

Características Espaciais dos Lotes Inseridos no Centro Urbano de Florianópolis

Clóvis Neumann, M. Eng. ¹
Prof Dr. Antônio Edésio Jungles ²

¹ UFSC - Doutorado do PPGEF
Rua Almirante Lamego, n.º 830- 506, centro
Fone/Fax (048) 225-4966
Florianópolis - SC
✉ ecv3neu@ecv.ufsc.br
✉ neumann@eps.ufsc.br

² UFSC - Prof. Depto de Eng. Civil
Fone/ Fax (048) 331-9418
88040-900 Trindade - Florianópolis - SC
✉ ecv1aej@ecv.ufsc.br

Conteúdo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Introdução 2. Área em Estudo 3. Material e Método 4. Resultados 5. Conclusões 6. Referências Bibliográficas
-----------------	---

Resumo: Neste trabalho apresenta-se o levantamento e a análise dos dados sobre as características espaciais dos lotes inseridos no centro do perímetro urbano da cidade de Florianópolis. Foram identificados o total de lotes que formam a área em estudo, a distribuição destes lotes nas diversas quadras e setores, o seu tipo de ocupação, as suas características quanto ao sua área e o número de unidades por lote. O desenvolvimento deste trabalho visa determinar a forma de distribuição das áreas que constituem o centro de Florianópolis. Foi observado que a ocupação da área em estudo ocorreu de duas formas distintas, num primeiro momento a ocupação ocorreu pelo preenchimento gradativo dos espaços vazios, e atualmente ocorre pelo processo de renovação imobiliária urbana.

Palavras chaves: Crescimento Urbano, Planejamento Urbano, Lotes Urbanos

Abstract: In this work it was make the survey and data analysis of the spatial properties of the lots insert in the center of the urban perimeter of the city of Florianópolis. It was identification the totality of the lots with make the area in study, the distriuition these lots in these various square place and setor, jou type os occupation, these character with her area and the number of unit of teh lots. This work development seek basic the shape of distribution of teh areas with form teh center of Florianópolis.. It was observed that the occupation of the study area happens in two different ways, ina a first moment the occupation happenn of the empty spaces and, in a second moment, it happens for the for the process of urban real state renewal.

Keywords: Urban Growth, Urban Planning, Urban Lots

1. Introdução

Segundo LINDGREN (1978), o primeiro componente do mecanismo ou do fenômeno que se denomina desenvolvimento é o espaço, e é sobre este dado espaço que o projetista ao iniciar o lançamento de uma solução arquitetônica, trabalha sob duas condicionantes básicas e das quais não se pode esquivar, a primeira são características geométricas, físicas e a situação da área em estudo, e a segunda são as leis de zoneamento, de uso e ocupação do plano diretor do município. O plano diretor de um município, pode ser alterado ou adequado de acordo com o interesse público, mas o espaço físico que é condicionante natural e elemento básico da construção civil não é passível de reprodução.

A quantidade de área disponível para a ocupação é finita e, além do que, neste estudo, limitada por fortes limites geográficos, sendo que, somente sua forma de distribuição pode ser alterada através da unificação de áreas limítrofes. Com a ocupação gradativa destes espaços pode-se prever que num dado momento chega-se a um ponto extremo em que todos os espaços possíveis de ocupação estarão com seus limites de ocupação esgotados. É certo que, através do crescimento do setor da construção civil e com o lançamento de novos empreendimentos no mercado, avança-se para o ponto extremo do limite.

O envolvimento do setor público municipal com a ocupação dos espaços físicos disponíveis ocorre em vários momentos do processo. Inicialmente por ele permitir a ocupação, de acordo com as normas do Plano Diretor Municipal, após pelo aumento que proporciona na arrecadação municipal, através de taxas cobradas para análise, aprovação dos projetos e dos impostos gerados pelos imóveis construídos. Num segundo momento o município terá que fazer investimentos em serviços básicos para preservar a qualidade de vida dos municípes.

Como trata-se de um processo contínuo, isto é, o valor do imposto gerado, é proporcional ao valor do investimento em infra-estrutura futuro, percebe-se a importância de se conhecer o potencial de construção da área de estudo, afim de dimensionar a demanda futura

e os investimentos necessários para supri-la.

Pela simples análise visual das edificações existentes no centro de Florianópolis, percebe-se que um crescimento da volumetria no sentido vertical, numa taxa de expansão acelerada, ocupando todos os espaços possíveis e aumentando significativamente sua densidade populacional, resultando num número cada vez maior de habitantes por km² (quilometro quadrado).

FERNANDES (1996), relata que a ONU - Organização das Nações Unidas, tem divulgado estudos que demonstram que a condição da vida humana nos grandes centros urbanos tem se deteriorado em função da falta de políticas governamentais que visem preservar o bem estar do cidadão. Isto é o que ficou comprovado na II Conferência da ONU sobre os Assentamentos Humanos (Habitat II) realizado em Istambul, Turquia, em Julho/96. Com a reunião de técnicos, autoridades e pesquisadores discutiu-se o futuro das cidades, pois serão elas que, segundo a ONU, no ano de 2.025 abrigarão 2/3 da população mundial.

De acordo com MELLO (1997), na década de 80 e nos meados de 90, o cenário foi de intensificação e de aceleração do processo de capitalização de áreas ainda não inseridas no processo produtivo, resultando em correntes migratórias de sentido urbano-urbano que, partindo das pequenas para as grandes cidades proporcionou diferentes impactos; um déficit exorbitante de infra-estrutura de serviços urbanos e suas conseqüências ambientais.

Segundo ROLNIK (1993), é consensual a necessidade de intervenção no processo de crescimento e desenvolvimento das cidades brasileiras na direção de um espaço mais equilibrado do ponto de vista sócio-ambiental. No entanto, o consenso termina aí - as estratégias a serem adotadas para lograr as transformações necessárias e urgentes não parecem sequer constituir um campo de debate prioritário na agenda política e econômica nacional.

2. Área em Estudo

A cidade de Florianópolis é a capital política-administrativa do estado de Santa Catarina e esta localizada na região sul do Brasil. Possui uma população de 271.281 habitantes, (IBGE 1996) sendo a segunda maior cidade do estado, representando aproximadamente 6% do total de habitantes do estado de Santa Catarina.

Florianópolis possui peculiaridades que a tornam única no país, sua sede esta localizada na Ilha de Santa Catarina e separa-se da área continental por um estreito canal de aproximadamente 500m de largura e com uma profundidade que já atingiu 28 metros, formando as baías sul e norte. Até o ano de 1926 todo o comércio com o continente era feito somente por embarcações, atualmente sua ligação se faz através de 3 pontes (Hercilio Luz, Colombo Machado Salles e Pedro Ivo Campos).

O centro urbano da cidade de Florianópolis esta localizado na Ilha de Santa Catarina, limitada ao norte e sul pela baía que a separa do continente, e a leste por um relevo acidentado onde se localiza o Morro da Cruz, ver figura 2.1.

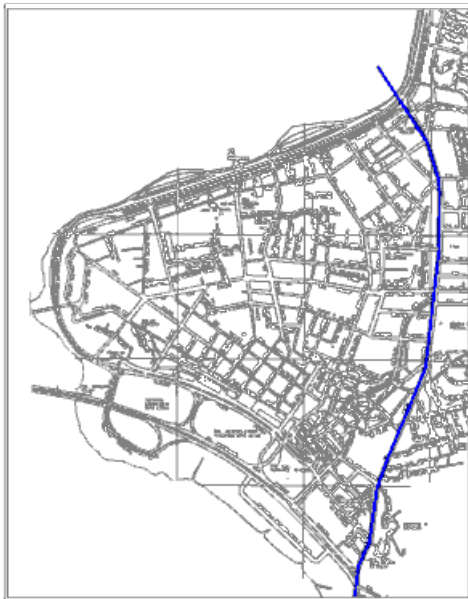


Fig. 2.1: Identificação da área de estudo

Para a definição da área de estudo, a prioridade foi dada aquela área onde o gabarito de construção e a concentração de edificações de 12 pavimentos é maior. Nesta especificação, este estudo abrange uma área de 3 km², região central da cidade de Florianópolis, geograficamente compreendida ao norte e ao sul, pelas baías norte e sul, respectivamente, e ao leste pelo eixo central da Avenida Mauro Ramos, localizada na base do Morro da Cruz.

3. Material e Método

O banco de dados utilizado nesta pesquisa, foi o banco de dados do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis - SEFIN-PMF, que serviu como base principal para a pesquisa.

Foram utilizados também mapas da base cartográfica do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, tais como as plantas de referência cadastral, plantas de quadras e planta de zoneamento do município de Florianópolis, com as quais obteve-se uma visão espacial e detalhada da área em estudo.

Para conhecer as condicionantes legais que norteiam a construção das edificações e prever seu desenvolvimento segundo as regras estabelecidas, foram analisadas as leis que compõem a Legislação Urbana Municipal; a Lei Orgânica do Município de Florianópolis e o Plano Diretor de Florianópolis, que define seus limites de ocupação.

Uma vez definida a área de estudo, passou-se a definir quais os itens, levantados junto aos banco de dados pesquisados, que melhor poderiam responder aos objetivos deste trabalho. Para selecionar estas informações, buscou-se aquelas que diziam respeito basicamente a localização e as características físicas dos lotes inseridos na área em estudo.

Para a localização espacial das edificações ou terrenos, adotou-se a mesma nomenclatura do banco de dados da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis - SEFIN/PMF, adotado tanto nos dados do Boletim de Informações Cadastrais - BIC como nas plantas de referência cadastral do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF.

Portanto, para cada lote tem-se em comum: o distrito, o setor, a quadra, o número do lote e o nome do logradouro. Para cada lote tem-se a testada principal, a testada secundária, a profundidade do lote e a área do lote, e para cada edificação tem-se: o número da unidade, seu ano de construção, o total de unidades no lote e a área total construída no lote e o número de pavimentos da edificação.

Inicialmente para localizar um dado imóvel é necessário consultar a planta de referência cadastral, da qual obtém-se macro informações sobre um determinado terreno, identificando-se o setor e a quadra a qual pertence. A seguir, consultando a planta de quadras, é possível visualizar a posição do lote em que se insere o imóvel e identificar sua numeração.

O número do setor, da quadra e imóvel, são os dados de entrada para acessar o banco de dados da PMF, o qual vai fornecer as informações detalhadas sobre cada um dos imóveis.

Para a determinação do potencial de construção da área de estudo, obteve-se por localizar as áreas de interesse na planta de referência cadastral, e com uma mapa dos limites de zoneamento na mesma escala, identificar a que área de limite de ocupação o imóvel selecionado pertence e então consultar o Plano Diretor para saber de sua viabilidade de ocupação.

4. Resultados

A área em estudo, segundo o cadastro imobiliário da PMF e a base cartográfica do IPUF, está enquadrada no distrito de número 52, e este, está subdividido em 13 setores, a seguir relacionados, setor 02, 03, 04, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 27, 28, 39 e 40.

Estes setores estão divididos em quadras, num total de 186 quadras, e as quadras divididas em lotes, perfazendo um total de 2.821 lotes, distribuídos em 150 logradouros. Entre as quadras existe uma grande variação em função do número de lotes por quadra, a Tabela 4.1 apresenta a distribuição do número de lotes por quadra e seu número de ocorrência.

Tabela 4.1 - Número de lotes por quadra

Lotes por quadra	Ocorrência	Lotes por quadra	Ocorrência
1	33	23	6
2	5	25	6
3	5	26	5
4	9	27	1
5	7	28	3
6	2	29	2
7	4	30	2
8	7	31	3
9	7	33	1
10	6	35	3
11	7	36	2
12	6	38	1
13	4	42	2
14	6	43	1
15	4	45	2
16	8	47	1
17	8	48	1
18	4	68	1
19	5	76	1
20	2	86	2
22	3		

O somatório da área dos 2.821 lotes que compõem a área em estudo é de 1.843.098,24 m², distribuídos em lotes com área que variam de um mínimo de 12,00 m² até o máximo de 52.165, 00 m².

Grande parte dos lotes, exatos 1.615 lotes, que representam mais de 57% do total, tem área menor de 360,00 m², que é a área de lote mínima para construção, segundo os limites de ocupação do plano diretor. Os lotes com área menor que 360,00 m² representam 17,47 % da área total, ou seja, 322.130,05 m².

Apenas 16 lotes, totalizando pouco mais de 0,51% dos lotes tem área maior de 10.000,00 m², mas representam mais de 18,56 % da área total, ou seja, 342.226,72 m². A Tabela 4.2 apresenta a distribuição de área por faixas de área e seu número de ocorrências.

Tabela 4.2 - Número de lotes pela área do lote

Faixa (m ²)	Total	%	Total de área (m ²)	%
0,00 a 100,00	253	8,96	18.333,49	0,99
100,01 a 200,00	576	20,41	86.305,77	4,68

200,01 a 300,00	530	18,78	132.544,64	7,19
300,01 a 400,00	418	14,82	146.414,21	7,95
400,01 a 500,00	257	9,11	114.386,25	6,21
500,01 a 600,00	146	5,17	80.548,23	4,37
600,01 a 700,00	120	4,25	78.162,60	4,24
700,01 a 800,00	104	3,69	77.953,23	4,23
800,01 a 900,00	54	1,91	45.383,88	2,46
900,01 a 1.000,00	59	2,09	56.073,70	3,04
1.000,01 a 2.000,00	187	6,63	258.942,10	14,05
2.000,01 a 3.000,00	43	1,52	105.207,32	5,71
3.000,01 a 4.000,00	19	0,67	66.958,20	3,63
4.000,01 a 5.000,00	16	0,57	72.307,54	3,93
5.000,01 a 6.000,00	9	0,32	48.766,69	2,65
6.000,01 a 7.000,00	3	0,11	19.675,00	1,07
7.000,01 a 8.000,00	8	0,28	58.195,67	3,16
8.000,01 a 9.000,00	3	0,11	25.247,00	1,37
9.000,01 a 10.000,00	1	0,03	9.466,00	0,51
> 10.000,00	16	0,57	342.226,72	18,56
Total	2.821	100,00	1.843.098,24	100,00

A maior concentração de lotes, mais de 54% do total, corresponde aos lotes com área entre 100,00 e 400,00 m². Estendendo estes limites para lotes entre 0,00 e 500,00 m², chega-se a um percentual de 72% do total.

Entre 500,00 e 1.000,00 m² existem 17,11%, entre 1.000,00 e 10.000,00 m² encontram-se 10,81% do total dos lotes.

O número total de imóveis construídos é de 2.587, ocupando 91,70% dos lotes existentes na área em estudo. Muitos destes lotes, são compostos por mais de uma unidade física, perfazendo no total 29.055 unidades, e na Tabela 4.3 apresenta-se, por faixas, o total de unidades pelo total de imóveis.

Tabela 4.3 - Número de unidades pelo número de imóveis

Unidade	Imóveis	Unidade	Imóveis	Unidade	Imóveis	Unidade	Imóveis
1	2.001	38	5	77	2	128	1
2	235	39	2	78	2	129	1
3	69	40	6	79	2	133	1
4	37	41	2	80	2	134	1
5	24	43	1	81	3	136	4
6	32	44	9	82	1	138	1
7	9	45	2	83	1	150	1
8	17	46	5	84	2	153	1
9	14	47	5	86	1	156	1
10	15	48	6	87	1	157	2
11	21	49	7	88	2	164	1
12	17	50	3	89	1	168	1
13	4	51	4	90	2	170	1
14	5	52	1	91	3	172	1
15	7	53	1	93	1	184	2
16	16	54	3	95	1	187	1
17	2	55	1	96	2	189	1
18	7	56	1	97	4	192	1
19	2	58	4	98	1	196	1
20	5	59	1	99	1	198	1
21	9	60	6	100	1	203	1
22	13	61	3	102	1	204	1
23	5	62	4	104	2	206	1
24	11	63	1	105	1	207	1
25	4	64	6	107	1	212	1
26	2	65	2	110	1	214	1
27	3	66	9	111	3	218	1
28	7	67	2	114	1	224	1
29	3	68	7	115	3	226	2
30	6	69	1	116	1	237	1
31	5	70	1	119	2	242	1
32	3	71	2	120	1	379	1
33	16	72	3	121	2	566	1
34	3	73	2	122	1	583	1

35	5	74	4	125	1	708	1
36	9	75	2	126	1		
37	4	76	4	127	2		

Os lotes da área em estudo estão classificados de acordo com sua situação na quadra, ou seja, a definição geográfica da localização e situação do imóvel dentro de uma determinada quadra, dividindo-se em meio de quadra, esquina ou encravado.

Para esta área em estudo, existem, 1.965 lotes de meio de quadra, 815 lotes de esquina e 41 lotes encravados, conforme distribuição apresentada pela Figura 4.1.

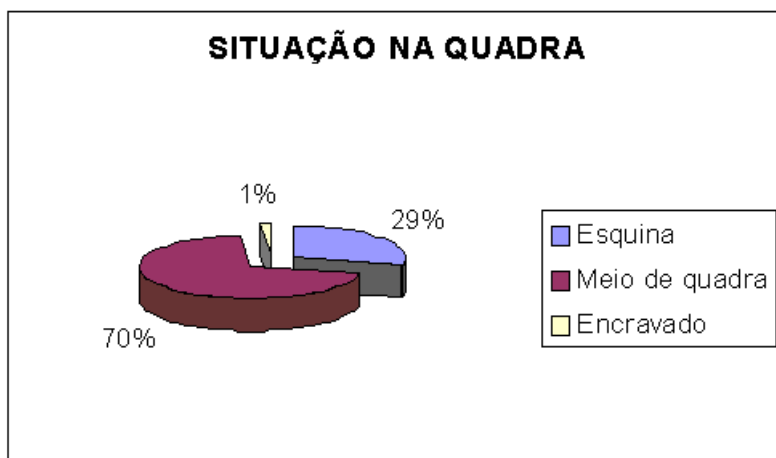


Fig. 4.1: Situação na quadra

Os imóveis da área em estudo estão classificados de acordo com sua situação no lote, podendo portanto, ser um lote com imóvel construído, um lote sem imóvel construído ou ainda, um lote com imóvel em ruínas.

Neste estudo, identificou-se 2.587 lotes com imóveis construídos, 231 lotes sem construção e apenas 2 lotes com imóveis em ruínas. A Figura 4.2 apresenta estes dados percentualmente, no qual, para efeitos estatísticos, os 2 casos de lotes com imóveis em ruínas foram desconsiderados.

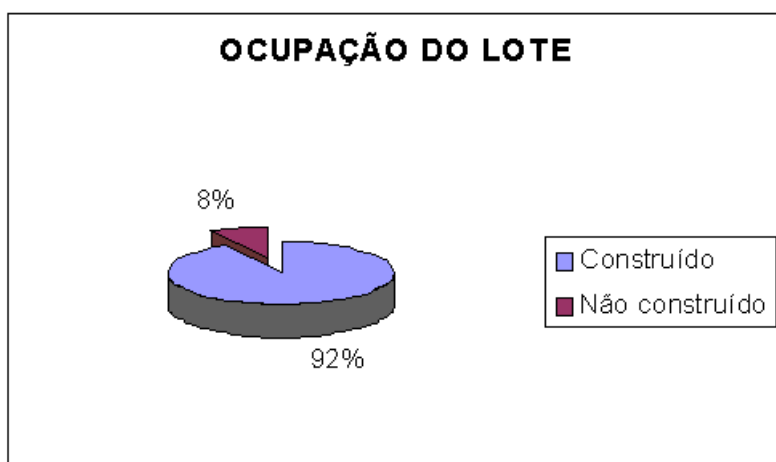


Fig. 4.2: Ocupação do lote

5. Conclusões

Para atingirmos o grau de precisão apresentada neste trabalho, conhecer a fundo a real situação da área em estudo e a partir deste levantamento, analisar os dados, equacionar as variáveis e encontrar soluções para este e outros casos similares, ressaltamos a importância de um bem elaborado cadastro imobiliário, sem o qual não seria possível alcançar-mos nosso objetivo.

Determinou-se a forma de distribuição da área que no qual esta inserida o centro urbano de Florianópolis, formado por uma extensão de terra com área total de 3 km², representando 0,66 % da área total do município. O total de área destinada para a construção de edificações é de 1,84 km², ou ainda 61,33 % do total de área do centro urbano, e o restante esta destinado para as vias de circulação viária e as praças.

O centro urbano de Florianópolis esta enquadrado no distrito de número 52, que por sua vez esta subdividido em 13 setores, 186 quadras, 2.821 lotes, 2.587 imóveis e 29.055 unidades, distribuídos em 150 logradouros. O número de lotes por quadra varia de 1 a 86, com a área dos lotes variando de 12,00 m² até o máximo de 52.165, 00 m², retratando um caso típico da falta de planejamento urbano.

Pela situação dos lotes nas quadras, formaram-se 815 esquinas, 1.965 lotes de meio de quadra e 41 lotes encravados, sem acesso direto para a via pública, dos quais 92 % estão com imóveis construídos, e somente 8 % não construídos.

6. Referências Bibliográficas

FERNANDES, A. "Conflito entre pobres e ricos". Revista de Tecnologia da Construção - Téchne, n. 24, set/out 1996, p. 36-37.

IBGE FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Contagem da população*. 1996. Rio de Janeiro, v.1, pg. 583

LINDGREN, C. E. S. *Temas de planejamento*. Editora Interciência Ltda. Rio de Janeiro. RJ. 1978.

MELLO, N. A. "A legislação ambiental e o uso do solo no Distrito Federal." Rev. Humanidades. Editora da UNB. Brasília. 1997. n.º 41.p. 65

NEUMANN, C. "O processo de intensificação urbana do centro de Florianópolis". 1998. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Curso de Pós -Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina

ROLNIK, R. *Planejamento urbano nos anos 90 : novas perspectivas para os velhos temas*. Globalização, fragmentação e reforma urbana : o futuro das cidades brasileiras em crise. (Itamontes/MG). 1993. 11 p.