 22 de abril de 2008, sob a lei 5086. Situa-se a 13 quilômetros do centro, não possui equipamentos urbanos (escola, creche, posto de saúde, terminal urbano) e projetos habitacionais, apesar de apresentar alguma infra-estrutura (água, luz e pavimentação) em sua área de influência, e projeto de urbanização.

Está localizada em uma Zona Residencial 4, em uma área considerada de risco e possui tipos de edificações variados (de alvenaria, mistas e de madeira).

No Bairro de São Vicente encontramos as ZEIS; Nilo Bitencourt, Rio Bonito II, Rio Bonito, Jardim Rio Bonito III, Rio Bonito IV, Área Comunitária 2 (Bambuzal) e a ZEIS, Loteamento Karla.

A ZEIS denominada Nilo Bitencourt está localizada no loteamento que recebe a mesma denominação, sendo o loteamento mais recente do bairro São Vicente, estando mais afastado do centro comercial do bairro e da zona central da cidade.

É uma área muito atingida durante as enchentes ocorridas no município e aparece como uma área consolidada junto a uma faixa não edificante a uma linha de alta tensão que corta o transversalmente o

loteamento, verificamos dessa forma a ocupação em desconformidade com as definições ligadas a legislação urbana.

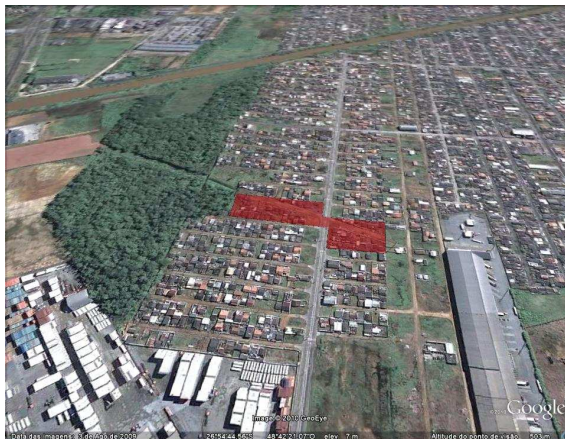


Figura 30 – Foto aérea, ZEIS Nilo Bittencourt.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Tabela 7 – Nilo Bitencourt

Nilo Bitencourt	
Pessoas consultadas	61
Moradores por domicílio	4,19
Renda Familiar Média	1,54 salários
% Chefes de família imigrantes	15,40 %
% Desempregados formais	46,15 %
* Dados obtidos a partir do levantamento de (preferência de migração da população residente em assentamentos subnormais) elaborados pela diretoria de impormações sócio-espaciais da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.	

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Área 08 – ZEIS Rio Bonito III

É uma ZEIS do tipo I, criada em 22 de agosto de 2008, lei nº 5167 e identificada pelo nº 08 (figura 20). Não possui projetos habitacionais, seu plano de urbanização não foi posto em prática até o momento. Está localizada em uma Zona Residencial 4, com alguma infra-estrutura (água, luz e pavimentação) e casas de alvenaria, mistas e de madeira em sua área de influência.

Cabe ressaltar aqui que a ZEIS denominada de Conjunto Habitacional Promorar não está localizada no bairro São Vicente como disposto na Lei nº 5.086 de 22 de abril de 2008, visto que de acordo com o mapa de setor municipal de São Vicente e Cidade Nova que indica os loteamentos implantados no município mostram o loteamento Promorar I situado no bairro Cidade Nova anterior ao Promorar III e com dimensões reduzidas quando a este comparado.



Figura 33 – Foto aérea, ZEIS Promorar I.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 11 – ZEIS Promorar III

Classificada como ZEIS do tipo I, Promorar III foi regulamentada sob a lei: 5133 e identifica pelo nº 11, no dia 19 de junho de 2008. Está situada em uma ZR4 (Zona Residencial 4) e, por ocupar áreas de margem de rio, a coloca como área de risco, considerando as possibilidades de cheias e enchentes na cidade, com partes de seu território em áreas de preservação.

A ZEIS Promorar III foi ocupada antes de sua inclusão como ZEIS e constitui uma região com edificações heterogêneas, podendo-se encontrar casas de alvenaria, mistas e de madeira. Não possui projeto habitacional, somente plano de urbanização, mas sem aplicação.

Está localizada a aproximadamente 13 quilômetros da região central da cidade, tem proximidade com escola, creche e posto de saúde, e possui infra-estrutura como: água, luz e pavimentação.

O loteamento Promorar III, faz parte dos loteamentos Promorar implantados no município de Itajaí no início dos anos 80, sendo nesta época (década de 80) o ponto urbano mais afastado do centro da cidade. Atualmente o loteamento Promorar III configura a parte mais adensada e urbanizada do bairro Cidade Nova, A ZEIS Promorar III delimitada nas áreas públicas do respectivo loteamento delimita-se entre a Av. Nilo Simas a Oeste e o rio Itajaí-Mirim a Leste.



Figura 34 – Foto aérea, ZEIS Promorar III.
Fonte: Google 2010; modificado pelo autor

Área 12 – ZEIS Padre Schmidt

Criada em 19 de junho de 2008, sob a lei 5133, esta ZEIS está classificada como ZEIS I, tendo sido uma região de ocupação pré-existente à da criação da ZEIS. Está situada em uma ZR4 (Zona Residencial 4); possui infra-estrutura (água, luz e pavimentação), equipamentos urbanos (escola, posto de saúde e creche), mas não há movimentos sociais organizados. Há um plano de urbanização, porém ainda não foi posto em prática. Localiza-se a aproximadamente 10 quilômetros do centro da cidade e tem casas de madeira, de alvenaria e mistas.

Com a mesma configuração e localizada ao lado da ZEIS Promorar III, esta localizada a ZEIS Padre Schmidt, apresentando proximidade com o rio Itajaí-Mirim.



Figura 35 – Foto aérea, ZEIS Padre Schmidt.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Verificamos a necessidade de levantamento em campo para a correta delimitação do perímetro da ZEIS Padre Schmidt, por este motivo a imagem a seguir apresenta a identificação da área de influência da ZEIS em questão e não propriamente a delimitação da ZEIS Padre Schmidt.

Área 13 – ZEIS Jardim Figueira

Esta ZEIS não está localizada em uma área de preservação. A região já era habitada antes de se tornar ZEIS I, no dia 22 de maio de 2008, sob a lei 5086. É uma comunidade que está situada em uma ZR4 (Zona Residencial 4), não possui projetos habitacionais e seu plano de urbanização não foi aplicado até o presente momento. Possui alguma infra-estrutura (água, luz e pavimentação) e está a aproximadamente 13 quilômetros da área central da cidade. As características de suas edificações variam, podendo-se observar casas de alvenaria, mistas e de madeira. Não possui proximidade com escolas, creches ou postos de saúde.

A ZEIS denominada de “Jardim da Figueira”, recebe a mesma denominação do loteamento onde esta inserida. Situada na parte sul do bairro Cidade Nova e próxima ao rio Itajaí-Mirim – cerca de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), atende cerca de aproximadamente 150 unidades residenciais. (Figura 02 – área 08)



Figura 36 – Foto aérea, ZEIS Jardim Figueira.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 14 – ZEIS Ilha das Capivaras

ZEIS do tipo I, criada em 19 de junho de 2008, lei nº 5133/2008, (lei de criação da ZEIS Ilha das Capivaras). A região da Ilha das Capivaras já possuía assentamentos antes se tornar uma ZEIS. É uma região considerada de risco por fazer margem com o rio, e está sobre uma área de preservação, uma Zona de Preservação e uso limitado.

Não foi observado projetos habitacionais para a região, nem informação disponível sobre equipamentos urbanos (escola, creche, posto de saúde, terminal urbano) e fica a aproximadamente 10 quilômetros da região central. Encontramos casas de madeira, sem infraestrutura: água, luz e ruas pavimentadas.

Uma situação diferenciada se observa na ZEIS Ilha das Capivaras, por apresentar uma situação geográfica singular. A ZEIS Ilha das Capivaras esta localizada em uma porção de terra circundada pelas águas do rio Itajaí-Mirim, o que lhe confere certa posição de fragilidade em uma área verde pouco urbanizada.



Figura 37 – Foto aérea, ZEIS Ilha das Capivaras.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 15 – ZEIS Santa Maria

A ZEIS Santa Maria foi criada em 24 de setembro de 2008, identificada pelo n° 15 (figura 20), seu projeto de urbanização não foi aplicado até o momento. Está localizada em uma Zona Residencial 4, em uma área considerada de risco e possui tipos de edificações variados (de alvenaria, mistas e de madeira).

O loteamento Santa Maria, uma ZEIS também localizada no mesmo bairro, localiza-se mais ao oeste, conformada nos arredores da rua Francisca Machado. Já a outra Zona de Especial interesse social normatizada pela lei n° 5.189/2008 denomina-se como loteamento “Santa Maria”, situado no bairro de Cordeiros, possuindo uma área de 2.588,80 m², compreendida também por uma área verde da matrícula n°40.150.



Figura 40 – Foto aérea, ZEIS Popular da Murta.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Certificamos a necessidade de levantamento em campo para a correta delimitação do perímetro da ZEIS Popular da Murta, por este motivo a imagem a seguir apresenta a identificação da área de influência da ZEIS em questão e não propriamente a delimitação da ZEIS Popular da Murta

É uma ZEIS do tipo I, criada em 19 de junho de 2008, lei nº 5.133/2008 (lei de criação da ZEIS Popular da Murta). Possui projetos habitacionais, e seu plano de urbanização não foi posto em prática até o momento. Está localizada em uma Zona Industrial Predominante, com alguma infra-estrutura (água, luz e pavimentação) e casas de alvenaria, mistas e de madeira.

Não está em área de preservação, mas é uma área de risco. Sua distância em relação à área central é de aproximadamente 15 quilômetros e não foram identificados equipamentos urbanos (escola, creche, posto de saúde, terminal urbano) próximos à região.

Área 18 – ZEIS Alexandre Dávila Batista

Está em uma Zona Industrial Predominante, é uma área de risco, mas não de preservação, e foi ocupada antes da lei nº 5167/2008 (lei de criação da ZEIS Alexandre Dávila Batista). Localiza-se a 17

quilômetros da zona central, possui água, luz e pavimentação, e casas de madeira, de alvenaria e mistas. Foram identificados equipamentos urbanos (escolas, creches, postos de saúde) nesta área.

A ZEIS, Alexandre D'ávila Batista também localizada no bairro da Murta, é uma rua de mesmo nome localizada a poucos metros da empresa Polly terminais, e assim como o a ZEIS Loteamento Popular da Murta a cerca de 50m (cinquenta metros) do rio Itajaí-Açu.



Figura 41 – Foto aérea, ZEIS Alexandre D. Batista.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 19 – ZEIS Horticultura

Localizada a 20 quilômetros da região central, esta ZEIS do tipo I, não possui delimitação de área, nem projetos habitacionais, e seu plano de urbanização não foi ainda aplicado. A ZEIS Horticultura foi criada em 24 de setembro de 2008, sob a lei nº 5.189/2008, (lei de criação da ZEIS Horticultura). É possível encontrar casas de alvenaria, mistas e de madeira com infra-estrutura: água, luz e ruas pavimentadas, e proximidade com escola. Situa-se em uma Zona de Expansão Urbana; não é uma área de risco, nem de preservação.

A localidade apresentada como “HORTICULTURA”, está localizada no bairro Espinheiros. O bairro Espinheiros esta localizado a oeste da BR-101 e a 20 km (vinte quilômetros) da zona central do município.(Figura 02 – área 08)

A região do bairro Espinheiros é conformada por um misto de pequenas unidades residenciais unifamiliares, pequenas propriedades com características rurais e pequenas e micro – indústrias.

Esta lei cita as seguintes áreas: “Horticultura” localizada no bairro Espinheiros em terreno com área total de 11.129,412 m², compreendido por três áreas verdes segundo matrícula n° 20.553, sendo esta área subdividida em outras três áreas possuindo a primeira 7.182,812m², a segunda 2.367,96m² e a terceira com 1.578,64m².

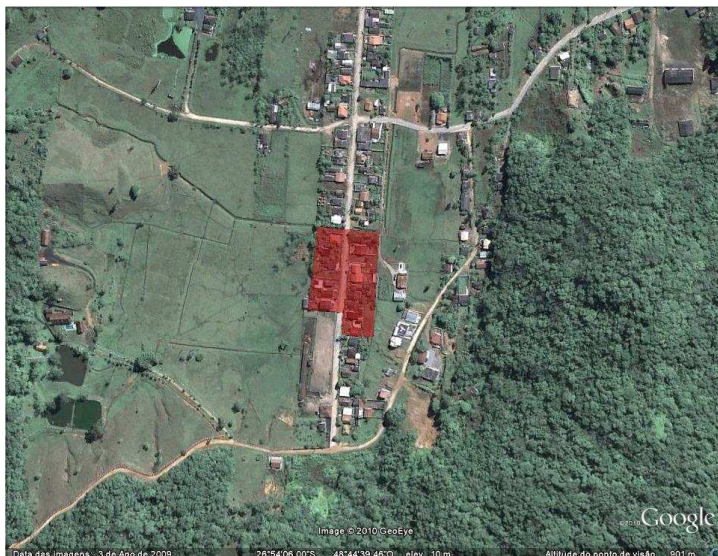


Figura 42 – Foto aérea, ZEIS Horticultura.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Área 20 – ZEIS Portal I

A ZEIS Portal I, como as outras da Cidade de Itajaí, é uma ZEIS do tipo I, por se tratar de uma região já habitada antes mesmo de se tornar ZEIS. Foi criada no dia 19 de setembro de 2008, sob a lei n° 5133. Existe um plano de urbanização para a região, mas ainda não foi aplicado. Está em uma área de risco, apresenta casas de madeira, de alvenaria e mistas, com luz, água e algumas ruas pavimentadas. Não há projetos habitacionais para a região, que está localizada a aproximadamente 12 quilômetros do centro, em uma Zona de Expansão Urbana e não possui escolas, creches ou postos de saúde.

A região do bairro Espinheiros é conformada por um misto de pequenas unidades residenciais unifamiliares, pequenas propriedades com características rurais e micro – indústrias.

Ainda no mesmo bairro notamos a ZEIS denominada “Portal I”, nome do próprio loteamento Portal I, situado ao sul da rodovia Jorge Lacerda e a oeste da BR-101. O loteamento Portal I aparece como um dos primeiros loteamentos implantados fora da área de infra-estrutura do município o que lhe conferia baixo preço da terra atraindo assim as camadas de mais baixa renda.

Junto a esta localidade ocorre a apropriação desordenada de áreas públicas do loteamento, como invasões, e são essas determinadas invasões das áreas públicas do loteamento Portal I que são transformadas em ZEIS através nº 5133/2008 (lei de criação da ZEIS Portal I). Como ressaltado anteriormente esta ZEIS é a mais afastada do centro urbano do município e também a mais carente de infra-estrutura urbana.



Figura 43 – Foto aérea, ZEIS Portal I.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Certificamos a necessidade de levantamento em campo para a correta delimitação do perímetro da ZEIS Padre Schmidt, por este motivo a imagem a seguir apresenta a identificação da área de influência da ZEIS em questão e não propriamente a delimitação da ZEIS Padre Schmidt.

Área 21 – ZEIS São Francisco de Assis

Criada em 19 de junho de 2008, sob a lei nº 5133/2008 (lei de criação da ZEIS São Francisco de Assis), esta ZEIS está classificada como ZEIS I, tendo sido uma região de ocupação pré-existente à da criação da ZEIS. Está situada em uma Zona de Expansão Urbana, mas é

uma área de risco. Possui infra-estrutura (água, luz e pavimentação), e não há movimentos sociais organizados. Localiza-se a aproximadamente 17 quilômetros do centro da cidade e tem casas de madeira, de alvenaria e mistas, cujos tamanhos variam entre 50 e 150 m². Equipamentos urbanos (escola, posto de saúde e creche) não foram identificados nesta ZEIS. Há um plano de urbanização, porém ainda não foi posto em prática.

Por fim a ZEIS São Francisco de Assis esta localizada no bairro Volta de Cima, bairro situado a oeste da BR-101 e a aproximadamente 15 km do centro do município. Não sendo possível delimitar e especificar sua área neste momento, verifica-se a necessidade de levantamento detalhado no local para estabelecer os limites da área.



Figura 44 – Foto aérea, ZEIS São Francisco de Assis.

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

3.2. A localização das ZEIS no espaço urbano do município

Para abordarmos e descrevermos os aspectos da localização das ZEIS no espaço urbano do município de Itajaí, torna-se necessário explicitar os elementos estruturadores desse espaço urbano para melhor compreendermos suas relações intersetoriais.

É importante ressaltar que o processo de análise deste trabalho ficará restrito a zona urbana do município não englobando a zona rural, dessa forma quando tratarmos do espaço urbano do município de Itajaí, sempre estaremos nos referindo a zona urbana do município conforme definida (figura 45).

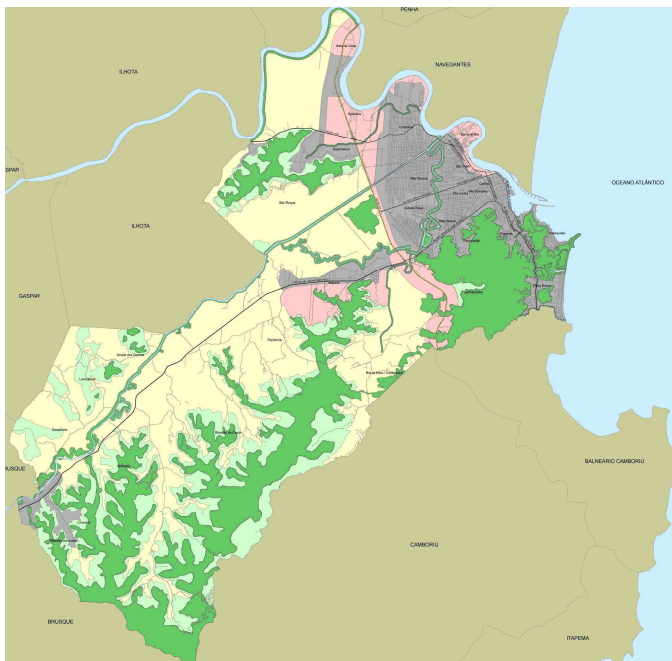


Figura 45 – Mapa de Macrozoneamento do município de Itajaí
 Fonte: Plano Diretor de Itajaí – modificado pelo autor

De acordo com o exposto no mapa de macrozoneamento do município de Itajaí, definido pelo Plano Diretor – Lei nº 94/2006 identificamos 04 macrozonas que nos auxiliaram na definição da área urbana do município a ser apresentada neste momento.

Inicialmente verificamos a macrozona urbana – MZU, identificada pela cor cinza de acordo com a (figura 45) acima.

Identificamos também a macrozona de ocupação especial – MZOE, delimitada pela cor rosa, a zona urbana do município fica definida então como o conjunto territorial formado pela união destas 02 (duas) zonas a macrozona urbana e a macrozona de ocupação especial, lembrando que as áreas em cor verde são especificadas como MZPP, macrozonas de preservação permanente, estando presente tanto na macrozona urbana quanto na MZTRU, macrozona de transição rural urbana.

Toda região definida na cor amarela na (figura 45), esta definida pelo plano diretor como uma macrozona de transição rural urbana.

Adotaremos como elementos delimitadores do espaço urbano do município de Itajaí, o rio Itajaí-Açu ao Norte, a linha divisória entre o limite de Itajaí e Balneário Camboriú ao Sul, ao Leste o Oceano Atlântico e a Oeste uma linha imaginária paralela a BR-101 posicionada sobre a linha divisória entre a MZU e a MZTRU.

Temos ainda como elementos estruturadores do espaço urbano do município de Itajaí em seu sentido de Leste para Oeste o rio Itajaí-mirim disposto no sentido Norte-Sul seguido pela BR 101 implantada de forma quase que paralela ao rio Itajaí-mirim.

A BR-101 é responsável pela ligação dos municípios catarinenses no sentido Norte – Sul e servindo também como elemento importante para o sistema viário local possibilitando principalmente a ligação entre os municípios de Itajaí, Balneário Camboriú e Navegantes.

No sentido de Norte para o Sul apresentaremos outros elementos estruturadores do espaço urbano do município de Itajaí, entre eles a Avenida Reinaldo Schmithausen que liga o centro da cidade ate a BR-101 no sentido Leste-Oeste, e ligando a zona Leste do município a Rodovia Jorge Lacerda.

A avenida Reinaldo Schmithausen atende os bairros de Cordeiros, Murta e Salseiros, além de estabelecer a ligação com o Distrito Industrial do município, sua extensão limita-se da foz do rio Itajaí-Mirim ate o trevo de acesso a BR-101 e Rodovia Jorge Lacerda.

Prosseguindo em direção ao sul encontramos outro elemento de grande importância para a caracterização do espaço urbano do município de Itajaí, a retificação do rio Itajaí-Mirim disposta no sentido Nordeste – Sudoeste, obra executada na década de 60 com objetivo de servir de canal extravasor para o rio Itajaí-Mirim tentando dessa forma amenizar os efeitos das cheias recorrentes no município.

Atualmente uma intervenção no sistema viário do município e de grande expressão vem sendo implantada as margens da retificação do rio Itajaí-Mirim, a Via expressa Portuária, que em sua primeira etapa apresenta uma linha paralela e as margens dessa retificação ligando a rua Expedicionário Aleixo Maba a BR-101 com o intuito de reservar uma via para o transporte de cargas em direção ao porto de Itajaí desafogando dessa forma o trafego com essas características que atualmente acontece na Avenida Reinaldo Schmithausen.

Continuando em sentido ao sul do território do município de Itajaí encontramos uma nova linha estruturadora do espaço urbano popularmente conhecida como rua Silva.

Este acesso talvez seja o mais importante historicamente para a conformação do espaço urbano no município por ser o eixo de ligação entre o porto e a BR-101. Recebe em seu trajeto três nomenclaturas distintas, rua Heitor Liberato em sua parte central, rua Silva já no trecho em direção a ponte sobre o rio Itajaí - Mirim e finalmente Av. Adolfo Konder no trecho entre a ponte sobre o rio Itajaí – Mirim e a BR – 101, atende os bairros, Centro, Vila Operária, São João, São Judas, Dom Bosco, São Vicente e Cidade Nova.

Um pouco mais ao sul encontramos outro elemento viário implantado em parte no sentido Leste-Oeste (parte do centro ate Br-101) denominada Av. Abraão João Francisco popularmente conhecida como “Contorno Sul”e em sua segunda parte já implantada em um sentido Norte – Sul (parte do centro ate a divisa com o município de Balneário Camboriú recebe a nomenclatura de Rodovia Osvaldo Reis, única via de ligação entre o município de Itajaí e Balneário Camboriú, com exceção da BR – 101.

Esta linha denominada “Contorno Sul” estabelece acesso entre os bairros Praia Brava, Centro, Vila Operária, Fazenda, Ressacada, Dom Bosco, Cidade Nova e Canhanduba, além de estabelecer conexão direta com a Rodovia Antonio Heill principal acesso a área rural do município e ao município de Brusque.

Por fim dentro dessa breve caracterização cabe ressaltar a presença singular ao sul do espaço urbano de um conjunto montanhoso dentro do cenário de planície do espaço urbano do município ao qual aparece como grande disponibilidade de áreas verdes as quais vem sendo ocupadas por ocupações irregulares por estar diretamente ligadas a zona central entre outros motivos.

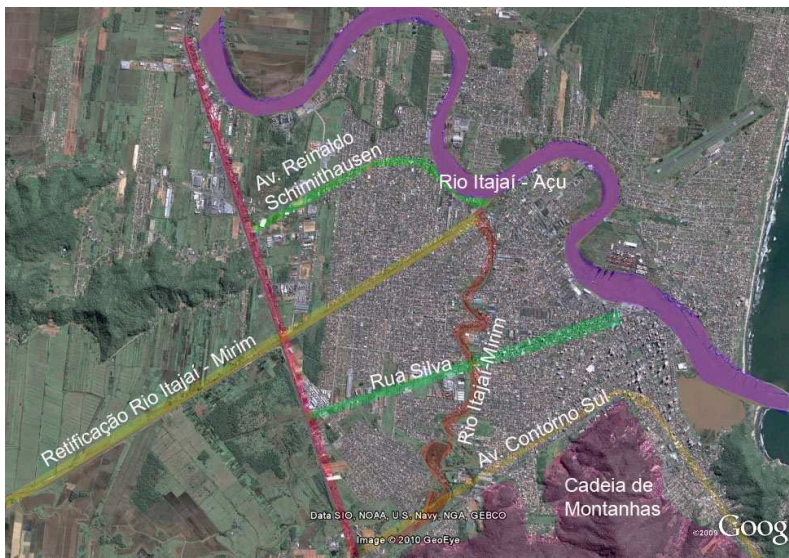


Figura 46 – Elementos estruturadores do espaço urbano do município de Itajaí
 Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Para melhor caracterizar e apresentar o tema em estudo, a descrição do processo de criação e localização das ZEIS no município de Itajaí, dividiremos o espaço urbano do município em setores delimitados por elementos espaciais estruturadores citados anteriormente para melhor visualizarmos a localização das ZEIS e suas particularidades.

Totalizamos um numero de 05 setores (figura 46), entre eles:

Setor 1 formado pelos bairros Espinheiros e Salseiros;

Setor 2 formado pelos bairros Cordeiros, Cordeiros baixo, Murta e Salseiros;

Setor 3 formado pelo bairro São Vicente e Cidade Nova;

Setor 4 formado pelos bairros Dom Bosco, São Judas, Vila Operária, Centro, Cabeçadas, Fazenda parte leste em relação a Avenida Contorno Sul e Praia Brava parte leste em relação a Rodovia Osvaldo Reis (prolongamento da avenida Contorno Sul).

Setor 5 formado pelos bairros da Canhanduba, Ressacada, Nossa Senhora das Graças, Fazenda parte oeste em relação a Avenida Contorno Sul e Praia Brava parte oeste em relação a Rodovia Osvaldo Reis.

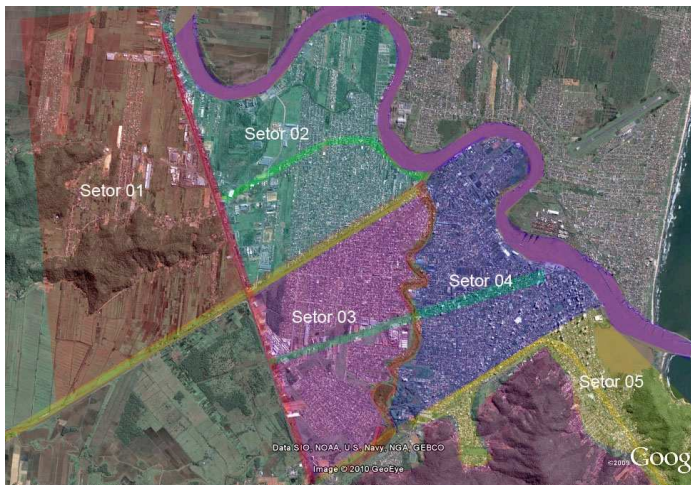


Figura 47 – Setores de análise

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

Inicialmente torna-se pertinente ressaltar as características particulares de cada setor, o setor 01 é o que está mais afastado da zona central, e configura-se como o único localizado a Oeste da BR – 101. Aparece como uma área susceptível às cheias recorrentes no município principalmente devido à sua grande planície e proximidade com o rio Itajaí-Açu.

É neste setor que verificamos a implantação dos loteamentos pós-década de 90 entre eles, Santa Regina I, Santa Regina II, Portal I e Portal II.

O valor da terra neste setor aparece como um dos mais baixos do município e nele encontramos a ZEIS Horticultura, a ZEIS Portal I e a ZEIS São Francisco de Assis.

Definido de acordo com a lei de zoneamento e Uso do Solo como ZEU, Zona de Expansão Urbana, o setor apresenta a diversidade de atividades comerciais e habitacionais.

O Setor 02 caracteriza-se por ser uma zona industrial predominante, mesclando as atividades habitacionais com as atividades industriais, apresenta certa fragilidade ambiental por estar ainda mais próximo do rio Itajaí-Açu do que o setor 01, nele podemos encontrar as ZEIS Santa Maria, Jardim Cordeiros, ZEIS Popular da Murta e ZEIS Alexandre D'ávila Batista.

Já o setor 03 aparece como o mais populoso do município, caracterizado pela implantação dos loteamentos pós-decada de 70 e dos programas pró-morar, é nele onde encontramos o bairro mais populoso de Itajaí, São Vicente. É neste setor que encontramos a maior concentração das ZEIS totalizando 10(dez) ZEIS.

É uma área ambientalmente frágil, por sofrer a influência direta da presença do rio Itajaí-Mirim e suas conseqüências em épocas de enchentes, verificamos as seguintes ZEIS neste setor; ZEIS Bambuzal, ZEIS Karla, ZEIS Nilo Bitencourt, ZEIS Rio Bonito III, ZEIS Rio Bonito IV, ZEIS Promorar I, ZEIS Promorar III, ZEIS Padre Schimidt, ZEIS Jardim Figueira e ZEIS Ilha das Capivaras.

O setor 04 aparece como o localizado mais próximo da zona central e também das atividades comerciais, nele encontramos os bairros mais antigos da cidade, certos vazios urbanos também estão presentes. Verifica-se neste setor a forte influência da atividade portuária e nele encontramos apenas 01 (uma) ZEIS, a ZEIS Pedro Teixeira de Melo. Por fim o setor 05 aparece como a zona sul do espaço urbano do município e também a região litorânea onde encontramos o mais alto valor da terra no município. Sua localização é privilegiada uma vez que faz parte da área central e também do trecho de conurbação urbana entre Balneário Camboriú e Itajaí, verificamos que este setor encontra-se livre de enchentes.

Torna-se evidente a ocupação de encostas das cadeias montanhosas da parte sul do espaço urbano do município. Sua proximidade com o centro da cidade é relevante e ali encontramos a ZEIS Nossa Senhora das Graças e ZEIS Gregório Chaves.



Figura 48 – Vista aérea parcial Setor 03
Fonte: Arquivo Defesa Civil de Itajaí, (2010)

A localização das ZEIS foi descrita e analisada neste subcapítulo de acordo com mapeamento elaborado pelo Laboratório de Gerenciamento Costeiro e pelo Laboratório de Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto da Universidade do Vale do Itajaí, UNIVALI.

Para esta análise foram considerados os seguintes mapas:

Mapa 01: Mapa de assentamentos sub-normais, mapa demonstrativo das áreas de assentamentos de baixa renda consolidadas no município de Itajaí até o ano de 2005.

Mapa 02: Mapa da rede municipal de equipamentos sociais, neste mapa demonstra-se os prédios públicos, praças, áreas esportivas, rede municipal de Saúde, Centros de Educação Infantil, Rede estadual de Ensino, Rede Municipal de Ensino, escolas particulares e COMBEMI.

Mapa 03: Mapa Histórico, mapa demonstrativo da evolução urbana no município nos anos de 1940, 1955, 1970, 1984 e 1995.

Mapa 04: Mapa Populacional, mapa demonstrativo da densidade demográfica (hab/km²) em uma escala de 0-100, 101-500, 501-1000, 1001-3000, 3001-5000, 5001-7000 (hab/km²). Serão ainda apresentadas as zonas administrativas do município e o número de habitantes.

Mapa 05: Mapa de Sistema Viário Proposto, mapa demonstrativo do sistema viário consolidado no espaço urbano do município e indicações de ampliações futuras.

Verificamos neste momento a adequação das ZEIS legalmente constituídas com os assentamentos de baixa renda consolidados no

município verificando quais desses assentamentos foram efetivamente transformados em ZEIS.

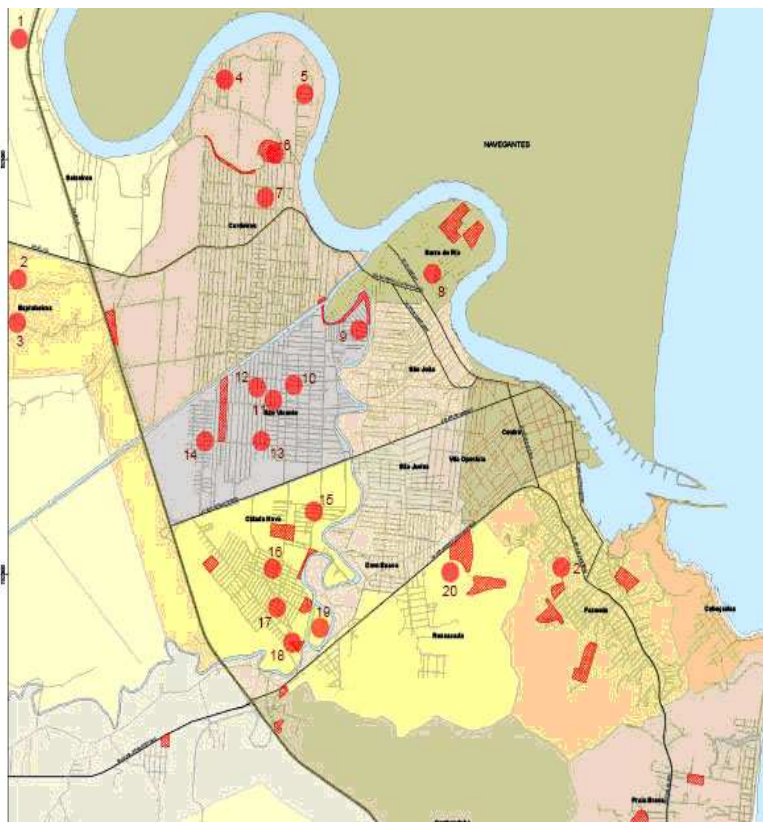


Figura 49 – Mapa de Assentamentos subnormais e ZEIS

Fonte: SMU - 2010 – modificado pelo autor

Tabela 8 - ZEIS – ASSENTAMENTOS SUBNORMAIS (2010)

ZEIS	Núm Identif. mapa	Zeis em mesma Área de assentamento subnormal	ZEIS não indicadas em mapa - 2005
São Francisco de Assis	1		x
Portal I	2		x
Horti-Cultura	3		x
Alexandre Dávila Batista	4		x
Popular da Murta	5		x
Jardim Cordeiros	6	x	
Santa Maria	7		x
Pedro T. de Mello	8		x
Bambuzal	9	x	
Rio Bonito II	10		x
Lot. Karla	11		x
Rio Bonito III	12		x
Rio Bonito IV	13		x
Nilo Bitencourt	14	x	
Promorar III	15		x
Padre Schimidt	16		x
Promorar	17		x
Jardim da Figueira	18		x
Ilha das Capivaras	19		x
N. Senhora das Graças	20	x	
Gregório Chaves	21		x

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

De acordo com figura 29 e tabela 08 podemos concluir que apenas 04 (quatro) ZEIS, ZEIS Nossa Senhora das Graças n°20, ZEIS Nilo Bitencourt n°14, ZEIS Bambuzal n°09 e ZEIS Jardim Cordeiros n°06 ou seja, 19,04% das ZEIS foram legalmente criadas de acordo com o que vinha sendo indicado no mapeamento de assentamentos subnormais do município, de acordo com o caderno técnico apresentado no capítulo 2.

Os outros 80,95% não foram criados nas mesmas áreas anteriormente citadas no mapeamento de assentamentos sub-normais, verifica-se que tal diferença seja decorrente de que a maioria das ZEIS legalmente criadas encontrarem-se em áreas públicas consolidadas.

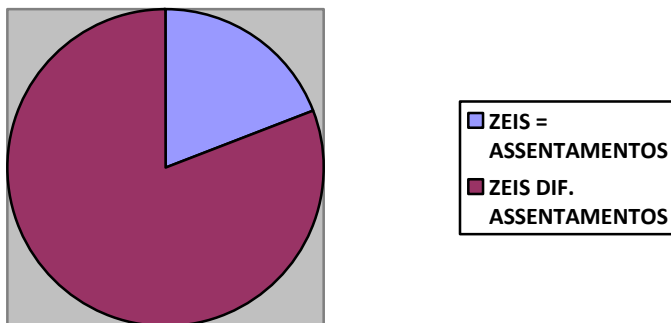


Figura 50 – ZEIS localizadas em áreas diferentes ou iguais ao definido no mapeamento dos assentamentos subnormais. Fonte: Google 2010 – modificado pelo autor

O mapa da rede municipal de equipamentos sociais, a seguir, demonstra a localização das ZEIS em relação aos prédios públicos, praças, áreas esportivas, rede municipal de Saúde, Centros de Educação Infantil, Rede estadual de Ensino, Rede Municipal de Ensino, escolas particulares e COMBEMI.

Verificamos de acordo com figura a seguir, (figura 31) que a maior parte das redes de instituição municipal de saúde 14 (quatorze) esta localizada na parte a leste do rio Itajaí-Mirim, sendo esta região a mais próxima a zona central, verificamos nesta região apenas a localização da ZEIS Gregório Chaves e Nossa Senhora das Graças.

Já nos bairros Cidade Nova e São Vicente – porção oeste do espaço urbano do município de Itajaí, verificamos a localização de 10 (dez) Zonas Especiais de Interesse Social e apenas 04(quatro) instituições municipais de saúde.

Já na região norte do espaço urbano do município de Itajaí, Bairro Cordeiros, Cordeiros Baixo (Brejo) e Murta observamos a presença de 04 ZEIS, Aleandre D'ávila Batista, Eugenio Pezzini, Jardim Cordeiros e Jardim Popular da Murta, com uma distribuição espacial de acordo com a figura 31 de apenas 02 (unidades) institucionais de saúde.

Por fim, a parte localizada a Oeste da BR- 101, bairro Espinheiros localizamos apenas 01 (uma) unidade de instituição municipal de saúde para 03 (três) ZEIS localizadas nesta região.

Concluimos que o aspecto de localização em relação à proximidade com as unidades de instituição municipal de saúde aparece prejudicado, uma vez que a maioria das unidades estão localizadas na área central e zona leste do município o que contraria a localização da maioria das ZEIS legalmente criadas no município, localizadas na região Oeste e afastadas da Zona Central.

Verifica-se ainda de acordo com figura 51 que a maior parte das redes de ensino 07 (sete) esta localizada na parte a leste do rio Itajaí-Mirim, sendo esta região a mais próxima a zona central, verificamos nesta região apenas a localização da ZEIS Gregório Chaves e Nossa Senhora das Graças e Pedro Teixeira de Mello.

Já nos bairros Cidade Nova e São Vicente – porção oeste do espaço urbano do município, verificamos a localização de 10 (dez) Zonas Especiais de Interesse Social e 06 (seis) instituições municipais de ensino número um pouco maior do que as instituições de saúde.

Na região norte do espaço urbano do município de Itajaí, Bairro Cordeiros, Cordeiros Baixo (Brejo) e Murta verificamos a presença de 04 ZEIS, Aleandre D'ávila Batista, Eugenio Pezzini, Jardim Cordeiros e Jardim Popular da Murta, com uma distribuição espacial de acordo com figura 31 de apenas 02 (duas) unidade de ensino.

A região Oeste da BR- 101, bairro Espinheiros localizamos 03 (três) unidades de ensino municipal e 03 (três) ZEIS nesta região.

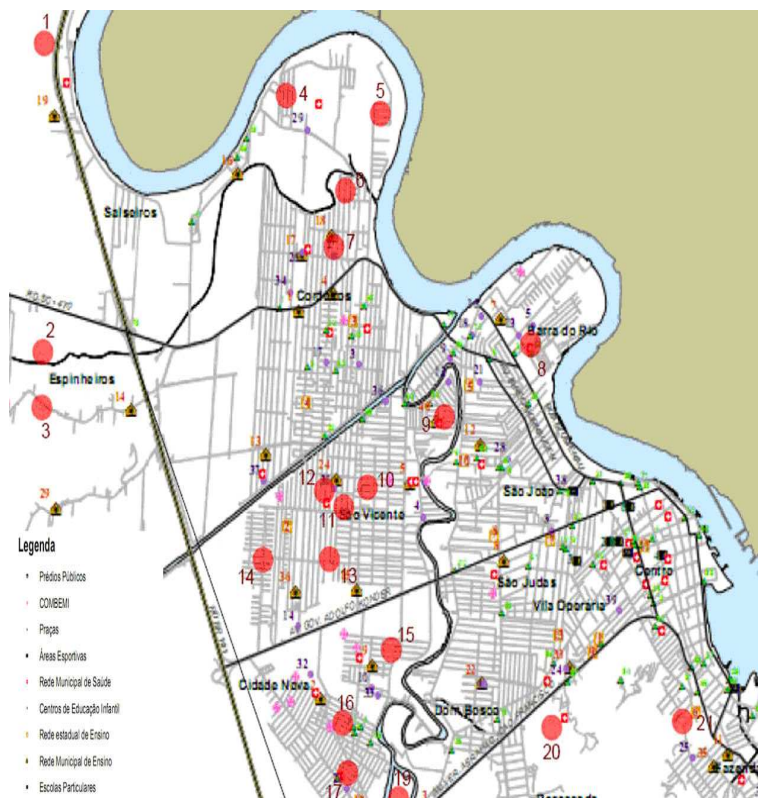


Figura 51 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS

Fonte: SMU - 2010 – modificado pelo autor

O mapa anteriormente apresentado aparece como elemento fundamental para esta pesquisa uma vez que observamos a distribuição espacial dos equipamentos urbanos no espaço urbano do município de Itajaí.

Faremos agora a análise da localização espacial das ZEIS em relação à localização dos equipamentos sociais (escolas, postos de saúde e praças), todos estes de caráter municipal.



Figura 52 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – Setor 01

Fonte: SMU – modificado pelo autor

Como o exposto anteriormente o Setor 01 abrange a ZEIS São Francisco de Assis, n° 02 Portal I e a ZEIS n° 03 Horticultura, adotamos a representação das ZEIS como áreas circulares na cor vermelha.

Observamos a presença de 03 (três) unidades municipais de ensino, verificamos a ausência de áreas de lazer e também de áreas municipais de saúde.

Compreende-se desta forma que toda a população residente nas ZEIS, legalmente criadas e localizadas no setor 01, necessitam de grandes deslocamentos para suprir a necessidade de equipamentos

sociais de saúde e de áreas de lazer, concentradas em sua maior parte nas regiões centrais do município.

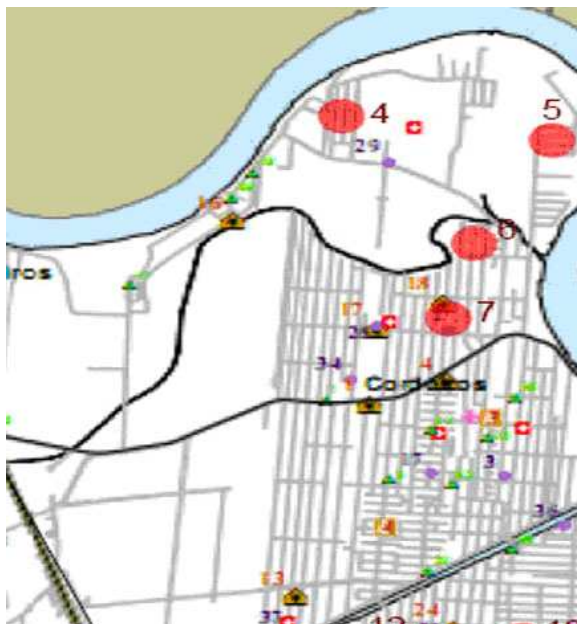


Figura 53 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 02
Fonte: SMU – modificado pelo autor

Já na região norte do espaço urbano do município de Itajaí, Bairro Cordeiros, Cordeiros Baixo (Brejo) e no bairro da Murta, verificamos a presença de 04 (quatro) ZEIS, Alexandre D’ávila Batista, Eugenio Pezzini, Jardim Cordeiros e Jardim Popular da Murta, com uma distribuição espacial de acordo com a figura 31, de apenas 02 (unidades) institucionais de saúde.

No entanto, observamos a localização das ZEIS concentradas na porção Norte deste setor 02, observa-se as ZEIS, 4 e 5 localizadas na região do bairro Murta entre o ribeirão da Murta e o rio Itajaí-Açu e as ZEIS de nº 6 e nº 7 localizadas no bairro do Cordeiros baixo, popularmente conhecido como “Brejo”.

Neste setor constatamos a presença de 05 unidades municipais de saúde, 05 unidades municipais de ensino e 09 praças. Apesar de apresentar um número significativamente maior de equipamentos sociais cabe ressaltar, que a localização

destes equipamentos sociais, está localizada em sua maior parte esta no Bairro Cordeiros Alto, bairro este que não possui nenhuma ZEIS legalmente constituída.

Podemos, desta forma, concluir que a localização das ZEIS no setor 02 não levou em consideração a concentração e localização espacial dos equipamentos sociais de saúde, ensino e lazer.

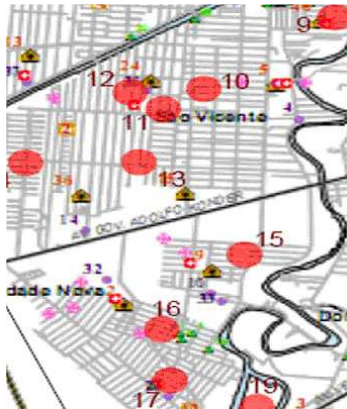


Figura 54 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 03
Fonte: SMU – modificado pelo autor

O Setor 03 é o setor que apresenta o maior número de ZEIS, totalizando 10 (dez) ZEIS legalmente constituídas nesta região, estando localizadas 06 (seis) ZEIS no bairro São Vicente sob os números de identificação, 09,10,11,12,13 e 14.

Tabela 9 – ZEIS LOCALIZADAS NO BAIRRO SÃO VICENTE (2010)

Nº	NOME
09	Rio Bonito IV
10	Promorar I
11	Promorar III
12	Padre Schmidt
13	Jardim da Figueira
14	Ilha das Capivaras

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

O bairro Cidade Nova localizado na região sul deste setor, (setor 03) delimitado pela avenida Adolfo Konder ao Norte, Rio Itajaí-Mirim a

Leste, BR – 101 a Oeste e Av. Contorno Sul ao Sul localiza-se 04 (quatro) ZEIS legalmente constituídas.

No setor 03 estão localizadas 07 (sete) unidades municipais de ensino, 05 (cinco) no bairro São Vicente e 02 (duas) no bairro Cidade Nova. Verifica-se a presença de 05 (cinco) unidades municipais de saúde, 03 (três) localizadas na região norte do setor – bairro São Vicente e 02 (duas) localizadas no bairro Cidade Nova.

Constatamos 04 (quatro) praças neste setor (setor 03), sendo que 03(três) destas estão localizadas no bairro Cidade Nova.

Pode-se concluir que o setor 03 é o que apresenta a melhor distribuição espacial das ZEIS em relação aos equipamentos sociais distribuídos nesta região.



Figura 55 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 04
Fonte: SMU – modificado pelo autor

O setor 04 compreende os bairros Centro, São Judas, Vila Operária, São João e Barra do Rio/Imaruí, é o setor que apresenta a maior quantidade de equipamentos sociais municipais.

Observamos de 12 (doze) unidades municipais de saúde, concentradas em sua maioria no bairro centro, 05 (cinco) unidades de ensino municipal e 17 (dezesete) praças.

Percebe-se, no entanto, que a localização da ZEIS Pedro Teixeira de Melo aparece na região norte do setor 04, propriamente no bairro Barra do Rio e Imaruí que esta praticamente ausente das unidades municipais de saúde em seu entorno imediato.

Dessa forma podemos concluir que apesar de estar localizada no setor com o maior número de equipamentos sociais e com grande proximidade com a zona central, a ZEIS Pedro Teixeira de Melo não possui equipamentos sociais em sua área de influencia imediata em seu bairro, mas quando analisamos sua localização de acordo com toda a área urbana do município, observa-se certa vantagem, principalmente através da localização próxima a zona central do município.

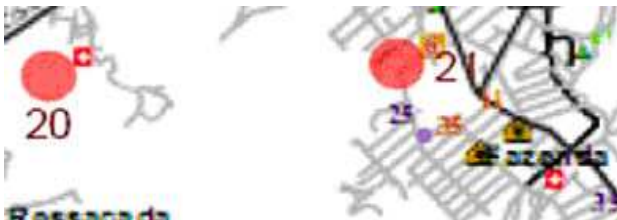
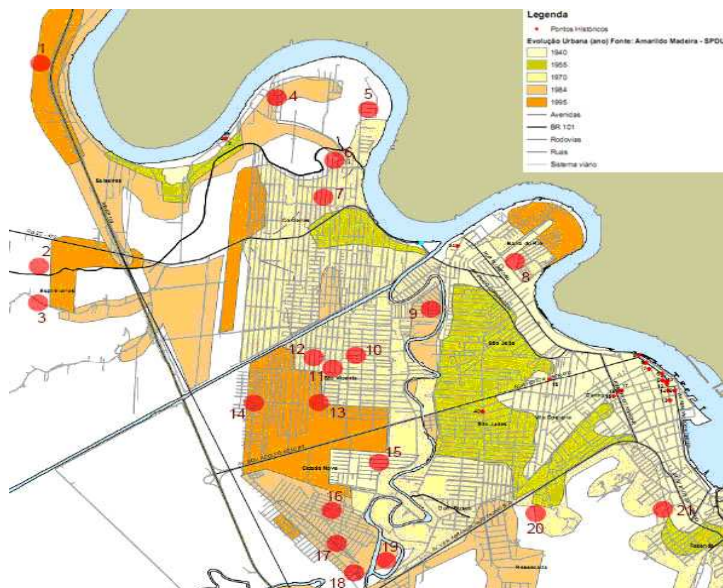


Figura 56 – Mapa de Equipamentos Urbanos e ZEIS – SETOR 05

Fonte: SMU – modificado pelo autor

O Setor 05, aparece como o setor com o maior índice de valorização imobiliária no espaço urbano do município destacamos neste setor os bairros de Cabeçadas, Praia Brava, Fazenda e Ressacada.

Verifica-se a localização de 02 (duas) unidades municipais de saúde, próximas das ZEIS em questão, ZEIS Nossa Senhora das Graças n° 20 e ZEIS Gregório Chaves n° 21.



Evolução Urbana (ano)-Fonte: Amarildo Madeira - SPDU

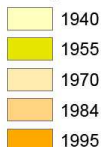


Figura 57 – Mapa de Evolução Urbana e ZEIS
Fonte: Secretaria de Urbanismo (PMI) – modificado pelo autor

Podemos então perceber de acordo com a figura 57 que a maioria das áreas transformadas em ZEIS no município de Itajaí estão localizadas em áreas que sofreram o processo de consolidação após a década de 70.

A figura 58 (mapa populacional), mapa demonstrativo da densidade demográfica (hab/km²) em uma escala de 0-100, 101-500, 501-1000, 1001-3000, 3001-5000, 5001-7000 (hab/km²). Serão ainda apresentadas as zonas administrativas do município e o número de habitantes.

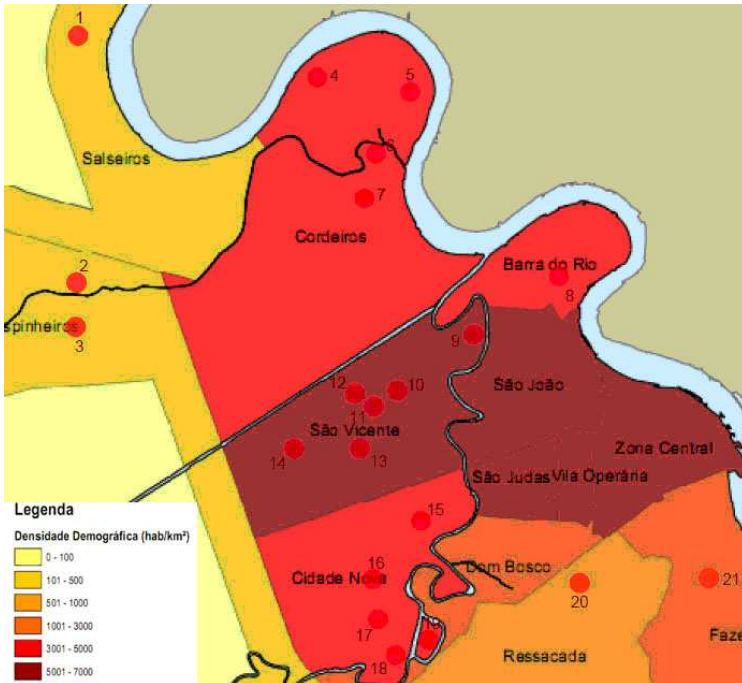


Figura 58 – Mapa Densidade demográfica e ZEIS

Fonte: Secretaria de Urbanismo (PMI) – modificado pelo autor

Percebemos que a maioria das ZEIS legalmente implantadas no município estão localizadas em áreas com maior densidade demográfica como os bairros São Vicente e Cidade Nova, áreas em vermelho no mapa anterior.

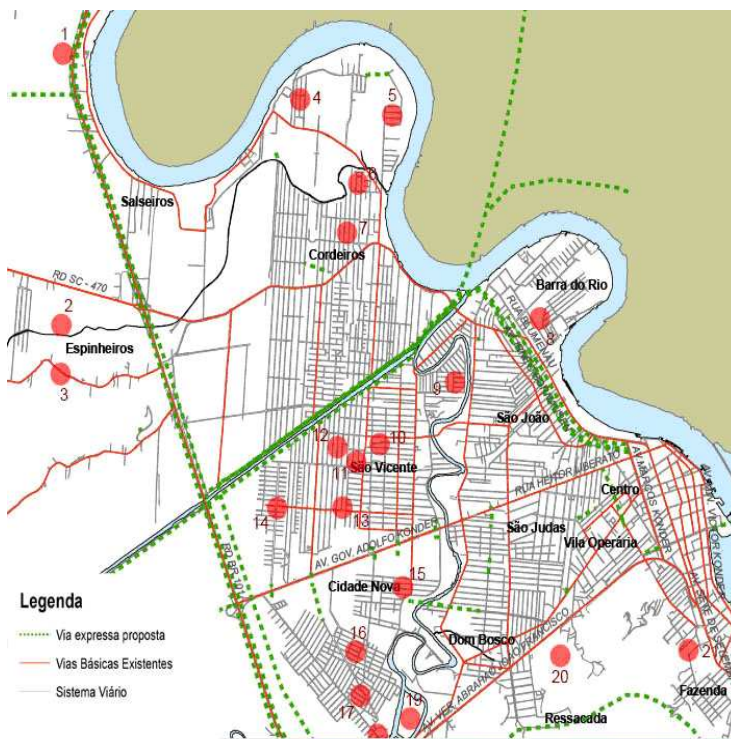


Figura 59 – Mapa Sistema viário e ZEIS

Fonte: Secretaria de Urbanismo (SMU) – modificado pelo autor

Podemos verificar de acordo com figura 59 que o planejamento de ampliação do sistema viário no município de Itajaí se restringe a implantação das rodovias marginais a BR- 101, grande eixo Sul-Norte na parte esquerda da figura 59 e também na implantação da via expressa portuária que aparece no sentido Oeste – Leste (linhas tracejadas em cor verde).

Observamos a indicação de pequenas intervenções no sistema viário, como o prolongamento da rua Uruguai, estabelecendo uma ampliação também com a rua Alfredo Trompovisk ambas em áreas centrais do espaço urbano do município em áreas de grande valorização no espaço urbano do município de Itajaí.

Dessa forma concluímos que a localização de quase nenhuma das ZEIS legalmente criadas foi considerada durante o processo de ampliação do sistema viário.

No, entanto cabe ressaltar a ampliação da av. Jacob Ardigó e a construção de uma sétima ponte sobre o rio Itajaí-Mirim, ligando o Bairro Dom Bosco ao Bairro Cidade Nova. A intenção desta ligação é proporcionar um novo eixo no sentido Leste-Oeste no sistema viário do município.

Verificamos, através do mapeamento anteriormente citado, que as melhorias viárias a serem implantadas no município pouco beneficiam as áreas onde estão localizadas as ZEIS.

Concluiu-se então que a localização das ZEIS está diretamente ligada às áreas já consolidadas sendo quase que em sua maioria (exceto a ZEIS Gregório Chaves) áreas afastadas da zona central, em áreas menos valorizadas e distante de serem incorporadas em novos projetos de ampliação viária e infra-estrutura no espaço urbano do município de Itajaí.

3.3. As ZEIS legalmente constituídas e as condicionantes ambientais

As ZEIS são um instrumento legal de intervenção urbana definido pelo Estatuto da Cidade (lei nº 10.257), que busca regularizar e incluir no espaço urbano áreas consideradas fora dos padrões de normalidade da legislação urbanística existente em determinado local.

Essas “áreas” ou assentamentos de baixa renda, estão localizadas em regiões do espaço urbano que possuem o menor valor comercial da terra urbana, sendo estas áreas geralmente mais afastadas do centro abastecido com a infra-estrutura, e também as áreas de preservação ambiental e aquelas que possuem certa fragilidade ambiental como margem de rios, manguezais e áreas de encostas.

“No espaço urbano os diferentes grupos sociais ou econômicos, nos limites de sua capacidade de articulação e força política ou econômica, disputam territórios e buscam aceder a melhores localizações e condições urbano-ambientais e afastar-se das inadequadas. Na disputa pelo espaço urbano, os mais frágeis na escala social são empurrados a confrontar-se com a natureza e a avançar sobre ela.” (MARTINS, 2006, p.11)

O município de Itajaí apresenta características ambientais bem definidas, seu espaço territorial é cortado pelos rios que fazem parte da bacia do vale do Itajaí, o rio Itajaí-Açu e o rio Itajaí-Mirim, além de outros ribeirões que complementam a sua bacia.

Dessa forma, verificamos que o espaço urbano da cidade de Itajaí desenvolveu-se sobre a calha secundária destes dois grandes rios, a cidade foi constituída justamente sobre as planícies de inundação destes rios.

Entretanto, verificam-se as grandes cheias recorrentes no município que ocorrem em intervalos de aproximadamente vinte anos, produzindo grandes estragos no cenário urbano e social do município.

Estas cheias atingem cerca de 70% do território do município, sendo que os bairros mais populosos, São Vicente e Cidade Nova, figuram entre os mais atingidos nesses períodos.

Nas últimas décadas verificamos as enchentes de 1983, 1984 e 2008 como as de maiores proporções e danos causados ao município de Itajaí, o que nos remete à citação de MARTINS (2006), pois a população economicamente mais frágil é a mais atingida durante essas catástrofes naturais.



Figura 60 – Capa da revista *Época* sobre a enchente de 2008

Fonte: Revista *Época* – modificado pelo autor

Durante essas grandes cheias o município fica com 85% de sua área alagada por cerca de cinco dias, ate que toda a quantidade de água possa extravasar, muitas famílias acabam ficando ilhadas nesse período, sem água, mantimentos e energia elétrica.



Figura 61 – Bairro Promorar após enchente de 2008 (nível d'água ao fundo).
Autor: Roberto Marquetti dos Santos (2008)

Podemos verificar, na imagem acima, as conseqüências da enchente em uma das ruas do bairro Cidade Nova, em 2008. Verificamos os restos dos bens materiais das famílias atingidas e a marca do nível da água ao fundo.

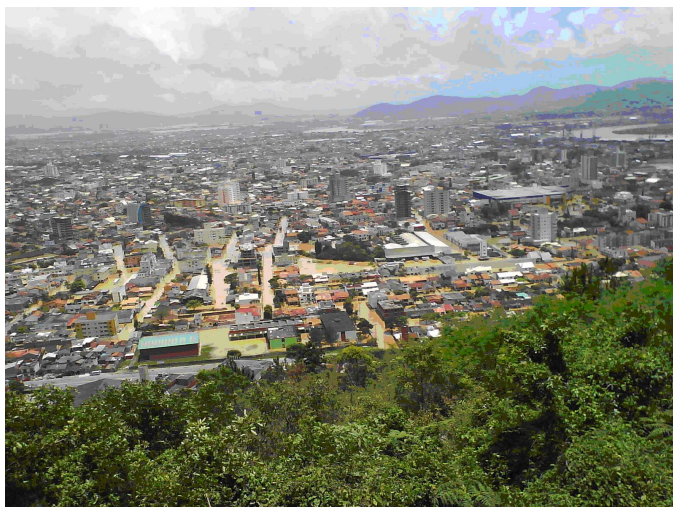
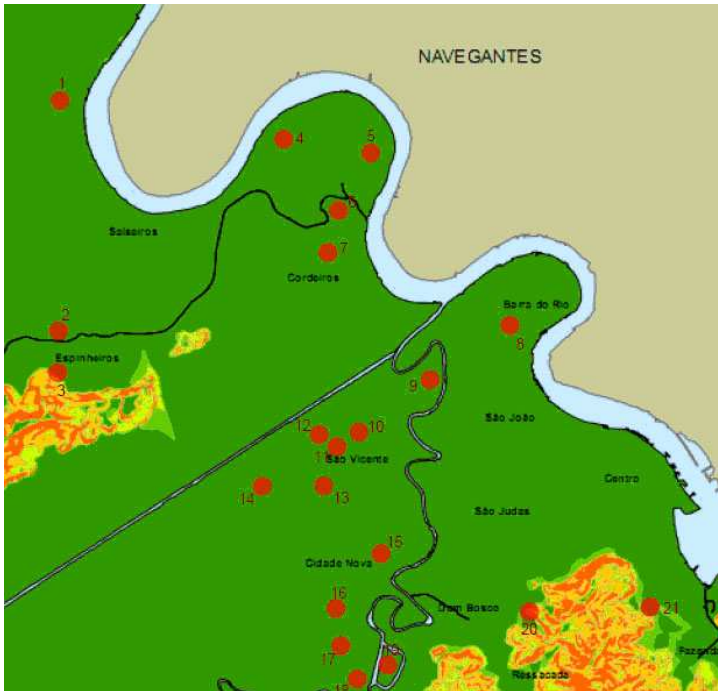


Figura 62 – Vista da cidade zona central, enchente de 2008
Autor: Roberto Marquetti dos Santos (2008)

O município de Itajaí pode ser caracterizado como uma grande planície que funciona como área de transbordo de seus rios e em alguns pontos grandes montanhas, o que acaba por ressaltar a existência de ocupações em áreas de encostas no município, muitas vezes caracterizadas como áreas de preservação permanente.

A população de baixa renda acaba por ocupar as áreas próximas ao rio Itajaí-Açu e próximas ao rio Itajaí-Mirim, sofrendo diretamente os efeitos das grandes enchentes no município. Verificamos ainda pontos de assentamentos subnormais localizados no bairro Fazenda, pontos estes livre da ação direta das enchentes, mas que em sua maioria estão localizados em áreas de encostas sujeitas a deslizamentos.

Descreveremos neste momento uma análise relativa à localização das ZEIS no município de Itajaí sobre o mapeamento de fragilidade ambiental realizado pelo laboratório de gerenciamento costeiro da UNIVALI, assim uma análise da localização das ZEIS legalmente criadas sobre os mapas das enchentes de 1983 e 1984.



Legenda

Declividade

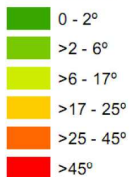


Figura 63 – Mapa de declividade e ZEIS

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), modificado pelo autor

Pela análise feita referente as 21 (vinte e uma) ZEIS legalmente criadas no município de Itajaí, verifica-se que apenas uma está em uma área com declividade acima de 6° (seis graus), a ZEIS Nossa Senhora das Graças, localizada em uma região central e susceptível a deslizamentos. Todas as outras ZEIS encontram-se em áreas de planície.

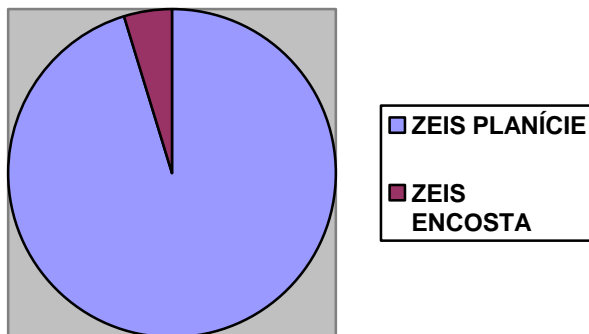


Figura 64 – ZEIS em áreas de planície e em áreas de encosta
Autor: Roberto Marquetti dos Santos (2010)

Analisaremos, de acordo com a figura 65 a localização das ZEIS no espaço urbano do município de Itajaí em relação à enchente de 1983.

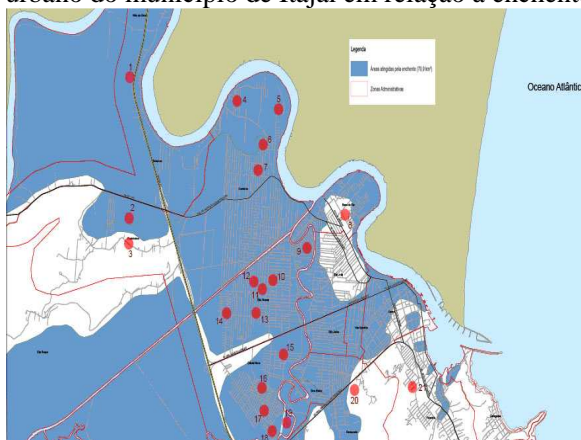


Figura 65 – Enchente de 1983 e ZEIS

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo (PMU), modificado pelo autor

Verificamos de acordo com a figura 65 que 80,95 % das ZEIS legalmente criadas no município de Itajaí encontram-se em áreas atingidas pela enchente de 1983 e que apenas 19,04%, ou seja, quatro ZEIS encontram-se em áreas livres de enchente, o que será melhor explicitado no gráfico abaixo.

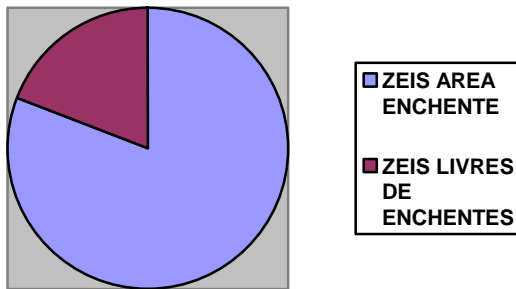


Figura 66 – ZEIS em áreas de enchente
 Autor: Roberto Marquetti dos Santos (2010)

Verificamos o mapa da enchente de 1984, elaborado pelo laboratório de gerenciamento costeiro da Universidade do Vale do Itajaí.

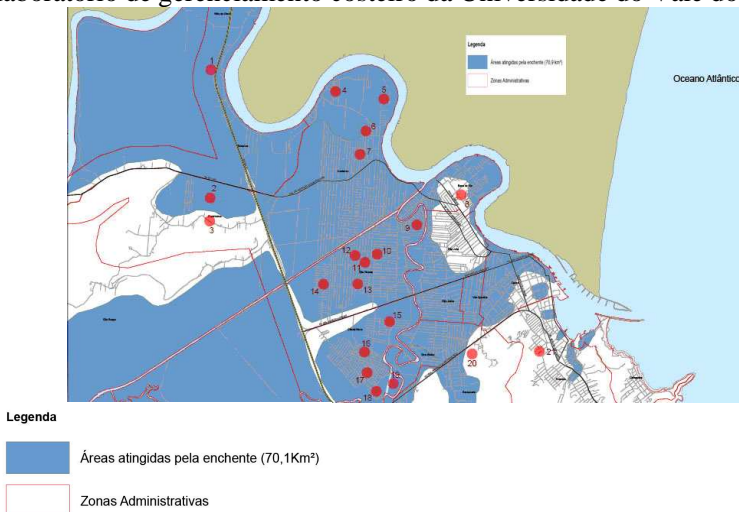


Figura 67 – ZEIS em áreas de enchente de 1984
 Fonte : Secretaria Municipal de Itajaí (PMI), modificado pelo autor

Observamos, de acordo com a figura 67 da enchente de 1984, acima, que a mancha em azul indicativa da área inundável é praticamente a mesma a de 1983. Portanto, concluímos que as ZEIS em

áreas livres de enchente são, Nossa Senhora das Graças n° 20, Gregório Chaves n° 21, Pedro Teixeira de Mello n°08 e Horticultura n° 03.

De acordo com o exposto anteriormente, verifica-se que o território do município de Itajaí possui certa singularidade no que se refere à questão das cheias, por estar localizada a área urbana do município em uma grande área de planície localizada na foz da bacia do vale do Itajaí.

Observamos ainda que apesar desta singularidade, 81% das ZEIS legalmente encontram-se em áreas inundáveis, e que apenas 4,75% das ZEIS estão em áreas sujeitas a deslizamento – ZEIS Nossa Senhora das Graças.

Cabe ainda ressaltar a particularidade da ZEIS Ilha das Capivaras, constituída por uma pequena porção de terra rodeada pelas águas do rio Itajaí-Mirim com grande fragilidade ambiental e caracterizada como uma área de preservação permanente, conforme figura abaixo.



Figura 68 – ZEIS Ilha das Capivaras

Autor: Roberto Marquetti dos Santos com imagem do Google Earth (2010)

3.4. ZEIS e legislação

Abordaremos neste momento, os aspectos legais descritos no Plano Diretor do município de Itajaí relacionados ao instrumento de intervenção urbana, ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social. Neste sub-capítulo “3.4. ZEIS e legislação” aplicamos a seguinte metodologia:

inicialmente apresentamos a base legal para a constituição das ZEIS presente no Plano Diretor lei nº 94/2006.

Posteriormente é apresentada a listagem dos instrumentos legais e normativos das ZEIS para que em conjunto com o material apresentado no “*Roteiro para avaliação dos Planos Diretores – estudo de caso*” possamos verificar a adequação dos aspectos legais das Zonas Especiais de Interesse Social no município de Itajaí.

Como citado no capítulo 2, o Plano Diretor do município de Itajaí, lei nº 94 de 2006, foi aprovado buscando cumprir as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade. Foram indicados neste Plano Diretor, os diversos instrumentos de intervenção urbana e regularização fundiária, ficaremos restritos ao tema desta pesquisa, as ZEIS.

De acordo com o especificado no artigo 100 do Plano Diretor lei nº 94/2006, a ZEIS é um instrumento de política urbana do município de Itajaí:

“Art. 100. Para promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento territorial, serão adotados, pelo Município de Itajaí, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:
m) plano de regularização das zonas especiais de interesse social;
II - instrumentos jurídico-urbanísticos:
q) PREZEIS - Programa de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social;
III - instrumentos de regularização fundiária:
a) instituição de zonas especiais de interesse social;
b) concessão de direito real de uso;
c) concessão de uso especial para fins de moradia;
d) assistência técnica e jurídica gratuita, prestada pelo Município, para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
e) usucapião especial de imóvel urbano.”

No que compete ao art. 144, lei nº 94/2006, especifica-se que as Zonas Especiais de Interesse Social deverão conter seus planos urbanísticos, e conseqüentemente deverá ser elaborado um plano para cada ZEIS, como podemos observar:

“Art. 144. Lei Municipal, com fulcro neste Plano Diretor, na Política Nacional de Interesse Social e no Programa de Regularização Fundiária Sustentável estabelecerá os critérios para

delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e do conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

§ 1º Deverá ser elaborado um Plano Urbanístico próprio para cada área caracterizada como ZEIS.”

Foi apresentado de acordo com citação a seguir os artigos específicos referentes às ZEIS no Plano Diretor, lei nº 94 do município de Itajaí:

“Art. 144. Lei Municipal, com fulcro neste Plano Diretor, na Política Nacional de Interesse Social e no Programa de Regularização Fundiária Sustentável estabelecerá os critérios para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e do conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

§ 1º Deverá ser elaborado um Plano Urbanístico próprio para cada área caracterizada como ZEIS.

§ 2º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo.

Art. 145. A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social dentro do Município de Itajaí será permitida, apenas, nos casos de cumprimento dos objetivos dispostos nesta Lei e desde que obedecidos os critérios estabelecidos em lei municipal específica.

Art. 146. Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar ocupações populacionais legalmente irregulares.”

É oportuno neste momento indicar o descumprimento do que dispõe o parágrafo segundo do artigo 144 da lei nº 94 / 2006, que especifica a necessidade da participação popular no processo de elaboração do Plano Urbanístico.

Verificamos a falta desta representatividade do acordo com o depoimento de alguns atores da sociedade, como o Sr. Jose Roberto Raimundo, presidente da associação de moradores do bairro Nossa Senhora das Graças.

Observado as definições de acordo com os trechos do Plano Diretor - lei nº 94/2006, torna-se importante listar de forma simplificada quais são os instrumentos legais específicos para cada ZEIS, de acordo com a tabela:

Tabela 10 – Instrumentos Legais específicos para cada ZEIS

LEI	DECRETO	MATRÍCULA	LOCAL	ÁREA
4995	8452	26.601	Rio Bonito IV	101.449,02
	8453			
5086	8568	36.361	Jardim da Figueira	36.488,25
	8578	34.682	Jardim Cordeiros	9.897,65
		39.668	Nilo Bittencourt	12.922,00
		39.667	idem	idem
		37.346	Rio Bonito II	11.326,62
		37.345	idem	idem
		35.620	Promorar	9.370,50
5133	8622	35.607	Promorar III	4.947,60
	8623	35.610	Promorar III	13.955,62
		30.174	Padre Schmitt	36.583,91
		41.694	Ilha das Capivaras	115.252,33
		39.326	Portal I	7.781,85
		39.327	idem	idem
		35.616	Bambuzal	17.916,02
		35.617	idem	idem
		33.436	Popular da Murta	41.708,69
		42.693	São Fco. De Assis	107.522,44
5167	8692	22.994	Rio Bonito III	105.056,00
	8693	155	Gregório Chaves	14.520,00
		163	idem	idem
		277	idem	idem
		29.189	Pedro T. de Mello	12.278,14
		4.105	idem	idem
		32.754	Alexandre Davila B.	3.246,60
5168	8694	16.136	N. S. Das Graças	22.504,50
	8695	16.137	idem	idem
		28.159	N. S. Das Graças	63.889,40
		387	N. S. Das Graças	82.010,00
		17.716	idem	idem
		6.801	idem	idem
		1.843	idem	idem
		2.191	idem	idem
5189		20.553	Horti-Cultura	11.129,41
		40.150	Santa Maria	2.588,80
5197	8755	35.215	Karla	4.275,60
	8756	35.216	idem	6.492,00

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Como explicitado na tabela 10, a legislação específica de criação das ZEIS no município de Itajaí engloba 07 (sete) leis e 12 (doze) decretos, totalizando um número de 19 (dezenove) instrumentos legais. Basicamente as leis criaram e delimitaram as Zonas Especiais de Interesse Social e os decretos anteriormente citados instituíram os planos urbanísticos para cada ZEIS.

Verificamos que todos estes planos urbanísticos citados na Tabela 10, possuíam como base para seus parâmetros urbanos – coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, altura das edificações e recuos – a lei de Zoneamento e Uso do Solo n° 144/2008.

Ressaltamos que esta lei foi suspensa pelo Ministério Público por ter sido declarada inconstitucional no ano de 2009. Uma vez suspensa a Lei de Zoneamento e Uso do Solo - a lei n° 144/2008, entende-se que passa a vigorar a legislação anterior – lei n° 2.543/89, que não possui a mesma delimitação das zonas assim como parâmetros urbanísticos diferentes dos especificados pela lei n° 144/2008 (lei de zoneamento e uso do solo suspensa pelo ministério público).

Dessa forma entendemos que os planos urbanísticos para cada ZEIS não estão em consonância com sua lei de zoneamento matriz, uma vez que os parâmetros da lei de zoneamento 144 e da lei de zoneamento 2.543 são diferentes.

Além deste item observado, verificou-se a falta de delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social no mapa de zoneamento e Uso do Solo lei n° 144/2008, de acordo com a figura 69.

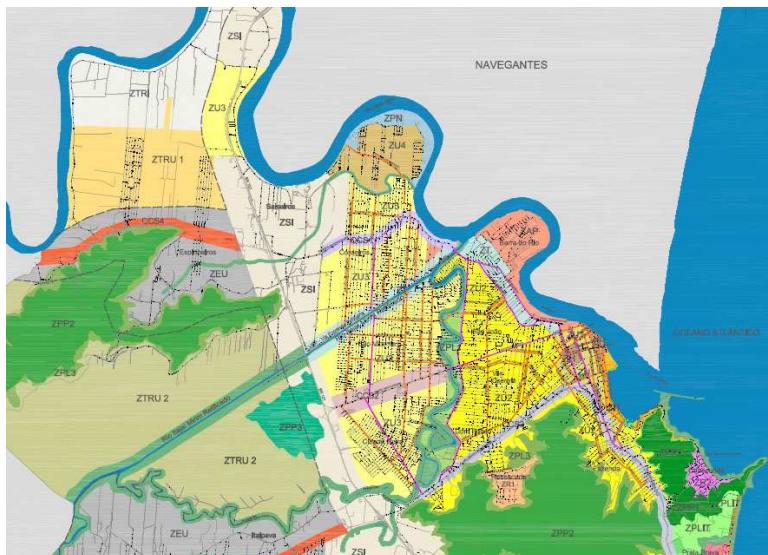


Figura 69 – Mapa de Zoneamento e Uso do Solo, lei nº 144/2008
 Fonte: SMU, modificado pelo autor

Observamos algumas incompatibilidades referentes a legislação específica de criação das ZEIS no município de Itajaí. Partiremos neste momento para a apresentação e análise do estudo de casos referente a matéria do Plano Diretor do município de Itajaí, nos limitando a retratar aos aspectos diretamente correlacionados as Zonas Especiais de Interesse Social.

É importante lembrar que este trabalho possui como questão fundamental os avanços estabelecidos pelo instrumento de intervenção urbana (ZEIS), Zonas Especiais de Interesse Social sobre o processo de inclusão social no espaço urbano do município de Itajaí.

Dessa forma, todo tipo de análise preexistente ao caso e referente ao tema deve ser exposto, como a avaliação dos Planos Diretores no estado de Santa Catarina, estudo de caso o município de Itajaí.

Realizada a crítica referente ao Plano Diretor, consequentemente obtivemos aspectos críticos referentes aos seus instrumentos de intervenção urbana, principalmente no que tange ao processo de fomentação desta legislação.

Buscamos verificar através da análise de trechos deste *“Roteiro para Avaliação dos Planos Diretores – Estudo de Caso”* quais foram os trâmites adotados a partir da definição dos artigos específicos do

instrumento de intervenção urbana – ZEIS – até a criação de sua legislação específica – leis e decretos definidos na tabela 10.

“C. Os novos conjuntos habitacionais e/ou investimentos em urbanização/regularização foram produzidos em áreas previamente definidas pelo Plano diretor para esta finalidade?

R. Não.

D. Algum dos instrumentos contidos no Plano foi usado para esta finalidade?

R. Sim, a criação de ZEIS.”

Verificamos de acordo com citação anterior, que as ZEIS serviram como um instrumento de regularização fundiária no município de Itajaí, mas com verificado na citação a seguir o representante do poder público municipal esclarece que o Plano Diretor - lei nº 94/2006, faz referências às ZEIS, porém as definições de legislação específica foram remetidas para momentos posteriores e nestes momentos as ZEIS não foram definidas em mapeamento específico ou na própria lei de zoneamento e uso do solo.

“2.5. ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

E. O Plano Diretor definiu as tipologias de ZEIS.
sim não X parcialmente

O Plano Diretor de Itajaí faz referências às ZEIS. Não definiu as tipologias, mas fez algumas referências e remeteu para a legislação específica.

F. O Plano Diretor definiu a localização em mapa, ou coordenadas ou descrição de perímetro
sim X não

A delimitação da ZEIS foi remetida à lei municipal específica à ser executada posteriormente de iniciativa do Poder Executivo, obedecendo-se à classificação prevista no PD.”

“I. Caso as ZEIS já estejam demarcadas em mapas, identificar qual é o percentual da zona definido no plano?

As ZEIS não estão demarcadas em mapa.”

Verificamos de acordo com citação a seguir o questionamento do avaliador referente ao quesito localização espacial da população de baixa renda no município, o que acaba segundo o representante do poder público municipal ficando sem definição.

“2. Avaliar este zoneamento do ponto de vista quantitativo (percentual do território urbanizável destinado ao território popular frente ao percentual de população de baixa renda no município) e qualitativo (localização deste território no município)

O zoneamento proposto pelo Plano Diretor não indica áreas específicas para as ZEIS, deixando a regulação sem definição.”

Observou-se de acordo com o trecho conclusivo deste estudo de casos referente ao Plano Diretor do município de Itajaí de que a questão sócio-espacial e seus instrumentos de intervenção urbana acabam apresentando algumas imprecisões principalmente durante a definição da legislação específica das Zonas Especiais de Interesse Social.

“4. CONCLUSÃO

4.1. conteúdo

O Plano Diretor de Itajaí não apresenta de forma clara uma estratégia econômica ou mesmo sócioterritorial para o desenvolvimento. “Entretanto, apresenta diretrizes de desenvolvimento que devem ser alcançadas através de políticas setoriais integradas, conforme consta de seu texto:”

Concluimos que os aspectos legais das Zonas Especiais de Interesse Social no município de Itajaí estão limitados as questões formais (redação e elementos do direito) das leis específicas de criação das ZEIS, e que em alguns momentos – como na falta de participação popular para elaboração de planos urbanísticos – e também na falta de delimitação em mapa da lei de Zoneamento e Uso do Solo (lei nº144), esta legislação específica acaba incompleta considerando-se as indicações e os trâmites definidos do Plano Diretor lei nº 94 para a criação das ZEIS no município de Itajaí.

4. Considerações finais

O município de Itajaí apresenta como principal elemento de sua economia o setor portuário, percebemos que o espaço urbano do município sofreu a influência deste setor durante o processo de expansão urbana, principalmente na caracterização da zona central da cidade.

Cabe ressaltar que esta localização junto à foz do rio Itajaí-Açu agrava as conseqüências das cheias recorrentes no alto e médio Vale do Itajaí, deixando o município de Itajaí em estado de calamidade durante estes períodos de enchente, como ocorrido em novembro de 2008.

A busca por uma melhor localização no espaço urbano do município gera a disputa entre diversos atores e segmentos sociais, seja pelas localizações mais próximas das áreas centrais com melhores ofertas de infra-estrutura e serviços, ou aquelas fora das áreas sujeitas aos alagamentos durante os períodos de enchentes – restando para a parcela da população de menor renda ocupar as áreas de periferia, considerada a maior parte das vezes como irregulares perante a legislação urbana.

A presente pesquisa evidenciou o modelo de desenvolvimento urbano adotado no município de Itajaí, no qual prevalece a disputa pela melhor localização no espaço urbano, tem favorecido as desigualdades sócio-espaciais, e restringido o acesso dos pobres à terra urbana. Desta forma, verificamos no ano de 2006 a publicação do Plano Diretor do Município de Itajaí, Lei nº 94/2006, que estabeleceu diretrizes jurídicas, de acordo com as especificidades do Estatuto da Cidade, capazes de garantir o processo de criação das Zonas Especiais de Interesse Social no município, ZEIS, buscando proporcionar mecanismos que facilitem o acesso dos pobres à terra urbana.

“A presença de cerca de trinta áreas de ocupação irregular em Itajaí, nas quais residem, em condições precárias, aproximadamente 4.000 famílias, justifica a criação de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social para a viabilização de sua regularização fundiária. Acompanhadas de Planos de Urbanização, estas ZEIS podem contribuir para restituir a dignidade e a cidadania plena aos moradores destas áreas, assegurando o direito à cidade e fazendo valer a função social da propriedade.” (Caderno técnico, 2006, p31)

No período entre os anos de 2007 e 2008, foram legalmente constituídas 21 (vinte e uma) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no município de Itajaí.

Considerando essas ações do executivo e legislativo municipal, o presente trabalho objetivou avaliar o processo de implantação das ZEIS, seus diversos aspectos, entre eles a sua eficácia enquanto instrumento de intervenção urbana, considerando o seu discurso original previsto no Estatuto da Cidade. E também se a proposição e localização das ZEIS conseguiram contribuir para o processo de inclusão social e garantir o direito à cidade e à terra urbana no espaço urbano do município de Itajaí.

Para que pudessemos atingir o objetivo geral do trabalho, foram desenvolvidos investigações de caráter secundário, bibliografia, legislação entre outros, e também de caráter primário, com levantamentos das diversas ZEIS aprovadas, suas características geomorfológicas e sócio-espaciais. Foi necessário esclarecer os trâmites e processos de criação das ZEIS, indicados de acordo com bibliografia disponível, de forma que pudessemos verificar se os trâmites adotados durante o processo de criação das ZEIS no município de Itajaí apresentaram coerência com os estudos e bibliografia publicados sobre o tema.

Foi realizada análise criteriosa a respeito dos estudos preliminares desenvolvidos para a criação das Zonas Especiais de Interesse Social no município de Itajaí, em relação à localização das áreas indicadas no caderno técnico – AÇÃO II TR C3, a serem transformadas em ZEIS, para que pudessemos posteriormente verificar quais as localizações foram mantidas, alteradas ou omitidas de acordo com a legislação que constitui as Zonas Especiais de Interesse Social no município de Itajaí.

Posteriormente subdividimos o espaço urbano do município de Itajaí em setores com características sócio-espaciais, ambientais e de infra-estrutura semelhantes, para que pudessemos analisar a localização das ZEIS nestes setores em relação aos investimentos do poder público. Analisamos ainda as fragilidades ambientais e sua relação com as ZEIS e sua localização em áreas sujeitas a deslizamentos e áreas sujeitas a enchentes e alagamentos, através da análise e elaboração de diversos mapeamentos.

Por fim, analisamos a legislação urbana – Plano Diretor, Leis específicas de criação das ZEIS e o relatório de avaliação de Planos Diretores – Estudo de caso denominado “*Roteiro para Avaliação dos Planos Diretores – Estudo de Caso – Município de Itajaí*”, para

observarmos se, durante o processo de constituição das ZEIS, os aspectos legais definidos anteriormente foram respeitados.

De acordo com o que foi apresentado ao longo desta dissertação, percebemos singularidades no processo de criação das ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) no município de Itajaí, o que reflete como está sendo desenvolvido o processo de regularização fundiária e de inclusão sócio-espacial no município.

Apresentamos neste momento as observações referentes às diversas etapas de análise, relativa ao processo de criação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS no município de Itajaí.

Inicialmente observamos que os estudos iniciais para a criação das ZEIS no município de Itajaí (Definição de ZEIS em Itajaí – Ação II – Etapas 1 e 2 – TR C3 – Estatuto da Cidade) não foram respeitados quando comparados com a localização das ZEIS legalmente constituídas.

De acordo com estudos iniciais encomendados pela Prefeitura de Itajaí, verificamos ZEIS do tipo I, tipo II, e tipo III, estas últimas destinadas a grandes vazios urbanos com localização privilegiada no espaço urbano. No entanto, todas as 21 (vinte e uma) ZEIS legalmente constituídas foram criadas e regulamentadas em assentamentos já existentes e consolidados (ZEIS do tipo I), nenhuma ZEIS do tipo III foi constituída de acordo com as indicações do caderno técnico (AÇÃO II TR C3), ou seja foram delimitadas apenas as ocupações já existentes.

A nomenclatura observada nas ZEIS legalmente constituídas não corresponde à mesma adotada nos estudos iniciais (caderno técnico - AÇÃO II TR C3), assim como a sua quantidade – 29 (vinte e nove) ZEIS indicadas nos estudos iniciais e 21 (vinte e uma) ZEIS legalmente constituídas.

Verificamos que apenas 19,04% das ZEIS indicadas no caderno técnico (AÇÃO II TR C3) foram criadas na mesma localização e que 80,96% das ZEIS legalmente constituídas não estão com sua localização indicada em estudos ou levantamentos iniciais.

Outro fator importante que observamos, quando analisamos a localização das ZEIS no espaço urbano do município, foi a existência de algumas ZEIS em áreas de grande fragilidade ambiental como o caso da ZEIS Ilha das Capivaras e a ZEIS Promorar III, ambas localizadas em áreas sujeitas as enchentes, e que 81% das ZEIS legalmente constituídas foram atingidas pela enchente de 2008, e que apenas 19 % estão localizadas em áreas livres de enchentes por estarem localizadas em áreas de declividade, sujeitos a deslizamentos.

Verificamos que a questão da localização aparece como elemento fundamental nesse processo de criação das ZEIS no município de Itajaí. As áreas privilegiadas espacialmente nos seus aspectos de localização e investimentos do Estado, aquelas com maior proximidade com a zona central do espaço urbano do município receberam apenas uma ZEIS, a ZEIS Gregório Chaves.

Entretanto apenas 9,52% das ZEIS legalmente constituídas estão localizadas a uma distância menor do que 5 km da zona central do município de Itajaí. Apenas 28,57% das ZEIS estão localizadas a uma distância maior do que 5 km até 10 km da zona central do município de Itajaí, e 38,09% das ZEIS legalmente constituídas estão localizadas a mais de 10 km da zona central; zona esta melhor assistida pelos equipamentos sócio-espaciais e de infra-estrutura urbana do município de Itajaí.

Ressaltamos neste momento a importância de pontuarmos os aspectos de legislação relativos às ZEIS no município de Itajaí. Observamos que os limites territoriais das ZEIS não foram fixados em mapeamento específico ou complementar. A Lei de Zoneamento e Uso do Solo, Lei nº 144/2008, suspensa em março de 2009 pelo Ministério Público, não identifica as Zonas Especiais de Interesse Social.

Verificamos certa descontinuidade no processo de fomentação da legislação urbana referente às ZEIS, uma vez que a sua legislação específica não foi promulgada juntamente com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo, Lei nº 144/2008. Observamos ainda que os planos urbanísticos regulamentadores dos índices e coeficientes urbanísticos para cada ZEIS são correspondentes ao zoneamento definido de acordo com a Lei nº 144/2008, suspensa pelo Ministério Público em 2009, o que deixa indefinidos os limites urbanísticos para as Zonas Especiais de Interesse Social, uma vez que estas zonas de referência divergem da atual Lei de Zoneamento e Uso do Solo, Lei nº 2.543/89.

Em 2007, foi regulamentada apenas uma ZEIS, como podemos observar na própria data em que as leis foram promulgadas e publicadas. O restante das ZEIS foram regulamentadas no período de março a julho de 2008, sem nenhum tipo de apresentação ou subordinação ao então CMGDT, Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial, o que contribuiu para a falta de participação popular durante o processo de criação das ZEIS no município.

Como particularidades da Lei nº 5.189/2008 (Lei de criação das Zonas Especiais de Interesse Social no município de Itajaí), verificamos a concessão de direito real de uso aos residentes destas áreas

especificadas para serem transformadas em ZEIS, comprovada a residência fixa no local com a finalidade de moradia há pelo menos 1 ano, o que não garante a inclusão social e o acesso a terra urbana.

Diante das observações citadas anteriormente, concluímos que, apesar dos avanços iniciados para o processo de regularização fundiária no município de Itajaí através da concessão de direito real de uso para os moradores de assentamentos transformados em ZEIS.

A proposição e a localização das ZEIS não conseguiu contribuir para o processo de inclusão social garantindo o direito à cidade e à terra urbana, uma vez que as melhores localizações receberam apenas a criação de 01 (uma) ZEIS de um total de 21 (vinte e uma) ZEIS legalmente constituídas, em assentamento totalmente consolidado anteriormente a data de criação da legislação específica das Zonas Especiais de Interesse Social, e que as melhores localizações no espaço urbano do município de Itajaí continuam sendo reservadas e utilizadas pela população de alta renda.

Verifica-se a necessidade de uma revisão dos planos de urbanização para cada ZEIS legalmente constituída e a demarcação exata das áreas definidas de acordo com a legislação específica.

O fortalecimento dos movimentos sociais para a implantação das ZEIS III, nos vazios urbanos com localização privilegiada. Indicar, ainda, a possibilidade de ocupação, nas áreas centrais de edificações subutilizadas e abandonadas com localização privilegiada de acordo com o definido em caderno técnico.

Para tanto é necessário a reorganização dos movimentos populares, uma análise crítica referente à localização das áreas que receberam as ZEIS e que ainda possam receber novas ZEIS no espaço urbano do município, para que possibilitem ações efetivas para o desenvolvimento do processo de regularização fundiária, para que as Zonas Especiais de Interesse Social não figurem apenas como um conjunto de algumas leis publicadas em um determinado período, para que dessa forma possa fazer com que a terra urbana cumpra o seu papel social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANJOS, Francisco Antônio dos. **Análise da produção do espaço da periferia oeste de Itajaí/SC**. Dissertação de mestrado apresentada ao programa de pós-graduação em Geografia. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. 1999.

ARGAN, Giulio Carlo. **História da arte como história da cidade**. São Paulo: Martins Fontes. 1992.

BENEVOLO, Leonardo. **As origens da urbanística moderna**. Lisboa: Presença, 3ª Ed. 1994.

CHAUI, Marilena de Souza. **O que é ideologia**. São Paulo: Brasiliense. 30 ed. 1989.

FERNANDES, Edesio e VALENÇA, Márcio Moraes. **Brasil Urbano**. Rio de Janeiro: Mauad. 2004.

FREITAS, Carlos Geraldo Luz de. **Planos Diretores Municipais: integração regional estratégica – roteiro metodológico**. Porto Alegre: ANTAC. 2007.

GONÇALVES, Solange Dias. **Regularização fundiária em Zonas de Especial Interesse Social** – abri/mai./jun. ano XIV, n 53. 2008.

GONÇALVES, Maria Flora. **O Novo Brasil Urbano: impasses, dilemas, perspectivas**. Porto Alegre: Mercado Aberto. 1995.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume. 2005.

IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: 2000.

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Ano XXI, nº 2. Agosto/Dezembro 2007.

MANOEL, Paula Scheidt. **Cidade, Segregação e Imprensa: Notícias sobre meio ambiente e sistemas viários na área conurbada de Florianópolis nos Jornais Diário Catarinense e A Notícia**. Caderno de qualificação de mestrado apresentado ao programa de pós-graduação em urbanismo, história e arquitetura da cidade. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. 2009.

_____. **Cidade, Poder e Imprensa: notícias sobre o meio ambiente e sobre mobilidade urbana em Florianópolis.** Dissertação de mestrado apresentada ao programa de pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. 2010.

Manual prático da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo. – São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo: Ministério Público do Estado de São Paulo. 2005.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo.** 1ª Ed. São Paulo: Hucitec. 1996.

_____. **Brasil, Cidades – alternativas para a crise urbana.** Petrópolis, RJ: Vozes. 2001.

_____. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos /** ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; e MARICATO, Ermínia. Petrópolis: Vozes. 2001.

MARTINS, Maria Lucia Refinetti. **Moradia e Mananciais: tensão e diálogo na metrópole.** São Paulo: FAUUSP/FAPESP. 2006.

MARX, Murilo. **Cidade no Brasil Terra de Quem?** São Paulo: Nobel: Editora da Universidade de São Paulo. 1991.

MINISTERIO DAS CIDADES. **O Estatuto da Cidade: comentado.** São Paulo: Ministério das Cidades; Aliança das Cidades, 2010.

OLIVEIRA, Regis Fernandes de. **Comentários ao Estatuto da Cidade.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2005.

PELUSO JR, Victor Antonio. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina.** Florianópolis: UFSC. 1991.

PEREIRA, Élson Manoel. **Planejamento urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas.** Chapecó: Argos. 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ. **Decreto n. 8452,** de 13 de dezembro de 2007. Regulamenta a Lei n 4.995, de 5 de dezembro de 2007, que institui como Zona Especial de Interesse Social, para fins de regularização fundiária, a área denominada Rio Bonito IV, localizada no bairro São Vicente; autoriza a concessão de direito real de uso dos imóveis públicos que especifica e da outras providências. Itajaí, 2007.

_____. **Decreto n. 8453**, de 13 de dezembro de 2007. Regulamenta a Lei n 4.995, de 5 de dezembro de 2007, que institui como Zona Especial de Interesse Social, para fins de regularização fundiária, a área denominada Rio Bonito IV, localizada no bairro São Vicente; autoriza a concessão de direito real de uso dos imóveis públicos que especifica e da outras providências. Itajaí, 2007.

_____. **Decreto n. 8568**, de 24 de abril de 2008. Regulamenta a Lei n. 5.086, de 22 de abril de 2008, que institui como Zona Especial de Interesse Social, para fins de regularização fundiária, as áreas que especifica. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8578**, de 02 de maio de 2008. Estabelece o Plano de Urbanização da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, contituídas pelas áreas municipais que especifica, todas localizadas no município de Itajaí. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8622**, de 23 de junho de 2008. Regulamenta a Lei n. 5.133, de 19 de junho de 2008, que institui como Zona Especial de Interesse Social, para fins de regularização fundiária as áreas que especifica e autoriza a concessão de direito real de uso de imóveis públicos. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8623**, de 23 de junho de 2008. Estabelece o Plano de Urbanização da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, contituídas pelas áreas municipais que especifica, todas localizadas no município de Itajaí. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8659**, de 22 de agosto de 2008. Estabelece o Plano de Urbanização da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, contituídas pelas áreas municipais que especifica, todas localizadas no município de Itajaí. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8692**, de 22 de agosto de 2008. Regulamenta a Lei n. 5.167, de 22 de agosto de 2008, que institui como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso dos imóveis que especifica, e da outras providências.

_____. **Decreto n. 8693**, de 22 de agosto de 2008. Estabelece o Plano de Urbanização da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, contituídas pelas áreas municipais que especifica, todas localizadas no município de Itajaí. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8694**, de 22 de agosto de 2008. Institui como a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso do imóvel que especifica, e da outras providências. Itajaí, 2008.

_____. **Decreto n. 8755**, de 19 de novembro de 2008. Regulamenta a Lei n. 5.167, de 22 de agosto de 2008, que institui como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso dos imóveis que especifica, e da outras providências.

_____. **Decreto n. 8756**, de 19 de novembro de 2008. Institui como a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso do imóvel que especifica, e da outras providências. Itajaí, 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ. **Lei complementar n. 94**, de 22 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí. Itajaí, 2006.

_____. **Lei complementar n. 144**, de 22 de setembro de 2008 Institui normas para o código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo no Município de Itajaí. Itajaí, 2008.

_____. **Lei complementar n. 2.543**, de 19 de dezembro de 1989. Institui normas para o Zoneamento e o Uso do Solo no Município de Itajaí. Itajaí, 1989.

_____. **Lei n. 4995**, de 5 de dezembro de 2007. Institui como Zona de Interesse Social, para fins de regularização fundiária, a área denominada Rio Bonito IV, localizada no bairro São Vicente; autoriza a concessão de direito real de uso dos imóveis públicos que especifica e dá outras providências. Itajaí, 2007.

_____. **Lei n. 5001**, de 7 de dezembro de 2007 Dispõe sobre a criação do conselho municipal de gestão e desenvolvimento territorial e do fundo municipal de desenvolvimento urbano de Itajaí, e dá outras providências. Itajaí, 2007.

_____. **Lei n. 5086**, de 22 de abril de 2008 Institui como Zona Especial de Interesse Social, para fins de regularização fundiária, as áreas que especifica. Itajaí, 2008.

_____. **Lei n. 5133**, de 19 de junho de 2008. Institui como Zona Especial de Interesse Social, para fins de regularização fundiária, as

áreas que especifica e autoriza a concessão de direito real de uso de imóveis públicos. Itajaí, 2008.

_____. **Lei n. 5167**, de 22 de agosto de 2008. Institui como Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso dos imóveis que especifica, e da outras providências. Itajaí, 2008.

_____. **Lei n. 5168**, de 22 de agosto de 2008. Institui como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso do imóvel que especifica, e da outras providências. Itajaí, 2008.

_____. **Lei n. 5189**, de 24 de setembro de 2008. Institui como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso do imóvel que especifica, e da outras providências. Itajaí, 2008.

_____. **Lei n. 5197**, de 17 de novembro de 2008. Institui como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de regularização fundiária, autoriza a concessão direito real de uso do imóvel que especifica, e da outras providências. Itajaí, 2008.

QUINTO JUNIOR, L. P. ; Pereira, Elson . Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas.. Chapecó: Argos Editora Universitária., 2008. v. 1000. 311 p.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE. 1997.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense. 1988.

_____. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP. 2003.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura. 1990.

_____. **Os espaços da globalização**. São Paulo: Hucitec, 1994a.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec. 1994b.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Editora da PUC. 1994.

_____. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 2009.

SANTOS, Samuel Steiner. **Plano Diretor de Itajaí: do desenho da participação a participação sem desenho**. Dissertação de mestrado apresentada ao programa de pós-graduação Geografia. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. 2008.

SOUZA, Luiz Alberto. **Roteiro para avaliação dos Planos Diretores, estudo de caso Itajaí/SC**. Ministério das Cidades. 2010.

SOUZA, Marcelo Lopez de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2007.

SUGAI, Maria Inês. **As intervenções viárias e as transformações do espaço urbano**. A via de contorno norte-ilha. 2v. dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 1994.

_____. **Segregação Silenciosa: Investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU-USP. 2002.

TEIXEIRA, Maria Dissinger. **Temas de direito urbanístico**. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo. 2007.

TOMÁS, Elaine. **Omissões, avanços e retrocessos na implantação das zonas especiais de interesse social (ZEIS) no maciço do morro da cruz em florianópolis, SC**. Projeto de qualificação de doutorado apresentado ao programa de pós-graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina. 2009.

TRENTIN, Patrícia. **Aplicação experimental de indicadores físico-espaciais do sistema integrado de gestão do ambiente urbano (SIGAU/2003) na área central de Itajaí**. Dissertação de mestrado apresentada ao programa de pós-graduação em Engenharia Civil. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. 2008.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute. 2001.

_____. **As ilusões do plano diretor**. Divulgado apenas pela internet. 2005 Disponível em <http://www.flaviovilaça.arq.br/pdf/ilusão_pd.pdf>. Acesso em 15/01/11.

ANEXOS

Tabela 11 Dados gerais ZEIS – Gregório Chaves

ZEIS – Gregório Chaves	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEISIII
Legislação	8693
Data de criação	22/08/2008
Plano de urbanização	Existe/não aplicado
Área consolidada	(X) Sim () Não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	(X) Total () parcial () nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação.
Zoneamento	Zona Residencial 3
Área de fragilidade ambiental	() sim (X) não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Casas mistas, de 40 a 80 m ²
Equipamentos urbanos	Proximidade ao terminal urbano, escola e posto de saúde
Distância da Zona Central	1 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 12 Dados gerais ZEIS – Nossa Senhora das Graças

ZEIS – Nossa Senhora das Graças	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5168/8694/8695
Data de criação	22/08/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Existem mas não aplicados
Delimitação da área	() total (X) parcial () nenhuma
Movimentos sociais organizados	Em parte pela associação de moradores do bairro
Infra-estrutura	Água, Luz, pavimentação
Zoneamento	Parte em Zona residencial 4 e parte em ZPP – Zona de preservação permanente
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Em parte
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvararia 40 a 80 m2
Equipamentos urbanos	Escola
Distância da Zona Central	1 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 13 Dados gerais ZEIS – Pedro Teixeira de Melo

ZEIS – ZEIS Pedro Teixeira de Melo	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5167
Data de criação	22/08/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Sim
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Não
Zoneamento	ZIP – Zona industrial predominante
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Em parte
Tipologia das edificações	Madeira mista, 40 m2
Equipamentos urbanos	Não
Distância da Zona Central	8km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 14 Dados gerais ZEIS - Bambuzal

ZEIS – Bambuzal	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	23/06/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4 e ZPL, zona de preservação e uso limitado
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não (X) margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Em parte
Tipologia das edificações	Mista, madeira, alvenaria, 40 a 100 m2
Equipamentos urbanos	Escola
Distância da Zona Central	5 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 15 Dados gerais ZEIS – Rio Bonito II

ZEIS Rio Bonito II	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5086
Data de criação	22/04/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria 40 a 100 m2
Equipamentos urbanos	Não disponível este item
Distância da Zona Central	Não disponível este item

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 16 Dados gerais ZEIS - Karla

ZEIS – Karla	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5197
Data de criação	17/11/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria
Equipamentos urbanos	Não
Distância da Zona Central	10 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 17 Dados gerais ZEIS – Nilo Bitencourt

ZEIS – ZEIS Nilo Bitencourt	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5086
Data de criação	22/04/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria 40 a 100 m2
Equipamentos urbanos	Não
Distância da Zona Central	13 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 18 Dados gerais ZEIS – Rio Bonito III

ZEIS – ZEIS Rio Bonito III	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5167
Data de criação	22/08/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria 40 a 80 m2
Equipamentos urbanos	Escola
Distância da Zona Central	12 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 19 Dados gerais ZEIS – Rio Bonito IV

ZEIS – ZEIS Rio Bonito IV	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	4995
Data de criação	5/12/2007
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	Nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 80 m ²
Equipamentos urbanos	Escola, creche
Distância da Zona Central	15 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 20 Dados gerais ZEIS – Promorar I

ZEIS – Promorar I	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5086
Data de criação	22/04/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 80m2
Equipamentos urbanos	Não identificados
Distância da Zona Central	13 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 21 Dados gerais ZEIS – Promorar III

ZEIS – Promorar III	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	19/06/2006
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Em parte
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 100 m2
Equipamentos urbanos	Escola, creche, posto de saúde
Distância da Zona Central	13 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 22 Dados gerais ZEIS – Padre Schimidt

ZEIS – Padre Schimidt	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	19/06/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 120 m2
Equipamentos urbanos	Escola, posto de saúde, creche
Distância da Zona Central	10 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 23 Dados gerais ZEIS – Jardim Figueira

ZEIS – Jardim Figueira	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5086
Data de criação	22/04/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 120 m2
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	13 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 24 Dados gerais ZEIS – Ilha das Capivaras

ZEIS – Ilha das Capivaras	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	19/06/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Inexistente
Zoneamento	Zona de preservação e uso limitado
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não (X) margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Sim
Tipologia das edificações	Madeira de 40 m2
Equipamentos urbanos	Inexistente
Distância da Zona Central	10 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 25 Dados gerais ZEIS – Santa Maria

ZEIS – Santa Maria	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5189
Data de criação	24/09/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Não identificado
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 100 m ²
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	Não identificado

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 26 Dados gerais ZEIS – Jardim Cordeiros

ZEIS – Jardim Cordeiros	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5086
Data de criação	22/04/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Sim
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona residencial 4
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria 40 a 80 m2
Equipamentos urbanos	Escola
Distância da Zona Central	8 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 27 Dados gerais ZEIS – Popular da Murta

ZEIS – Popular da Murta	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	19/06/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Sim
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input checked="" type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona Industrial Predominante
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 120 m ²
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	15 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 28 Dados gerais ZEIS – Alexandre Dávila Batista

ZEIS – Alexandre Dávila Batista	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5167
Data de criação	22/08/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial () nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona Industrial Predominante
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 120 m2
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	17 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 29 Dados gerais ZEIS - Horticultura

ZEIS – Horticultura	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5189
Data de criação	24/09/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona de Expansão Urbana
Área de fragilidade ambiental	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 120 m2
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	20 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 30 Dados gerais ZEIS – Portal I

ZEIS – Portal I	
Tipo de ZEIS	(X) ZEIS I () ZEIS II () ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	19/09/2008
Plano de urbanização	() existe/aplicado (X) existe/não aplicado () não aplicado
Área consolidada	(X) sim () não () em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	() total () parcial (X) nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Luz, água, pavimentação
Zoneamento	Zona de expansão urbana
Área de fragilidade ambiental	(X) sim () não () margem de rio () encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 40 a 100 m2
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	12 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos

Tabela 31 Dados gerais ZEIS – São Francisco de Assis

ZEIS – São Francisco de Assis	
Tipo de ZEIS	<input checked="" type="checkbox"/> ZEIS I <input type="checkbox"/> ZEIS II <input type="checkbox"/> ZEIS III
Legislação	5133
Data de criação	19/06/2008
Plano de urbanização	<input type="checkbox"/> existe/aplicado <input checked="" type="checkbox"/> existe/não aplicado <input type="checkbox"/> não aplicado
Área consolidada	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> em parte
Projetos habitacionais	Não
Delimitação da área	<input type="checkbox"/> total <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> nenhuma
Movimentos sociais organizados	Não
Infra-estrutura	Água, luz, pavimentação
Zoneamento	Zona de Expansão Urbana
Área de fragilidade ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> margem de rio <input type="checkbox"/> encosta
Área de preservação ambiental	Não
Tipologia das edificações	Madeira, mista, alvenaria de 50 a 150 m ²
Equipamentos urbanos	Não identificado
Distância da Zona Central	17 km

Autor: Roberto Marquetti dos Santos