

HABITAÇÃO E INCLUSÃO EM CRICIÚMA

PROBLEMÁTICA E JUSTIFICATIVA

O direito à cidade foi inserido na Constituição de 1988, como atribuição federal, estadual e municipal e, desde 2001, através do Estatuto da Cidade, abriram-se possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana com a aplicação de instrumentos de reforma urbana voltados a promover a inclusão social e territorial nas cidades brasileiras. (ROLNIK, 2008).

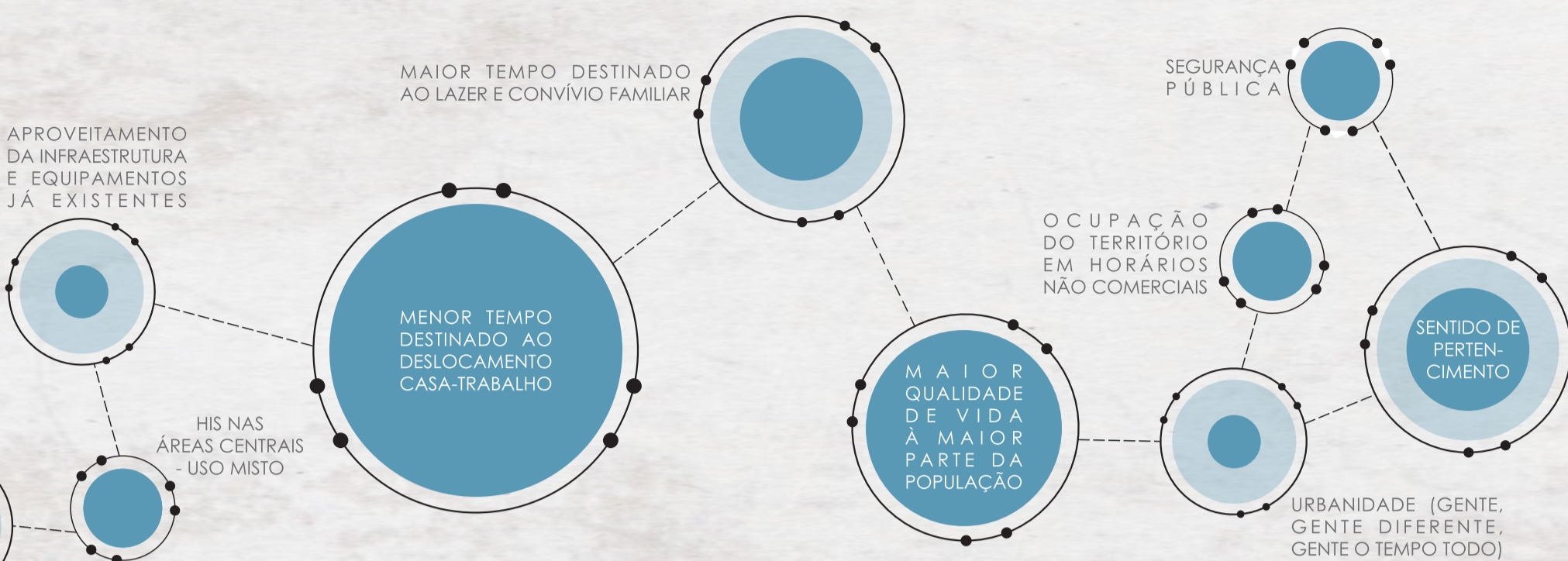
Contudo, pesquisas realizadas em 2013 revelam que o déficit habitacional soma:



(1) Pesquisa Fundação João Pinheiro, de 2013. (2) Dados Cid.Único, de 2013.

A partir de 1920, foram criadas algumas políticas públicas e programas habitacionais com o intuito de suavizar o déficit habitacional. Entretanto, a produção passou a concentrar-se nas periferias, principalmente a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), apresentando uma demasiada reprodução de um modelo de conjuntos isolados da malha urbana, superdimensionados e que desconsideravam os aspectos qualitativos do espaço.

Nos últimos anos, a produção continua sendo implantada nas periferias, limitando o acesso à infraestrutura, aos empregos formais e informais e dificultando o deslocamento da parcela mais necessitada da população. Tal modelo de implantação, somado à ausência de transporte público de qualidade, contribui com a criação das periferias e a consequente exclusão socioespacial.



Como argumento à implantação de HIS nas áreas mais afastadas é apontado o alto custo da terra urbana. Dessa maneira, esses empreendimentos são inseridos em áreas distantes dos benefícios da cidade, onde não há infraestrutura adequada e o preço fundiário é mais barato. Contudo, o valor final despendido pelo poder público e pelos moradores para a qualificação e acesso a esses locais não é considerado.

Para o Estado implica em gastos não computados inicialmente, como investimentos em infraestrutura básica, implantação de novas escolas, unidades de saúde e ampliação de linhas de transporte público. Para os moradores, aumenta-se o tempo e o custo dos deslocamentos entre casa-trabalho, limitando o tempo e o acesso ao lazer e convívio familiar.

Enquanto isso, as áreas centrais apresentam um significativo número de imóveis vazios, subutilizados e abandonados, incentivando a especulação imobiliária, contribuindo com o esvaziamento populacional do local e não cumprindo a função social da propriedade, prescria no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Segundo pesquisa da Fundação João Pinheiro (2013), o número de imóveis vagos no Brasil alcança os 7 milhões - 5.696.759 no perímetro urbano e 1.533.865 no perímetro rural - revelando que esses edifícios seriam suficientes para erradicar o déficit quantitativo do país.

A importância de se utilizar esses terrenos e imóveis vazios para a provisão de habitação social está em promover um modelo de urbanização menos dispersa, contribuindo com a diminuição dos impactos ambientais causados pelo nocivo espraiamento urbano, utilizando todo o potencial das infraestruturas e equipamentos já instalados.

SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA ESPRAIAMENTO DAS CIDADES

Há segregações das mais variadas naturezas nas cidades brasileiras, principalmente de classes e de etnias ou nacionalidades. As segregações de classes, em um determinado espaço, com a inter-relação de diversos agentes, é aquela que domina a estruturação das nossas metrópoles e cidades médias. 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 das cidades.

O mais conhecido padrão de segregação urbana brasileira é o do centro X periferia. O recurso fundamental que se disputa no espaço urbano é o tempo de deslocamento. As burguesias produzem para si um espaço urbano tal que otimiza suas condições de deslocamento.

Tal fenômeno é antigo, mas na medida em que a aglomeração evolui, aparece cada vez mais nítido. A princípio, percebia-se certa espontaneidade no jogo dos fatores de mercado. Nos últimos decênios, porém, o jogo dos fatores do mercado é ajudado por decisões de ordem pública, incluindo o planejamento e as operações de renovação urbana (RIBEIRO 1991; SANTOS, 2000).

Mudar as características da localização... muda o valor do terreno.



No jogo dos fatores do mercado atual, a especulação imobiliária apresenta-se como um dos principais agravantes dos problemas socioespaciais vividos pelas médias e grandes cidades. Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária, como:

... uma forma pela qual os proprietários da terra recebem um grande transferido dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos, na infraestrutura e serviços urbanos [...].

A especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.



As melhorias que acabam valorizando os terrenos referem-se desde o fornecimento de infraestrutura (água, esgoto, energia) e serviços urbanos (creches, escolas, equipamentos urbanos) às melhorias das condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, etc.).

Tais melhorias, quando realizadas no entorno de um terreno, acabam agregando-lhe maior valor. Terrenos com boa infraestrutura e abastecimento de serviços urbanos são mais caros que terrenos desabastecidos desses benefícios.

SABOYA (2008) afirma que:

"Outra maneira de 'melhorar' a localização de uma área é melhorar a qualidade dessa localização em relação ao resto das áreas disponíveis no mercado, através do acréscimo de novas áreas que sejam piores que elas. Assim, às vezes o preço de um determinado terreno sobe sem que haja nenhuma modificação no seu entorno. Isso acontece porque loteamentos são criados nas piores localizações, normalmente na periferia, isolados do tecido urbano e em condições precárias de infraestrutura. Entretanto, mesmo esses loteamentos têm que, no mínimo, cobrir seus gastos de produção e conferir algum lucro ao empreendedor, definindo, portanto, os menores preços do mercado de terras".

No entanto, os terrenos chamados "de engorda" ficam vazios, à espera de que o desenvolvimento da cidade se encarregue de valorizá-los, sem que nenhum investimento tenha sido feito pelo proprietário. Todo o investimento foi feito pelo Poder Público, principalmente no caso das infraestruturas; e por outros proprietários privados.

O especulador imobiliário, que investe uma quantia de capital em um terreno ocioso, não está contribuindo em nada para a sociedade. Não gera empregos, não presta nenhum tipo de serviço, e pior: ainda traz inúmeros prejuízos para a coletividade.

Através da disposição de perímetros urbanos inadequados, as cidades se expandem de forma anômala, em um processo chamado de espraiamento urbano, configurando a cidade irradiada para todos os lados, a cidade esparada.

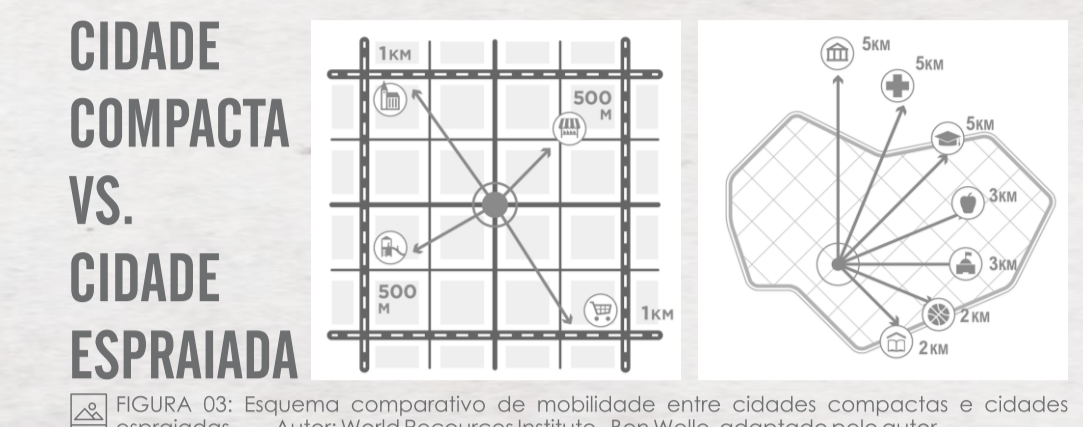
Nesse modelo, ao se produzir um sistema viário adequado ao transporte individual, o Estado aumenta o desível entre as condições de transporte individual e coletivo, aumentando, assim, o desível entre as condições de deslocamento das classes sociais, melhorando a acessibilidade de uns (ou seja, suas localizações) em detrimento da de outros.

Contudo, a crítica mais contundente, sem dúvida, vem dos defensores da sustentabilidade urbana e da compactação urbana, princípio respeitado entre os atuais urbanistas europeus e uma verdadeira antítese do espraiamento.

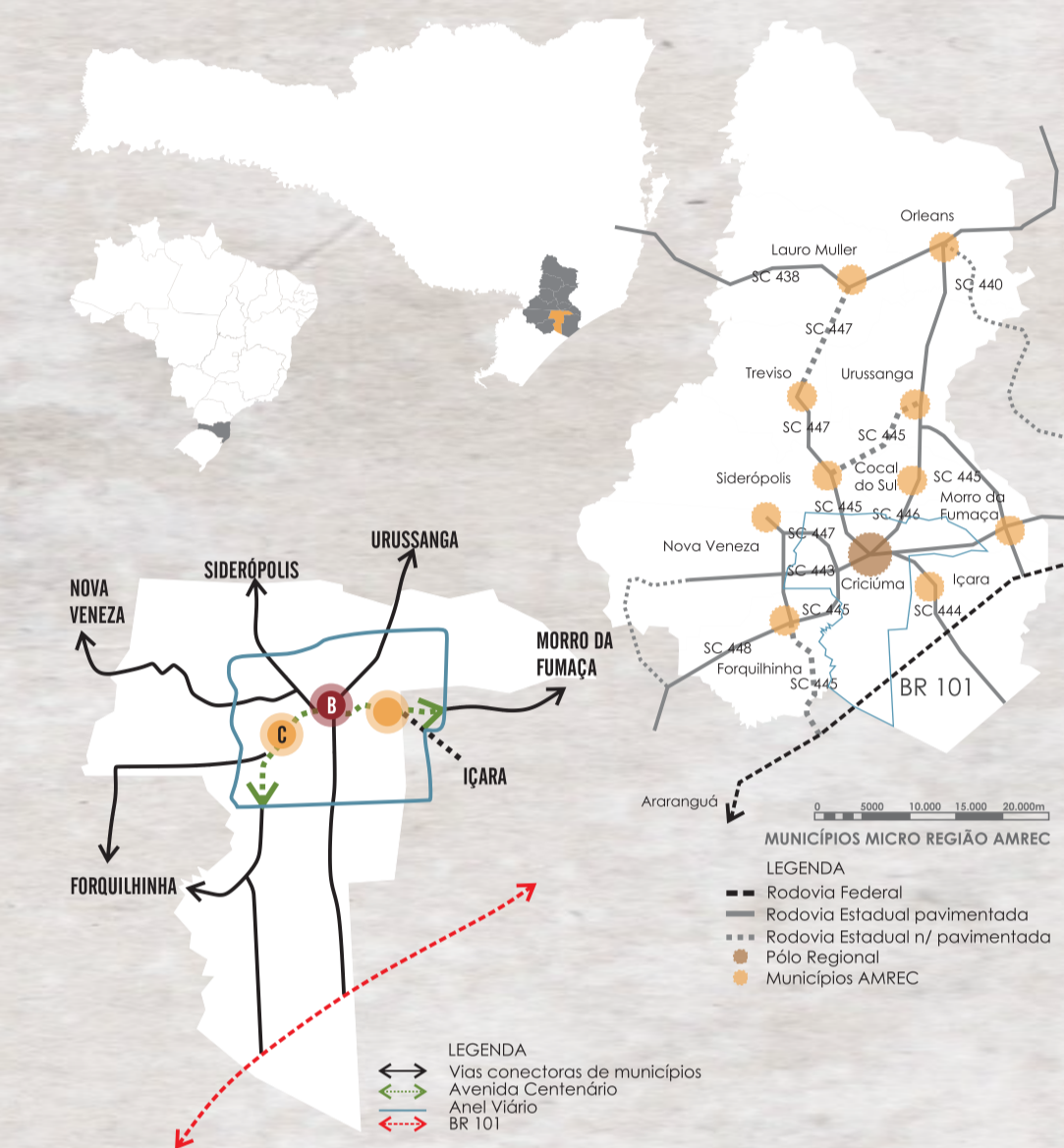
Segundo Ribeiro (2009), a cidade compacta demonstra maior viabilidade dos modos não motorizados e públicos: a circulação de pedestres, o ciclismo, o transporte coletivo, modos que não geram tantos congestionamentos nem tanta poluição quanto o automóvel.

Também se poupariam muitos espaços naturais e ecossistemas, além de muitas terras produtivas em sua função rural, evitando-se migrações populacionais e os efeitos do uso apenas especulativo sobre a terra.

Com o aproveitamento dos centros tradicionais e da estrutura urbana pré-existente, pode-se ter uma utilização adequada de todo o sistema espacial e funcional urbano. Acrescenta-se a isso a preservação dos bens culturais e tradicionais - valores que podem ser conservados e transmitidos às gerações posteriores sendo, portanto, também aspectos da sustentabilidade urbana.



CONTEXUALIZAÇÃO URBANA E DO RECORTE



EVOLUÇÃO URBANA

O início do desenvolvimento do núcleo original de Criciúma (Centro) está ligado ao cruzamento de dois caminhos: a conexão entre Araranguá e Urussanga e o acesso do litoral à serra, através do caminho dos tropeiros na época colonial. Tal cruzamento corresponde à Praça Nereu Ramos atualmente.

Com a descoberta e exploração do carvão, surgiram as bocas de minas e as vilas de operários que, juntamente com a implantação da ferrovia, deram origem a outros bairros: Próspera e Pinheirinho. Esses bairros desenvolveram-se radialmente e tornaram-se centralidades após a construção da Avenida que corta a cidade (deslocando o curso da ferrovia para o Sul).

Nota-se que o desenvolvimento urbano foi determinado pela economia. No núcleo original por servir de conexão entre localidades, desenvolvendo o centro comercial centralidades após o surgimento de novas centralidades a partir da exploração do carvão e com a construção da Avenida Centenário, conectando os núcleos existentes e diversificando a economia.

