

## AVALIAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA PRAIA DO CACUPÉ - ILHA DE SANTA CATARINA

Prof. Drª. DORA ORTH

Prof. Curso Pós-Graduação em Engenharia Civil - Opção Cadastro Técnico Multifinalitário  
Universidade Federal de Santa Catarina  
(0482) 31-9598

**Resumo:** O trabalho mostra, através de um estudo de caso, os principais aspectos do processo de ocupação do solo na Ilha de Santa Catarina. Os aspectos analisados relacionam-se à: dados e informações disponíveis sobre a área; legislações e regulamentos incidentes sobre a ocupação da área; procedimentos administrativos de gestão e controle da ocupação da área; resultados constatados na área quanto ao desenho urbano, funções urbanas e preservação ambiental.

**Abstract:** The work shows, with a study case, the main aspects of land utilization in Santa Catarina Island. The aspects analysed are related with: disponibles data and informations on the área; laws and reglements incidents on land utilization; administratives procedures for management and control the área use; constated results on the área about the urban design, urban functions and ambiental preservation.

### INTRODUÇÃO

A Processo de ocupação do solo na Ilha de Santa Catarina tem sofrido uma aceleração considerável durante os últimos 15 anos. A razão inicial foi a implantação da BR-101 que integrou o litoral catarinense a um dos principais eixos nacionais de circulação, provocando um aumento populacional considerável na região. Com o desenvolvimento do turismo, somou-se uma razão suplementar.

O ritmo acelerado dessa ocupação, e a falta de tradição na gestão e controle da ocupação do solo, tem resultado em falhas sistemáticas que se repetem em toda a Ilha e ao longo do litoral catarinense. Essas falhas trazem prejuízos consideráveis na funcionalidade urbana dessas áreas degradando-as ambientalmente.

#### - Caracterização da área de estudo

A praia do Cacupé se caracteriza pelo seu sítio acidentado, com elevações entrecortadas por vales e longeando o mar calmo existente entre a Ilha e o Continente (Ver figura 01). Sua praia, dividida em duas partes - uma ao norte, outra ao sul - por uma elevação rochosa que avança até o mar, possui estreita faixa de areia em parte acompanhando a Estrada Geral do Cacupé (Ver figura 02). A exemplo de tantos outros sítios da Ilha, Cacupé constitui-se de paisagens peculiares e de rara beleza.

A ocupação do solo da praia de Cacupé é bastante antiga, e originou-se com grandes sítios partindo da Estrada Geral e com profundidades até os divisores d'água. Alguns desses sítios continuam com atividades ligadas a produção agrária, embora

sem grande expressão. A maioria desses sítios se subdividiram em terrenos estreitos e de grande profundidade, e sucessivamente são transformados em condomínios horizontais.

As densidades de ocupação do solo continuam baixas, com vastas áreas livres, embora o ritmo dessa ocupação vem se acentuando de forma expressiva na última década. Se compararmos a ocupação atual com dados do aerolevante feito em 1979, conta-se um acréscimo aproximado de 150% referente as unidades residenciais, resultando numa densidade atual de 55 hab/Km<sup>2</sup>. As características dessa ocupação são unidades individuais, de dois pavimentos a partir da cota média do alinhamento do terreno, de alto padrão, e situados em grandes terrenos com ampla vegetação. O resultado é em geral, um ambiente tranqüilo e de grande valor estético.

A população característica da praia do Cacupé são habitantes recentes da Ilha, oriundos principalmente da região sul do Brasil e do Estado de São Paulo. Cacupé lhes serve quase que exclusivamente de residência. Suas atividades de trabalho, lazer, educação e demais necessidades de comércio e serviços, são satisfeitos por núcleos urbanos maiores e mesmo centros das cidades vizinhas a Ilha. Os poucos habitantes nativos mantém alguma atividade econômica em Cacupé ligada a sua propriedade, de uma forma bem tradicional.

As atividades não residenciais em Cacupé recentemente começaram a mostrar um crescimento e diversificação. Em 1979, Cacupé contava com o Clube do SESC - Serviço Social do Comercio, um restaurante, uma Igreja com uma associação de moradores - AMOCAPE, uma escola e dois armazéns. Atualmente, O SESC duplicou de

área, abriu-se mais um restaurante e um armazém, construiu-se o Clube do DNER, e estão em fase de construção duas pousadas visando o turismo.

#### - Análise do processo de ocupação

O processo de ocupação do solo da praia do Cacupé vem ocorrendo da forma tradicional à Ilha de Santa Catarina, com a vantagem de não sofrer o elevado grau de pressão imobiliária de regiões centrais e centros turísticos. A praia do Cacupé, até o momento, teve apenas influência indireta do turismo. Sua ocupação crescente faz-se principalmente como área de expansão urbana de segunda ordem. As legislações e regulamentos incidentes sobre a ocupação da área é apenas de ordem geral e garantem um padrão bastante homogêneo em grande parte da área. No entanto, não evita certas irregularidades marcantes na regiões menos valorizadas na parte norte da praia. Isso mostra falhas na eficiência dos procedimentos administrativos de gestão e controle da ocupação da área.

Os dados e informações disponíveis sobre a área são em número e qualidade insuficientes para análises mais profundas, para a elaboração de planos e principalmente, para implantar sistemas de gestão e controle mais eficientes.

A área da praia do Cacupé conta, em termos cartográficos, com uma ortofotocarta na escala de 1:5000, ampliada de fotos na escala de 1:15000, produzidos pelo aerolevanteamento de 1979; é o que tem de mais recente e em maior escala. Esse material adequa-se perfeitamente para análises sobre a ocupação do solo. No entanto, contando-se que é uma área de ocupação urbana apresentando um crescimento considerável, a passagem de 15 anos, torna essas informações insuficientes. Há a necessidade de atualizar essas informações via comparação com fontes cartográficas recentes. Felizmente, novo aerolevanteamento acaba de ser efetuado sobre a Ilha, e os produtos fotográficos estarão a disposição em questão de poucas semanas. O processamento desse levantamento em forma de produtos cartográficos e bancos de dados devesse levar ainda alguns meses.

Em termos de bancos de dados, tradicionalmente não existem arquivos com setorização das informações a nível de Cacupé isoladamente. Algumas naturezas de informações se encontram agrupados a nível de distrito, englobando Santo Antônio e Sambaqui, além de Cacupé. O cadastro imobiliário que poderia permitir esse detalhamento, encontra-se bastante incompleto e impreciso, e a previsão de atualização é para o ano de 1995.

#### - Desenho urbano, funções urbanas e preservação ambiental: Resultados Constatados

Nos resultados constatados quanto a ocupação do solo na praia do Cacupé, pode-se verificar falhas em termos de desenho urbano que implicam em deficiências já ressentidas e que se agravaram com a densificação da área. Essas deficiências dificultarão o desenvolvimento adequado das funções urbanas e a preservação da qualidade ambiental em níveis satisfatórios.

Na verdade, as normas urbanísticas existentes não são suficientes para garantir uma estruturação do espaço urbano, uma vez que não existe um "plano diretor" da área reservando espaços para intensificar o sistema viário e implantar equipamentos e áreas de uso comum necessários para um núcleo urbano. Até mesmo a estreita faixa de areia a beira mar não está sendo reservada para uso comum. Vastas áreas de mar já não possuem acesso público e a tendência é restringir ainda mais esse acesso, o que causa uma depreciação geral da área, além de ferir leis federais.

Verifica-se também uma falta completa de previsão de implantação de sistema de saneamento básico. O abastecimento de água potável atualmente é precário e em termos de escoamento de esgotos não existe nada. O sistema de sumidouros individuais atende no momento as necessidades, no entanto, resta a dúvida por quanto tempo mais elas poderão atender.

A praia do Cacupé, nos limites da área de estudo, possui atualmente uma população estimada em 600 habitantes, podendo facilmente duplicar, mesmo mantendo os padrões de ocupação atual. A Estrada Geral poderá absorver facilmente esse acréscimo de fluxo de circulação, não representando um problema maior. No entanto, a previsão do traçado para a intensificação do sistema viário seria importante para uma otimização no parcelamento do solo e evitar vias impraticáveis. Já existem uma servidão e uma "passagem" com lotes totalmente inadequados legalmente e tecnicamente.

A parte sul da praia do Cacupé não apresenta problemas visíveis, e o resultado é bastante adequado tecnicamente e esteticamente. No entanto, na parte norte da praia do Cacupé, constata-se vários problemas como: dificuldades de acesso ao mar, diminuição da faixa de areia pela implantação de edificações, sem reservas para implantação de equipamentos urbanos, perda dos visuais e da estética ambiental natural. A implicação disso é uma progressiva degradação da área.

A diferença nos resultados das duas partes da Ilha, mesmo que sujeitas as mesmas normas e

procedimentos administrativos de gestão e controle da ocupação do solo, demonstram a fragilidade das leis urbanísticas e a ineficiência de sua aplicação. Além disso, demonstra que o poder de exemplo de uma área em relação a outra não se faz de forma espontânea. Provavelmente, o fator que rege essas duas realidades seja o valor imobiliário distinto de cada área. A parte sul está dirigida, e usufrui visuais, para o Morro da Cruz e a Ponte Hercílio Luz - cartões postais da Ilha. A parte norte da Ilha está dirigida para o Continente, mais distante e menos expressivo enquanto visuais.

Se a beleza dos visuais valoriza financeiramente um imóvel, porque não existe uma consciência da importância de preservar esta beleza e até reforçá-la? A ocupação do solo pelo homem inevitavelmente transforma os sítios naturais, mas não obrigatoriamente diminui a beleza desse sítio, quando houver cuidados estéticos. A beleza representa um valor social importante, junto com um valor monetário também importante. Na Ilha de Santa Catarina só uma parcela da população está consciente desses valores, o que representa um grande perigo para a Ilha em termos econômicos, principalmente.

#### - Importância desse exemplo

A praia do Cacupé é um exemplo do que acontece na Ilha de Santa Catarina, e mesmo no litoral do Estado, em termos de ocupação do solo. Esse exemplo torna-se mais significativo quando consideramos que Cacupé sofre pressões bem inferiores a maioria dos outros locais. Sua densidade e ritmo de crescimento também são inferiores a muitos outros exemplos, o que deveria facilitar a gestão e controle de forma a evitar os problemas mais comuns.

Esse exemplo, a praia do Cacupé, se torna importante também pela limitação da área de estudo e sua simplicidade natural. Os dados e informações a disposição para análises sendo raros, implicam em trabalhos complementares exaustivos em áreas mais complexas e não dariam necessariamente um resultado proporcionalmente maior.

O método de levantamento de dados atuais utilizado foi a pesquisa de campo. Sendo uma área limitada e uma pesquisa que se satisfaz de valores relativos, esse trabalho foi viável. No entanto, para a definição de um "Plano Diretor" e a aplicação desse plano via reserva fundiária e implantação de obras, o grau de detalhamento e precisão nos dados coletados e informações processadas, devem ser bem maiores.

Essas constatações nos permitem concluir que falta uma consciência coletiva:

- da real importância de bem gerenciar todos os recursos a nossa disposição, começando pelo espaço que ocupamos;
- dos prejuízos ambientais causados por uma ocupação inadequada, e dos conseqüentes prejuízos econômicos;
- da necessidade de dados e informações sistematizadas e de fácil acesso para monitorar o processo de ocupação e influir via um planejamento e gestão eficazes;
- da necessidade urgente de estudos dessa natureza, em detalhes, sobre toda a Ilha, para proposição de normas eficazes e para garantir sua aplicação.

#### Bibliografia:

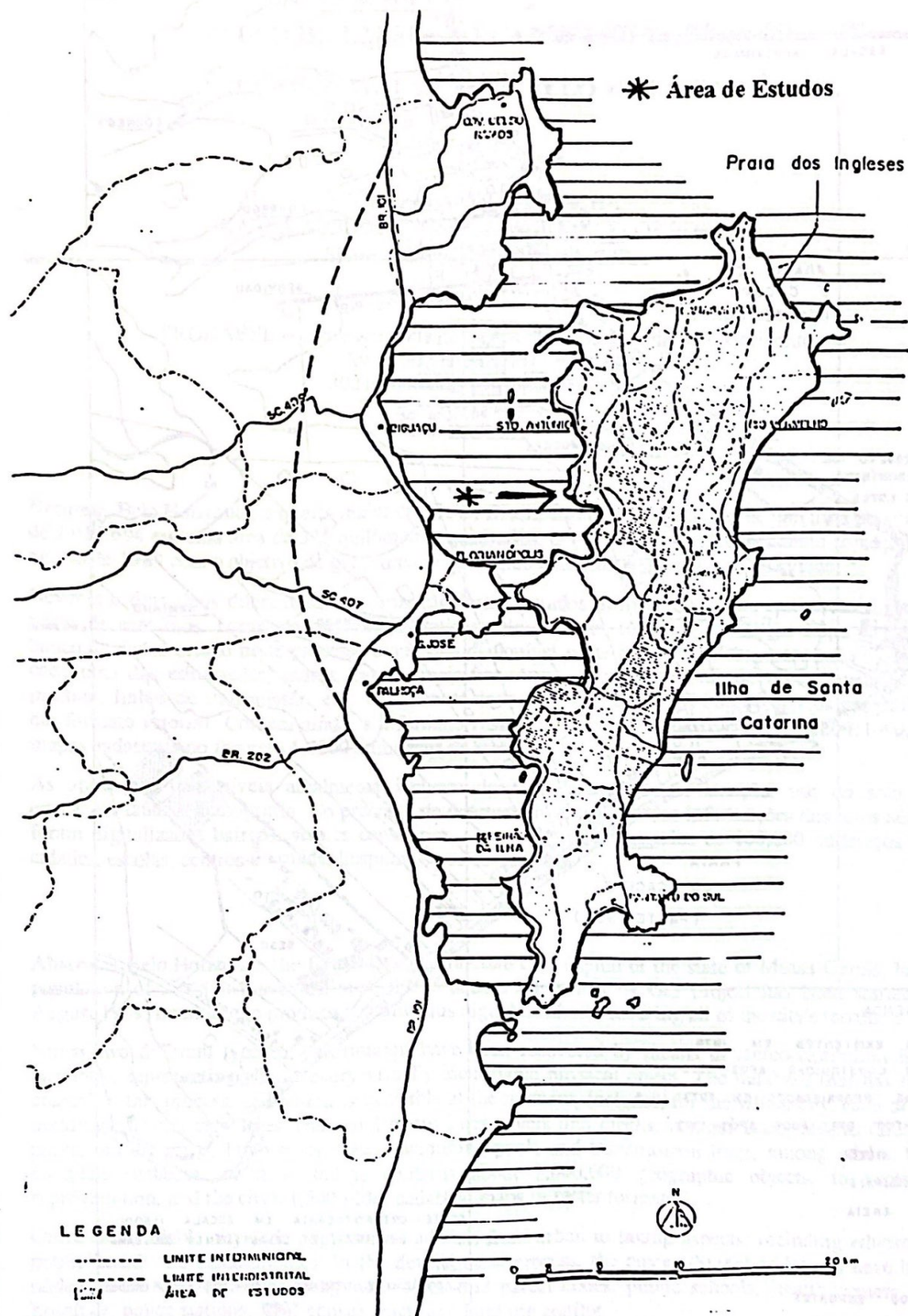
- PUTTE, ROBERT VAN DE. - Land evaluation and project planning, in: ITC Journal 1989-2, Holanda, p.139 a 143.
- IBGE/IPUF. - Mapeamento temático do município de Florianópolis/SC, IBGE, 1991, Florianópolis
- RODRIGUES, R.M.; MOREIRA, J.C. & VEADO, R.W. - Análise da qualidade ambiental da bacia da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, com aplicação das técnicas de sensoriamento remoto, in: VI Simposio Brasileiro de ensoriamento Remoto, Anais, vol.2, Manaus.
- SANTA CATARINA. SEPLAN. - Projeto Catarinense: Gerenciamento Costeiro. Florianópolis, SEPLAN.
- FORESTI, CELINA & HAMBURGER, DIANA S. - Análise ambiental: uma visão multidisciplinar, Editora UNESP, SP, 1991.
- HOUGH, HAROLD. - , in: Earth Observation Magazine, July/August, 1992, p. 28 à 30.
- FERRARI, Gabriel V. F.; NASCIMENTO, Rosemy S.; ORTH, Dora. - O cadastro técnico multifinalitário como base para o planejamento físico-territorial. In: SIMPÓSIO LATINOAMERICANO DE AGRIMENSURA, 1992. Fóz do Iguaçú, PR. ANAIS.
- ORTH, Dora; FERRARI, Gabriel V. F. - O cadastro técnico multifinalitário e a aplicação de instrumentos de intervenção urbana. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE AVALIAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE

INTERVENÇÃO URBANA. FAU/USP. São Paulo, 1993.

ORTH, Dora; SILVEIRA, Ronaldo G. - Avaliação da ocupação urbana do balneário dos Ingleses - Florianópolis/SC. In: VII SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, Anais, Curitiba, PR. 1993, p. 119-128, vol. I.

GAVIRA, Carmem. - "Transformaciones de la Información urbanística ante las nuevas posibilidades técnicas", In: Ciudad y Territorio, Julio-Diciembre/1989 - nº 81-82/3-4/1989, p. 73 - 86, Madrid - Espanha.

SCHUUR, J. - "Analysis and design in computer-sided physical planning", In: Environment and planning B: Planning and Design, 1994 21/1, January, p. 97-108, Buffalo/NY 14261 - USA.



744 000m

744 500m

745 000m

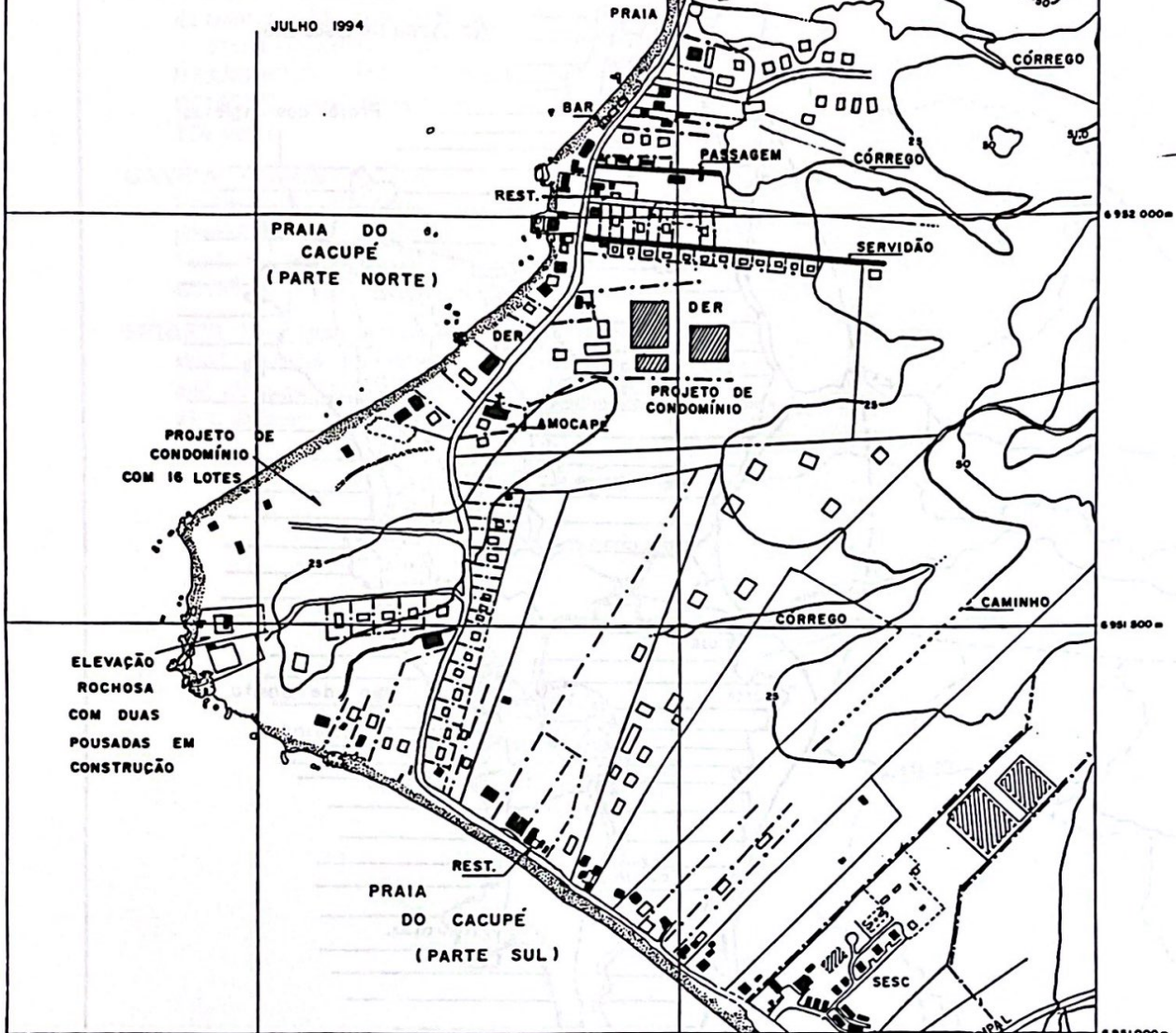
1º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário

07 a 10 de agosto de 1994 - Florianópolis - SC

# OCUPAÇÃO DO SOLO DA PRAIA DO CACUPÉ ILHA DE SANTA CATARINA

100 0 100 200 300 400 500m  
ESCALA APROXIMADA

JULHO 1994



### LEGENDA

- EDIFICAÇÕES EXISTENTES EM 1979
- EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS APÓS 1979
- LIMITES DAS PROPRIEDADES EM 1979
- - - PARCELAMENTOS EFETUADOS APÓS 1979
- 25 CURVAS DE NÍVEL
- == RUAS PRINCIPAIS
- ⋯ FAIXA DE AREIA
- 🏫 ESCOLA
- 🏛️ IGREJA
- 🏊 CANCHAS DE ESPORTES

FONTE = ORTOFOTOCARTA EM ESCALA 1:5000,  
DE 1979, E LEVANTAMENTO DE CAMPO

ELABORAÇÃO E DESENHO = DORA ORTH/GERTRUDES

FIGURA 02