

PROPOSTA DE NOVOS USOS PARA IMÓVEIS ABANDONADOS OU DESOCUPADOS NO CENTRO DE ITAQUI/RS

*Proposal for new use of abandoned or unbelievable properties in the
downtown district of Itaquí / RS*

Jéssica de Castro Bendlin
Universidade Federal do Pampa
Engenharia de Agrimensura
jessica_bendlin@hotmail.com

Lucas de Souza Santos
Universidade Federal do Pampa
Engenharia de Agrimensura
lucassantos96@outlook.com.br

Tamilly Fontoura Machado
Universidade Federal do Pampa
Engenharia de Agrimensura
tamillyfontoura@gmail.com

Leydimere Janny Cota de Oliveira
Universidade Federal do Pampa
Engenharia de Agrimensura
leydimereoliveira@unipampa.edu.br

Resumo:

A revitalização urbana é um processo que possibilita dar uma nova finalidade para áreas que se encontram degradadas, ou abandonadas por diversos fatores, como ambientais ou muitas vezes pelo homem. Esse processo é de grande relevância para a cidade, pois assim pode ocorrer um crescimento econômico e cultural, já que nesses lugares dependendo de suas condições, pode ser construído, órgãos públicos e comércios em geral. Nesse sentido, o presente trabalho teve como objetivo propor novos usos dos imóveis abandonados encontrados no bairro centro da cidade de Itaquí-RS, situado na fronteira oeste do estado do Rio Grande do Sul, a partir do sistema de informações geográficas (SIG) de acordo com a sua localização. Este trabalho foi realizado em diversas etapas: primeiramente, foi feito um levantamento em campo utilizando um receptor de navegação, onde foram obtidas as coordenadas dos imóveis em questão. Após foram inseridas as coordenadas no software Google Earth e construídos mapas utilizando o software QGIS. Além desses imóveis foram coletados também propriedades de órgãos públicos e de comércios locais. Para construção do banco de dados dos imóveis de interesse foram obtidas informações junto a Prefeitura Municipal de Itaquí, no setor de cadastro urbano. Com o SIG montado pôde-se realizar uma análise levando em consideração diversas características para definir a nova utilização desses imóveis, buscando atender a carência municipal e atentando-se a sua melhor utilização.

Palavras-chave: cartografia, revitalização, utilização.

Abstract

Urban revitalization is a process that provides a new purpose for areas that are degraded or abandoned by various factors, such as environmental or often human. This process is of great relevance to the city, as this can lead to

economic and cultural growth, since in these places depending on their conditions, it can be built, public agencies and trades in general. . In this sense, the present work had the objective of proposing new uses of the abandoned properties found in the downtown district of Itaquí-RS, located in the western border of the state of Rio Grande do Sul, from the geographic information system (GIS) according to with its location. This work was carried out in several stages: first, a survey was made in the field using a navigation receiver, where the coordinates of the properties in question were obtained. After the coordinates were inserted in the software Google Earth and constructed maps using the software QGIS. In addition to these properties were also collected properties of public agencies and local businesses. For the construction of the database of real estate of interest information was obtained from the Municipality of Itaquí, in the urban cadastre sector. With the assembled GIS it was possible to carry out an analysis taking into account several characteristics to define the new use of these properties, seeking to meet the municipal need and taking into account their best use.

Keywords: cartography, revitalization, use.

1. INTRODUÇÃO

A revitalização urbana é de suma importância esteticamente para uma cidade urbana, recriando feições já existentes de uma cidade. A requalificação possibilita assim a revitalização de áreas que se encontram degradadas, como centros históricos, que muitas vezes são abandonados por alguns fatores de risco sendo estes ambientais ou muitas vezes causados pelo próprio homem (SILVA, 2011).

De acordo com a Conferência Europeia dos Ministros Responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT), são consideradas áreas abandonadas, geralmente urbanas, todo local que se encontra em abandono, sendo este um local de comércio, industrial, empresa e até mesmo imóveis próprios. Estes locais normalmente se encontram contaminados sendo denominados como terrenos industriais abandonados. As áreas abandonadas ainda podem trazer um grande incômodo para o estresse ambiental prejudicando o ambiente onde se encontra.

Para essa abordagem de ordenamento territorial, os sistemas de informações geográficas (SIG) despontam como importantes ferramentas para auxiliar nas tomadas de decisão. Pois, um SIG tem como funcionalidades capturar, armazenar, manipular, assim como análise de dados georreferenciados a partir da representação espacial (BARCELOS et al, 1998).

Ademais, os mapas são de suma importância para ilustrar os resultados para um público mais amplo, pois de acordo com Longley et al (2011), muitos consumidores conseguem abstrair as informações gerados por um SIG apenas através da visualização de um mapa.

Com relação à cidade de Itaquí, o bairro centro se encontra próximo a muitos locais de comércios e serviços, ocorrendo grande aglomeração de terrenos bem ocupados. Contudo pode-se encontrar muitos imóveis abandonados, alguns em estado avançado de degradação. Outro fator a ser considerado, são as enchentes que periodicamente atingem o município incluindo parte da área central, tais enchentes acabam inundando os imóveis, prejudicando a moradia e a comércio, gerando muitas vezes um grande motivo para o abandono de seus imóveis.

Nesse contexto, o presente trabalho teve como objetivo propor novos usos dos imóveis abandonados no bairro centro da cidade de Itaquí-RS, utilizando a geotecnologia SIG para a manipulação dos dados aliados para determinação de um novo uso de acordo com a localização de cada imóvel.

2. METODOLOGIA

2.1. Área de Estudos

O município de Itaquí pertence à microrregião de Campanha Ocidental, composta pelos municípios de: Alegrete, Barra do Quaraí, Garruchos, Itaquí, Maçambará, Manoel Viana, Quaraí, São Borja, São Francisco de Assis e Uruguaiana, que estão localizados na região Fronteira Oeste do estado do Rio Grande do Sul. Segundo IBGE, o território de Itaquí é de 3.406,606 km², com população de aproximadamente 39.012 habitantes e distante 670 km da capital (Porto Alegre). No município, foi escolhido como área de estudos o bairro Centro, composto por 35 quadras, totalizando aproximadamente 702.465 m², ou 0,7 km², conforme a Figura 1. Na Figura 2 é apresentada a localização de Itaquí no estado do Rio Grande do Sul.

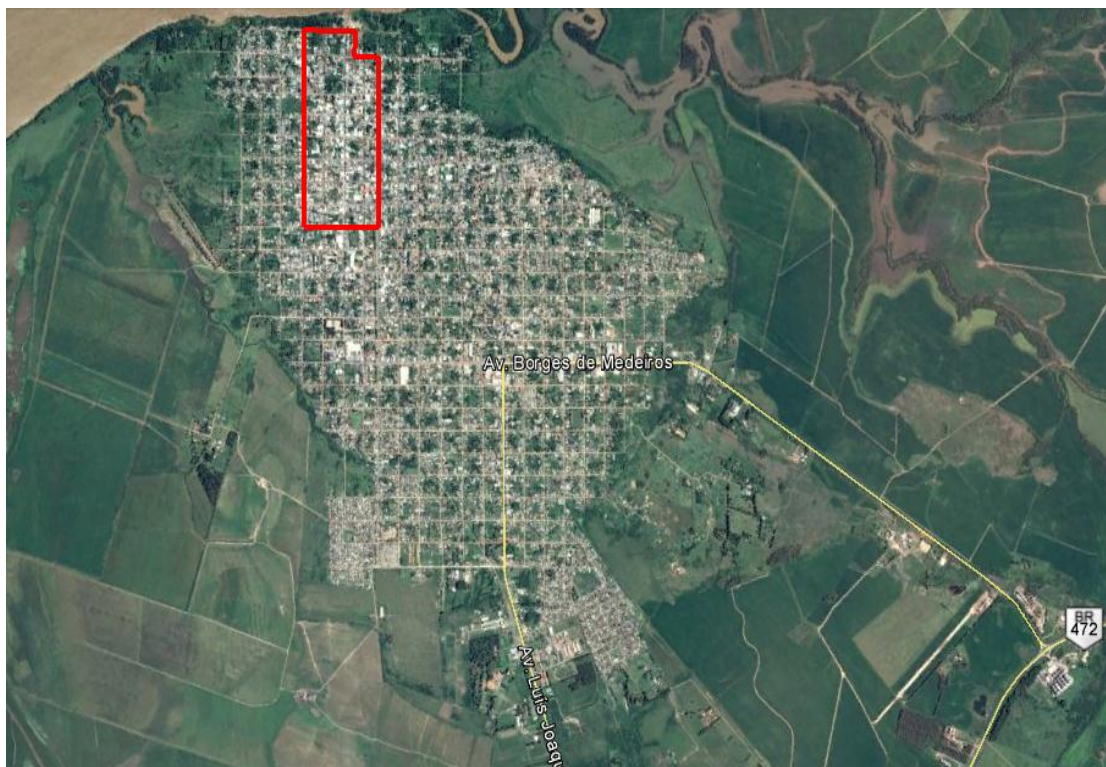


Figura 1 – Município de Itaquí com destaque para área de estudo.

Fonte: Google Earth

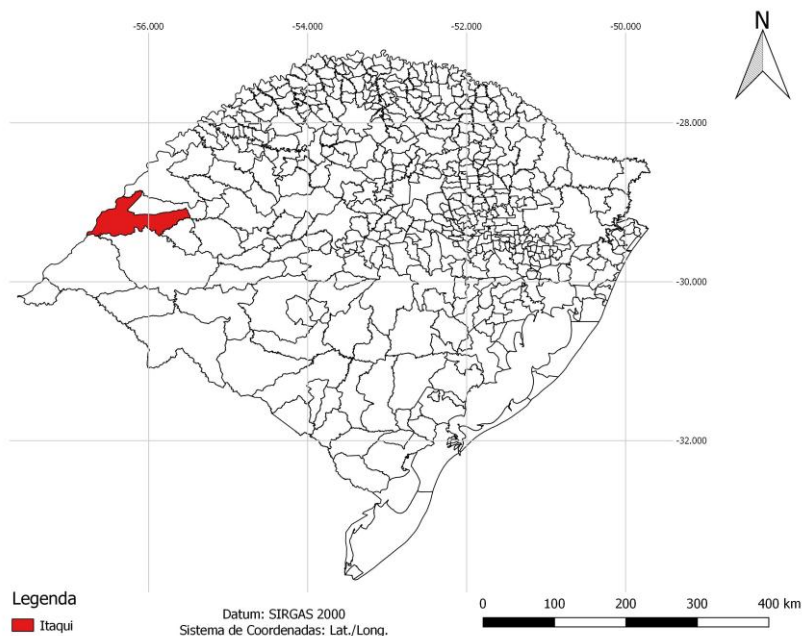


Figura 2 – Mapa do Rio Grande do Sul com destaque para o município de Itaqui
Fonte: IBGE

2.2. Materiais

Para este trabalho utilizou-se como ferramenta de campo o Receptor Garmin GPSMap 76CS conforme a Figura 3. O aparelho coleciona dados de satélite e estabelece sua posição atual. Para obter sinais de satélite, deve-se estar ao ar livre e ter uma visão limpa do céu. Este receptor apresenta uma precisão inferior a 10 metros.



Figura 3 – Receptor Garmin GPSMap 76CS
Fonte: Garmin – Manual do Proprietário

Foi utilizado também o *software* Google Earth Pro conforme a Figura 4, para inserção das coordenadas dos pontos obtidos em campo, aplicando-as sob a superfície terrestre.

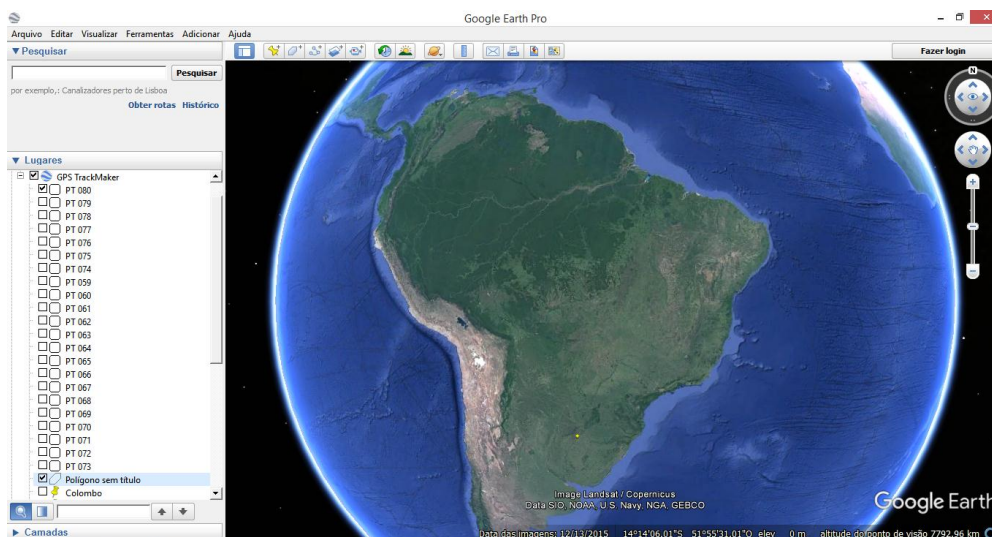


Figura 4 – Tela inicial do *software* Google Earth

Fonte: Google Earth

Para o procedimento de análise dos dados foi utilizado a ferramenta QGIS Desktop 2.18.19. Na Figura 5 apresenta a tela inicial do *software* QGIS.

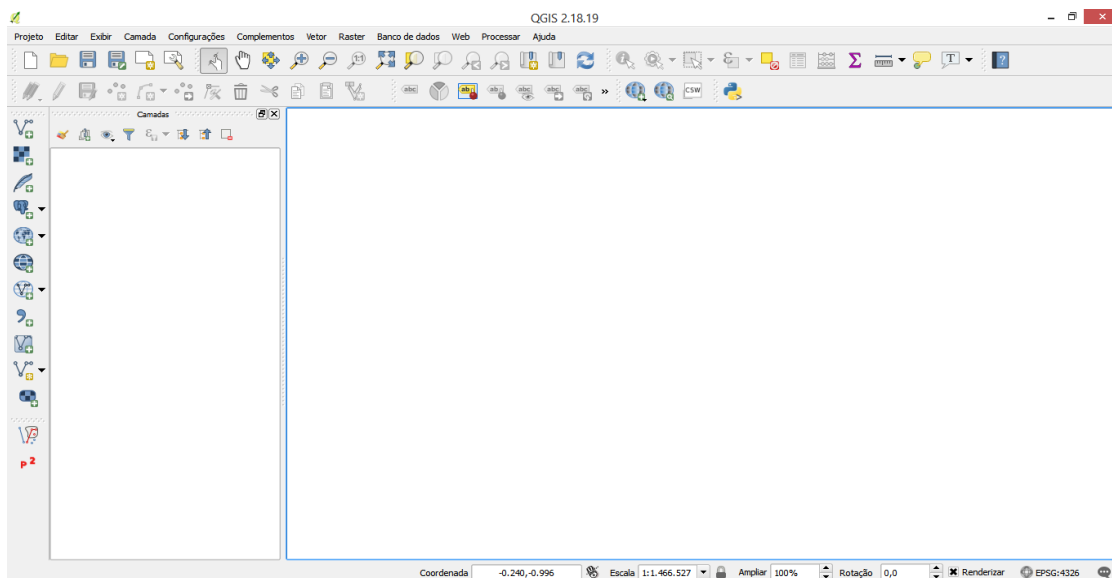


Figura 5 – Tela inicial do *software* QGIS

2.3. Procedimento

O uso de SIGs como metodologia requer um banco de dados com informações confiáveis. Na primeira etapa realizou-se o planejamento de campo, onde foi delimitado a área a ser estudada, o tipo de produto que seria obtido e sua finalidade. Na segunda etapa foi feito o

levantamento de campo utilizando o receptor Garmin GPSMap 76CS, onde foram coletados os pontos representando lotes em estudo, comércios e serviços públicos.

Após esses procedimentos, a terceira etapa foi a inserção das coordenadas dos pontos citados no software Google Earth Pro, para representar a área de estudos com os pontos obtidos, conforme a Figura 6. Com referências obtidas sobre os lotes foi possível realizar a quarta etapa que foi a coleta de informações junto a Prefeitura Municipal de Itaquí, na qual foram adquiridas as seguintes observações: o número do terreno e da quadra, o alinhamento e o nome do proprietário. A quinta etapa foi o cálculo da área aproximada de cada terreno. Na Tabela 1 estão descritas todas as informações obtidas para cada imóvel levantado.



Figura 6 – Área de estudos com destaque para os imóveis cadastrados em campo.

Fonte: Google Earth

Tabela 1 – Informações referentes aos imóveis obtidos em campo

| Pt | Endereço | Tipo | Q. | T. | Alinhamento | Á. Est. | Latitude | Longitude |
|----|-----------------|------|----|--------|---------------|---------|--------------|---------------|
| 59 | R.Cast. Branco | Ter. | 7 | 10 | 5,6N;S/7,8L;O | 319,19 | 29°7'38.50"S | 56°33'32.00"O |
| 60 | R.Cast. Branco | Ter. | 7 | 9 | 7,8N;S/7,8L;O | 1588,95 | 29°7'40.80"S | 56°33'20.90"O |
| 61 | R. Tiradentes | Ter. | 6 | 11 | 7,8N;S/7,8L;O | 1046,83 | 29°7'35.90"S | 56°33'20.80"O |
| 62 | R. Tiradentes | Ter. | 6 | P 9/10 | 6,7N;S/6,7L;O | 511,47 | 29°7'35.30"S | 56°33'24.60"O |
| 63 | R. D. Canabarro | Ter. | 6 | P 1 | 7,8N;S/6,7L;O | 100,39 | 29°7'31.20"S | 56°33'22.10"O |
| 64 | R. D. Canabarro | Cas. | 6 | P 2 | 7,8N;S/6,7L;O | 395,60 | 29°7'31.60"S | 56°33'20.50"O |
| 65 | R. D. Canabarro | Cas. | 6 | 3 | 7,8N;S/6,7L;O | 364,30 | 29°7'31.70"S | 56°33'20.00"O |

| | | | | | | | | |
|----|----------------------|------|---|---------|---------------|---------|--------------|---------------|
| 66 | R. D. Canabarro | Ter. | 5 | 10 | 8,9N;S/5,6L;O | 1154,43 | 29°7'31.40"S | 56°33'16.50"O |
| 67 | R. B. do Canto | Ter. | 5 | 1 | 8,9N;S/5,6L;O | 1445,70 | 29°7'27.20"S | 56°33'14.60"O |
| 69 | R. XV de novembro | Cas. | 3 | 4,5 | 7,8N;S/3,4L;O | 196,75 | 29°7'19.80"S | 56°33'14.80"O |
| 71 | R.Osv. Aranha | Cas. | 3 | 1 | 7,8N;S/2,3L;O | 2128,15 | 29°7'14.50"S | 56°33'15.90"O |
| 72 | R.Osv. Aranha | Cas. | 1 | 7,8,9 | 7,8N;S/1,2L;O | 2723,30 | 29°7'13.80"S | 56°33'15.80"O |
| 75 | R.Osv. Aranha | Ter. | 1 | 12 | 6,7N;S/1,2L;O | 2047,13 | 29°7'13.30"S | 56°33'20.00"O |
| 76 | R.Osv. Aranha | Ter. | 1 | P 13/14 | 6,7N;S/1,2L;O | 2072,20 | 29°7'13.00"S | 56°33'21.00"O |
| 77 | R.Osv. Aranha | Cas. | 1 | 4 | 6,7N;S/1,2L;O | 804,61 | 29°7'12.80"S | 56°33'21.80"O |
| 78 | Al. Antonio Loureiro | Ter. | 2 | 1 | 6,7N;S/2,3L;O | 696,82 | 29°7'14.40"S | 56°33'21.90"O |
| 79 | R.Osv. Aranha | Cas. | 2 | 5 | 5,6N;S/2,3L;O | 971,83 | 29°7'12.60"S | 56°33'26.10"O |
| 80 | R.Osv. Aranha | Cas. | 1 | 12 | 5,6N;S/1,2L;O | 2807,49 | 29°7'11.50"S | 56°33'28.70"O |

LEGENDA: Q.= Número da quadra; T.= Número do terreno; Pt.= Número do ponto obtido; Á.Est.= Área Estimada do lote; Ter.= Terreno; Cas.= Casa; R.= Rua.

Com os dados coletados em campo, para realizar a manipulação e análise a partir do SIG, foi adquirido a localização de imóveis cujos usos ou eram comerciais ou serviços públicos a partir da figura do Google Earth. Tais imóveis foram separados em 9 classes: Posto de Combustível, Parque ao ar livre, Órgãos Públicos, Mercados, Lojas, Hotéis, Farmácias, Escolas, Restaurantes/Bares/Lanchonetes, Clubes e Bancos. Na Figura 7, apresenta os imóveis utilizados como comércio e como de serviço público na área de estudo, e a Figura 8, a classificação realizada para os mesmos.

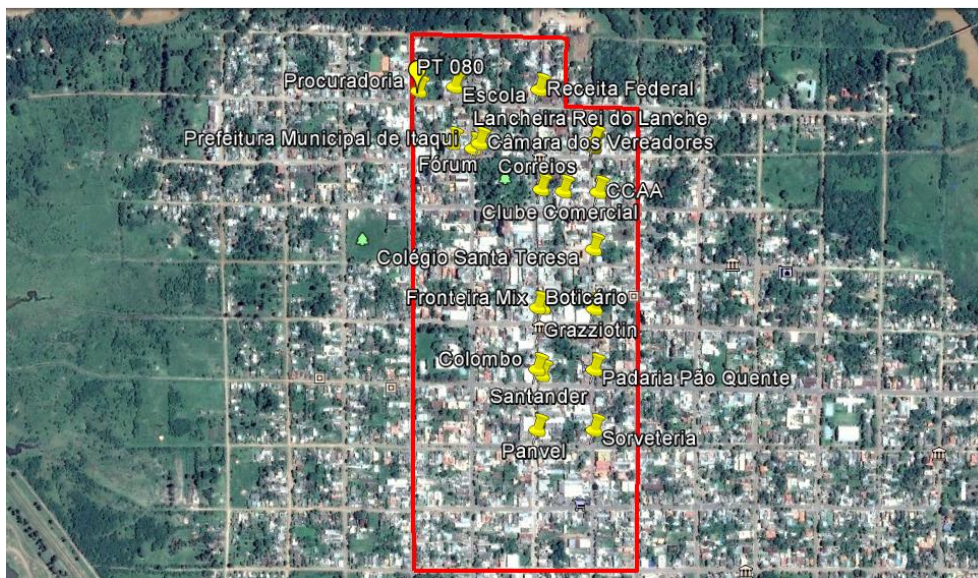


Figura 7 – Representação dos pontos de comércio e serviços dentro da área de estudos

Fonte: Google Earth

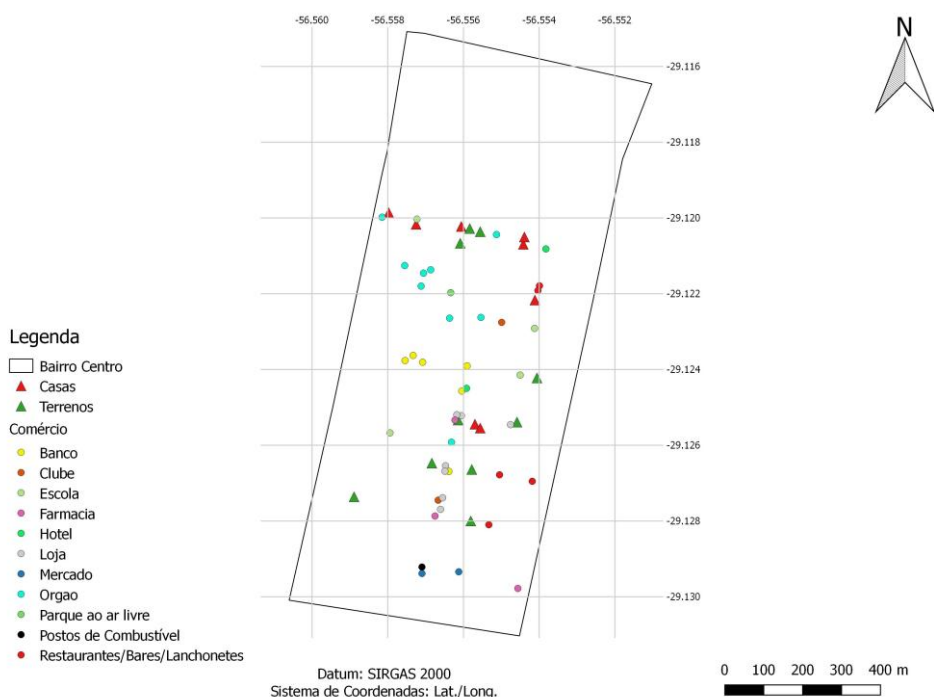


Figura 8 – Classificação dos imóveis de comércio e serviços dentro da área de estudos
Fonte: IBGE

3. RESULTADOS

A partir do levantamento realizado foi levado em consideração imóveis de comércio e serviços próximos aos locais onde estão situados os pontos obtidos, e deste modo propôs-se uma nova utilização para os imóveis abandonados ou desocupados, apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 - Proposta de nova utilização dos imóveis abandonados ou desocupados.

| Pt. | Endereço | Tipo | Uso final | Á. Est. (m ²) | Latitude | Longitude |
|-----|-----------------|------|--|---------------------------|---------------|---------------|
| 59 | R.Cast. Branco | Ter. | Comércio de pequeno porte | 319,19 | 29° 7'38.50"S | 56°33'32.00"O |
| 60 | R.Cast. Branco | Ter. | Praça de Recreação ou comércio de grande porte | 1588,95 | 29° 7'40.80"S | 56°33'20.90"O |
| 61 | R. Tiradentes | Ter. | Comércio de médio porte | 1046,83 | 29° 7'35.90"S | 56°33'20.80"O |
| 62 | R. Tiradentes | Ter. | Residência ou comércio de pequeno porte | 511,47 | 29° 7'35.30"S | 56°33'24.60"O |
| 63 | R. D. Canabarro | Ter. | Comércio de pequeno porte ou centro de turismo | 100,39 | 29° 7'31.20"S | 56°33'22.10"O |
| 64 | R. D. Canabarro | Cas. | Órgão Público | 395,60 | 29° 7'31.60"S | 56°33'20.50"O |
| 65 | R. D. Canabarro | Cas. | Órgão Público | 364,30 | 29° 7'31.70"S | 56°33'20.00"O |
| 66 | R. D. | Ter. | Praça de Recreação | 1154,43 | 29° 7'31.40"S | 56°33'16.50"O |

| | Canabarro | | | | | |
|----|----------------------|------|--------------------------|---------|---------------|---------------|
| 67 | R. B. do Canto | Ter. | Comércio de grande porte | 1445,70 | 29° 7'27.20"S | 56°33'14.60"O |
| 69 | R. XV de novembro | Cas. | Órgão Público | 196,75 | 29° 7'19.80"S | 56°33'14.80"O |
| 71 | R.Osv. Aranha | Cas. | Centro Cultural | 2128,15 | 29° 7'14.50"S | 56°33'15.90"O |
| 72 | R.Osv. Aranha | Cas. | Mercado Público | 2723,30 | 29° 7'13.80"S | 56°33'15.80"O |
| 75 | R.Osv. Aranha | Ter. | Praça de Recreação | 2047,13 | 29° 7'13.30"S | 56°33'20.00"O |
| 76 | R.Osv. Aranha | Ter. | Praça de Recreação | 2072,20 | 29° 7'13.00"S | 56°33'21.00"O |
| 77 | R.Osv. Aranha | Cas. | Órgão Público | 804,61 | 29° 7'12.80"S | 56°33'21.80"O |
| 78 | Al. Antonio Loureiro | Ter. | Restaurante | 696,82 | 29° 7'14.40"S | 56°33'21.90"O |
| 79 | R.Osv. Aranha | Cas. | Residência | 971,83 | 29° 7'12.60"S | 56°33'26.10"O |
| 80 | R.Osv. Aranha | Cas. | Castelo | 2807,49 | 29° 7'11.50"S | 56°33'28.70"O |

LEGENDA: Pt.= Número do ponto obtido; Á.Est.= Área Estimada do lote; Ter.= Terreno; Cas.= Casa; R.= Rua.

Para a determinação do novo uso dos imóveis abandonados, foi feito um estudo a partir da localização em que cada imóvel se encontra, conforme a Figura 6, neste estudo destacou-se alguns fatores principais como a área estimada que cada imóvel possuía, assim áreas pequenas foi definido como residência ou comércio de porte pequeno já áreas maiores foi definido como restaurante por exemplo, assim é possível definir qual ocupação se adequa melhor ao local. Outro fator estudado é relevante ao tipo de comércio que se encontra na proximidade de cada imóvel, definindo comércio de porte pequeno e grande visando atender a carência comercial daquela região. Um fator que se torna importante para a cidade de Itaquí é a grande propensão de enchentes, o que ocasiona muitas vezes a perda total do imóvel gerando assim o seu abandono, considerou um critério ambiental para uso dos imóveis que se encontram próximos ao local de enchentes, como por exemplo a criação de praças de recreação, pois são locais que não apresentam tanto prejuízo financeiro e social após a enchente

4. CONCLUSÃO

A revitalização para imóveis abandonados é muito importante, pois, promove oportunidade de um novo uso, transformando o imóvel em um novo comércio ou ambiente de uso para sociedade. A partir dos resultados obtidos pode-se observar que é de suma importância o conhecimento das informações sobre cada imóvel relevante a sua localização, assim conforme as informações podemos definir um novo uso adequado para cada imóvel visando o uso de geotecnologias para o desenvolvimento deste trabalho, portanto assim a proposta de novo uso, buscou atender as necessidades socioeconômicas da população e do município.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARCELLOS C; COUTINHO K; PINA F. M; MAGALHÃES F. A. M. M; PAOLA D. M. C. J; SANTOS M. S. Inter-relacionamento de dados ambientais e de saúde: análise de risco à saúde

aplicada ao abastecimento de água no Rio de Janeiro utilizando Sistemas de Informações Geográficas. Rio de Janeiro, jul-set 1998. Disponível em: <<https://www.scielosp.org/pdf/csp/1998.v14n3/597-605/pt>> Acesso em: 20 de jun. 2018.

CONFERÊNCIA EUROPEIA DOS MINISTROS RESPONSÁVEIS PELO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CONSELHO DA EUROPA (CEMAT). Glossário de desenvolvimento territorial. Lisboa-Portugal, 2006. Disponível em: <http://www.colit.pr.gov.br/arquivos/File/Publicacoes/glossario_do_desenvolvimento_territorial.pdf> Acesso em: 20 jun. de 2018.

GARMIN – MANUAL DO PROPRIETÁRIO. Garmin Ltd. Europa, 2005. Disponível em:<http://voalivre.dominiotemporario.com/doc/GARMIN_76_MANUAL_EM_PORTUGUES.pdf> Acesso em: 3 de maio de 2018.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2010. Disponível em:< <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/itaqui/panorama>> Acesso em: 3 de maio de 2018.

LONGLEY A. P; GOODCHILD F.M; MAGUIRE J. D; RHIND W. D. Sistema e ciência da informação geográfica. Porto Alegre: Ed. Bookman, 2013.

SILVA R. M. A. Requalificação urbana. Dissertação de mestrado em Geografia. Faculdade de Letras: Universidade de Coimbra, 2011. Disponível em: <<file:///C:/Users/Adm/Downloads/TESE%20de%20Ana%20Marina%20Silva.pdf>> Acesso em: 20 de jun. de 2018.