

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC

CURSO DE GEOGRAFIA

TAYSE BORGHEZAN NICOLADELLI

**CENTRALIDADE E VERTICALIZAÇÃO: ESTUDO DA VALORIZAÇÃO DA ÁREA
CENTRAL DA CIDADE DE ORLEANS/SC.**

CRICIÚMA

2011

TAYSE BORGHEZAN NICOLADELLI

**CENTRALIDADE E VERTICALIZAÇÃO: ESTUDO DA VALORIZAÇÃO DA ÁREA
CENTRAL DA CIDADE DE ORLEANS/SC.**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de Bacharel no curso de Geografia da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC com Linha de Pesquisa em Geografia Urbana.

Orientador: Prof MSc. Mauricio Pamplona

CRICIÚMA

2011

TAYSE BORGHEZAN NICOLADELLI

**CENTRALIDADE E VERTICALIZAÇÃO: ESTUDO DA VALORIZAÇÃO DA ÁREA
CENTRAL DA CIDADE DE ORLEANS/SC.**

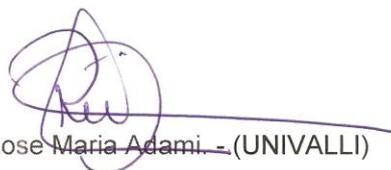
Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de Bacharel, no Curso de Geografia da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Geografia Urbana.

Criciúma, 01 de dezembro de 2011

BANCA EXAMINADORA



Prof. MSc. Mauricio Pamplona - (UNESC) - Orientador



Prof. Dra. Rose Maria Adami - (UNIVALLI)



Prof. MSc. Fabio Boeing - (UNIBAVE)

Dedico esta monografia aos meus pais Antonio Geraldo e Geni pela dedicação e compreensão em todos os momentos.

Aos meus familiares e amigos, em especial aos meus avôs Hugolino e Germano que partiram deixando uma saudade imensa!

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus, pela oportunidade em cumprir este trabalho.

A minha família, meus pais e irmãs pela paciência em todos os momentos.

Aos meus professores, em especial ao Prof. Msc. Mauricio Pamplona, orientador, pelo seu grande acolhimento e confiança, e por partilhar seus conhecimentos diante das dificuldades durante a pesquisa; como também pela oportunidade do estágio no Laboratório de Geoinformação Aplicada da UNESC.

As minhas amigas pela amizade, e por partilhar momentos incríveis e eternos.

Aos amigos do curso, pelo otimismo e pelo apoio.

A secretária do curso de Geografia, Andrea Lobato, pela colaboração e apoio.

A toda equipe da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Orleans.

Enfim, a todas as pessoas que me ensinaram e dividiram suas experiências, como também ajudaram de certa forma, nesse projeto que resultou no Trabalho de Conclusão de Curso.

Muito Obrigado!

“O mundo não é só uma coleção de coisas, é também o arranjo das coisas, tocadas pelos projetos dos que nele habitam. O mundo está e não está pronto. [...]. A celeridade das transformações e a imobilidade, ambas nocivas, situam-se nos extremos. Atuamos na guerra conflagrada entre forças opostas.”

Heráclito

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a produção vertical e a distribuição espacial, sintonizada com a centralidade na área central da cidade de Orleans/SC, a partir das edificações de 3 e mais pavimentos, construídos no período de 1970 a agosto de 2011. O fator centralidade é representado como um membro importante no processo de verticalização aliado ao processo de valorização imobiliária, que permite uma disputa do solo urbano por diversos agentes imobiliários presentes no município. Utilizando o Sistema de Informação Geográfica (SIG), o mapeamento se torna elemento importante nesse estudo, que busca entender e analisar as transformações ocorridas na cidade. Para análise dos dados, houve pesquisa teórica a fim de para tratar os conceitos abordados, bem como análise de dados obtidos na Prefeitura Municipal e outras entidades.

Palavras Chave: Espaço Urbano, Centralidade, Verticalização e Valorização Imobiliária.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Produto Interno Bruto de Orleans/SC – 1998 a 2008.	46
Gráfico 2: População de Orleans no período de 1970 a 2010	47
Gráfico 3: Situação dos domicílios no município, 2010	48
Gráfico 4: Estatística da Construção Civil no município de 1995 a maio/2011	49
Gráfico 5: Edifícios Construídos ou em Fase de Construção.....	49

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Localização de Orleans/SC.....	34
Figura 2: Vista de Orleans, em 1970, com o destaque para o traçado das principais ruas.	35
Figura 3: Vista Parcial de Orleans.....	37
Figura 4: Localização da Área de Estudo.....	38
Figura 5: Mancha urbana, as margens do rio Tubarão	39
Figura 6: Topografia da Área Central de Orleans.....	40
Figura 7: Evolução Urbana da Área Central de Orleans	43
Figura 8: Estrada de Ferro Dona Tereza Cristina, em 1970.....	44
Figura 9: Rua Aristilianos Ramos.....	51
Figura 10: Localização das Principais Ruas.....	52
Figura 11: Rua XV de Novembro, contraste entre atual e o antigo	53
Figura 12: Vista da Praça Celso Ramos	54
Figura 13: Orleans na década de 1980, com edifícios em construção.....	56
Figura 14: Edifícios “Robustos” na rua XV de Novembro atualmente	57
Figura 15: Anos 90 e edifícios de uso misto predominando entre as ruas XV de Novembro e Aristilianos Ramos	58
Figura 16: Edifícios em construção, em 2009.	58
Figura 17: Edificações Verticalizadas por Funcionalidades	59
Figura 18: Edificações Verticalizadas de Período.	61
Figura 19: Condomínio Residencial, localizado na rua Getulio Vargas.....	62
Figura 20: Edifícios localizados na área central modificam o a paisagem no período atual.	63
Figura 21: Edificações Verticalizadas por Número de Pavimentos	64
Figura 22: Vista recente de Orleans	65
Figura 23: Novas Zonas de Verticalização	66

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Agentes Produtores do Espaço Urbano.....	21
Tabela 2: Pessoas residentes – Orleans – 2010.....	33
Tabela 3: Zona Central de Orleans, e suas funcionalidades.	55

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

EPAGRI: Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina

FECAM: Federação Catarinense de Municípios

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PMO: Prefeitura Municipal de Orleans.

SC: Santa Catarina

SEBRAE: Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2. OBJETIVOS.....	15
2.1 Objetivo Geral.....	15
2.2 Objetivos Específicos	15
3 CIDADES - DEFINIÇÕES E CARACTERÍSTICAS.....	16
3.1 A Produção do Espaço Urbano.....	19
3.2 Centralidade e ações sobre o Espaço Urbano	22
3.3 Qualidade de Vida Urbana	28
4 METODOLOGIA	31
5 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	33
6 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS.....	41
6.1 Formação Histórica.....	41
6.2 Aspectos Econômicos do município.....	44
6.3 Construção Civil.....	46
6.4 Centralidade.....	50
6.5 Verticalização	56
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	68
REFERÊNCIAS.....	69
ANEXOS	73

1 INTRODUÇÃO

Uma cidade com intenso desenvolvimento é marcada por diversas mudanças no seu espaço urbano, refletidos nos hábitos de sua população e na paisagem urbana. O crescimento vertical é um dos vestígios que apontam para mudanças na configuração urbana de uma cidade, apoiada a isso, é considerado também elemento modernizador e revolucionário.

A verticalização é notável em grandes metrópoles, bem como em cidades que se encontram em processo de desenvolvimento, e ainda, em cidades médias e pequenas também. O município em questão possui uma população relativamente pequena de 21.393 (vinte e um mil trezentos e noventa e três) habitantes (IBGE, 2010), porém possui intenso processo de verticalização, aliado ao fator centralidade existente na cidade.

A valorização imobiliária encontra-se intimamente ligada a esse processo de verticalização, colaborando para o processo de produção do espaço urbano acelerado na cidade, o que leva muitos bairros a modificar o seu espaço urbano. Criam-se então, novos comportamentos urbanos que moldam a cidade. Alguns comportamentos estão relacionados com mudanças nos padrões arquitetônicos, em que casas antigas e históricas são substituídas por edificações verticalizadas. Outro fato é a construção em terrenos relativamente pequenos, muitas vezes acidentados.

A Verticalização nas últimas duas décadas é o foco desta pesquisa, que pretende estudar e analisar como uma cidade de economia desenvolvida, busca nesse sistema aquecer o mercado da construção civil, bem como gerar valorização imobiliária, que pode direcionar e manter a centralidade na zona central da cidade. Correa (1989) aponta que “o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas pelo tempo, produzidas por agentes que produzem e consomem o espaço”. Com isso, é necessário pensar que todo processo de modificação do espaço urbano é proveniente do sistema capitalista apoiado nos agentes produtores do espaço urbano sendo eles os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Estudar e analisar mudanças na zona central da cidade colabora para análise da real situação, podendo assim, projetar e direcionar os focos de expansão da urbanização e verticalização, colaborando para o estudo do espaço urbano.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo Geral

Entender como a centralidade esta inserida na cidade de Orleans/SC, e de que forma contribui para a verticalização e valorização da área central da mesma.

2.2 Objetivos Específicos

- Conhecer as características do espaço urbano do município.
- Identificar e discutir a centralidade na cidade de Orleans.
- Relacionar a centralidade com verticalização existente na cidade.
- Compreender de que forma centralidade contribui para o processo de verticalização no espaço urbano da área central da cidade de Orleans.
- Avaliar de que forma, a verticalização contribui ou não para a concentração do espaço urbano, avaliando a questão da qualidade de vida urbana.

3 CIDADES - DEFINIÇÕES E CARACTERÍSTICAS

A cidade se constitui como importante elemento na compreensão da dinâmica da sociedade, e da forma como se organiza sobre o território. O surgimento de pequenos aglomerados ao longo da história possibilitou diversas dinâmicas, que contribuíram para o surgimento da mesma.

Para Souza (2003, p.46) “as primeiras cidades surgem como resultado de transformações sociais gerais – econômicas, tecnológicas, políticas e culturais”. Quando os agricultores, se tornam sedentários, começam a formar pequenos assentamentos, surgem então os primeiros vestígios de formação de cidades, o fato urbano.

Entretanto, como aponta Souza (2003, p.46), “[...] as cidades continuaram a transformar-se durante os milênios seguintes ao seu aparecimento, e continuaram a transformar sem cessar [...]”. Com a Revolução Industrial na Europa, as mudanças se tornaram significativas no processo de crescimento das cidades influenciadas pela industrialização pelo mundo afora, criando impactos significativos sobre o tamanho das cidades e das complexidades das mesmas. A indústria não se constituiu apenas em uma nova técnica de produção, mas influenciou diretamente na própria organização social e espacial da sociedade (SPÓSITO, 1991). Essas mudanças significativas permitiram inovações na configuração da sociedade, criando novas alternativas para classe não dominante do capitalismo.

Cada cidade configura-se devido aos diversos fatores econômicos ligados ao meio de produção local, o fato é, que a intensificação da modernização tanto das indústrias, como da própria população, possibilitou novas maneiras de interação entre população e a cidade. Para Aydalot (1976, apud BEAUJEU-GARNIER, 1980, p. 19).

“[...] a cidade existe concretamente; é o quadro do exercício de uma função social (cultura, valor, proteção do indivíduo); é o elemento funcional de um sistema econômico; o quadro de um poder de decisões exercidas por uma burguesia coerente; é uma unidade definida pelo cotidiano do mercado de trabalho”.

Diversos autores procuraram nas evidências e nos estudos classificar as cidades sobre os diversos pontos de vista, podendo ser pela sua função, localização, ou posição na rede urbana. Utilizando este parâmetro, os autores procuram utilizar critérios para se chegar a uma definição, a exemplo de Christaller

(1966 apud PEREIRA, 2002, p.19) o qual sugere que para entender a classificação das cidades pela sua posição relativa dentro de uma hierarquia deve-se iniciar sua discussão com a seguinte pergunta: "existem leis que determinam o número, tamanho e distribuição das cidades? Segundo o autor é claro que para ocorrer de fato a criação/desenvolvimento/declínio das cidades, deve existir/acabar uma demanda para os "produtos" oferecidos pelas mesmas".

Christaller define a questão econômica como fator decisivo para a classificação das cidades, com suporte na procura e oferta de produtos. Há autores que consideram outros critérios adicionais, a saber: populacional, administrativo e funcional.

Para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), as cidades consideradas pequenas são aquelas que possuem até 20.000 (vinte mil) habitantes. Acima deste montante são classificadas como cidades médias e aquelas com mais de 500.000 (quinhentos mil) habitantes são consideradas cidades grandes.

No que diz respeito a função da cidade, Endlich (2006, p.391) menciona que "[...] as diferenças entre as grandes e pequenas cidades não são apenas referentes aos quilômetros quadrados que ocupam suas edificações e nem somente quanto ao seu volume demográfico, mas estão nas relações e interações que existem no âmbito das mesmas".

Santos (1981, p. 28) define que as cidades locais, denominadas de "pequenas cidades" são por estatísticas internacionais estabelecidas um marco de 20.000 (vinte mil) habitantes para esse tipo de cidade, muito embora para este autor só a partir de um certo estágio de desenvolvimento e dinamismo é que a cidade se define. O tamanho da cidade e sua representação frente às demais fazem parte de um conjunto, caracterizado pela sua influência e sua representação.

Santos (1981, p. 71) colabora com o entendimento definindo a pequena cidade como "[...] aglomeração capaz de responder às necessidades vitais mínimas, reais ou criadas de toda uma população, função esta que implica uma vida de relações". Endlich (2006, p.52) novamente contribui expondo que:

[...] Cidades com atividades comerciais e equipamentos de serviços públicos e privados um pouco mais diversificados funcionam como pólos microrregionais. Ainda que estas atividades não estejam diretamente vinculadas ao patamar demográfico, observou-se que, de maneira geral, as pequenas cidades com centralidade maior são aquelas que possuem esse

patamar mais ou menos definido entre vinte mil e cinquenta mil habitantes. (ENDLICH, 2006, p.52)

A capacidade destas cidades em agregar serviços e funções direciona para uma diferenciação em relação outras cidades, em razão do poder em possuir mecanismos incentivadores de centralidade.

A centralidade pode ser entendida pelos fluxos estabelecidos nas diversas áreas que compõem o tecido urbano, pois é uma justaposição de movimentos que assinalam as constantes mudanças no tempo e no espaço em função da localização de atividades comerciais e de serviços por toda a cidade, umas com densidade maior que outras, sendo comum a cada nova localização das formas espaciais a constituição de nós de circulação e articulação entre as pessoas, mercadorias, informações que fazem parte do todo social. (MONTESSORO, 2006, p. 65)

Assim, estas cidades se tornam “foco de investimentos”, advindos dos mais variados setores, o que colabora para valorização da cidade. Contudo, ao procurar classificar as cidades não pode-se limitar apenas ao aspecto populacional, é necessário entender as funções que cidade exerce em diversos níveis, principalmente no quesito rede urbana.

Em se tratando de cidade média, pelo viés estatístico, o IBGE considera média, cidades com população acima de 20.000 (vinte mil) habitantes. No entanto, não trata-se de critério absoluto, há de se levar em conta outros aspectos, os quais tornam uma cidade diferente das demais.

[...] Uma cidade média em uma região pobre, como o Nordeste brasileiro, tenderá a não apresentar comércio e serviços tão diversificados e sofisticados quanto uma cidade de mesmo porte em uma região mais próspera, com uma presença bem mais expressiva de estratos de renda médios, como o interior de São Paulo ou o Sul do país, por exemplo. (SOUZA, 2003, p. 30-31).

Neste sentido, os fatores econômicos são decisivos para a existência das cidades, para Souza (2003, p.25) “toda cidade é, do ponto de vista geoeconômico, isto é, das atividades econômicas vista a partir de uma perspectiva espacial, uma localidade central, de nível maior ou menor de acordo com a sua centralidade”.

No Brasil, o critério utilizado para definição de cidade ocorre por caráter político administrativo, sendo considerada toda sede municipal e de distrito, independentemente do seu tamanho. Entretanto, os mecanismos atuantes nas cidades brasileiras possibilitam classificá-las seguindo os diversos critérios estabelecidos pelos autores citados neste trabalho. Deste modo, desenvolvimento,

capacidade de modernização, valorização do espaço urbano (por meio da urbanização), verticalização, fluxos de serviços, pessoas e capital, colaboram para a classificação; ao passo que, como já foi dito, a densidade populacional como critério de definição nem sempre é viável.

3.1 A Produção do Espaço Urbano

Em se tratando de produção do espaço urbano, tanto em cidades médias, quanto em pequenas, a produção de espaço acontece independente do seu tamanho populacional. Nesse contexto, Corrêa (1995, p. 12) identifica como agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano - os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos - responsáveis por tornar a cidade modificadora e ao mesmo tempo capitalista.

A produção do espaço urbano e a urbanização, pode-se dizer que surge por meio do modo de produção capitalista, pois Sposito (1994, p.30) menciona que “A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo”.

As junções de vários momentos e de diversos acontecimentos colaboram para estudo desse processo. A produção do espaço urbano, surge por meio dos acontecimentos no decorrer do processo de fixação dos aglomerados populacionais no ambiente urbano. Carlos (2001, p.12) menciona que:

A análise do processo de produção do espaço urbano requer a justaposição da vários níveis de realidade, momentos diferenciados da reprodução geral da sociedade, como o da dominação política, o da acumulação do capital, da realização da vida humana.

A produção do espaço urbano é modificada conforme as características da cidade, bem com os hábitos da população residente no espaço. Entretanto, a produção também pode estar desenvolvida de acordo com a economia. O acúmulo de capital e necessidade de movimentação permite gerar investimentos dos mais variados.

Para Spósito (2004, p.45), “a indústria, que historicamente provocou a formação de cidades, atualmente, em sua maior parte procura - para se instalar - as aglomerações urbanas existentes”. O surgimento das indústrias contribuiu para a

produção do espaço urbano, é nesse sistema que a movimentação de capital atrai diversos mecanismos, bem como geração de empregos, concentração de população e centralização das atividades.

A produção do espaço urbano está relacionada com a disputa do solo urbano entre os agentes responsáveis pela produção de diferentes atividades realizadas nesse âmbito. Ainda, alguns agentes procuram obter renda por meio do capital imobiliário.

O solo urbano, portanto, torna-se condição para que os agentes consumidores do espaço urbano possam criar e modificar o espaço de consumo, agregando cada vez mais valores. Sposito (1998, p. 29) menciona que “[...] as novas escolhas em termos de estratégias econômicas e locacionais, que se expressam na estrutura urbana, mudam as relações entre o centro, as áreas pericentrais e a periferia”.

O centro seria então, área delimitada por meio de alguns fatores, como grande densidade de circulação de pedestres, presença de imóveis elevados e espaços reduzidos. Outra característica marcante desta área central seria a presença de atividades comerciais e de serviços. A zona pericentral seria o invólucro do centro, onde predomina a função residencial; bem como, ao longo dos principais eixos, pode existir a presença de equipamentos terciários e industriais, que podem levar à formação de subcentros. De outro norte, a periferia seria marcada pela função residencial, mas a exemplo da zona pericentral, esta não seria a única função ali presente; na periferia existiriam ainda, os espaços industriais e algumas instalações comerciais (SOUZA, 2008).

Os agentes atuantes no espaço urbano são responsáveis pela concentração das atividades, possuindo ferramentas que permitem moldar as relações existentes, de modo que algumas dessas relações causam efeitos negativos à população residente na cidade, privilegiando camadas de interesses iguais. Cada agente atuante no espaço possui um perfil característico, que permite distinguir cada produtor do espaço urbano segundo seus interesses. Vejamos abaixo, sobre o ponto de vista de Correa (1995), algumas características dos produtores do espaço urbano.

Tabela 1: Agentes Produtores do Espaço Urbano

Agente	Características Principais
Os proprietários fundiários	<ul style="list-style-type: none"> - Visam obter maior renda a de suas propriedades. - Agentes mais interessados na conversão da terra rural em terra urbana - Busca na valorização a obtenção de lucros
Os meios de produção	<ul style="list-style-type: none"> - Foco em terrenos amplos e ao mesmo tempo acessíveis. - São considerados os principais consumidores do espaço, e responsáveis pela geração de empregos e contribuintes no desenvolvimento da cidade. - Necessitam de terrenos dotados de boa localização e acessibilidade.
Os promotores imobiliários	<ul style="list-style-type: none"> - Responsáveis em transformar o capital (dinheiro) em mercadoria. - Determinante quanto á localização, valorização do empreendimento. - Possuem contribuição na atuação da segregação residencial.
O Estado	<ul style="list-style-type: none"> - Possui instrumentos destinados à regulação e controle da função social da terra no urbano. - Determinam as leis e normas vinculadas ao uso do solo, zoneamento, código de obras, etc.
Os grupos sociais excluídos	<ul style="list-style-type: none"> - Geralmente não possui acesso aos bens de serviços produzidos socialmente. - Não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente, e muito menos comprar um imóvel.

Fonte – Correa (2005).

Os agentes de produção do espaço urbano citados acima colaboram para o mecanismo de uso e valorização do solo, e são os mesmos que dominam e modelam o espaço urbano. Isto resulta na formação sócio-espacial da cidade. Casaril (2011, p.34) enfatiza que:

A formação sócio-espacial refere-se à análise da concreticidade de uma sociedade (compreendendo sua evolução, sua situação atual, sua mudança histórica e suas relações). Sua base de explicação é a produção, ou seja, o trabalho, onde o homem transforma o espaço. (CASARIL, 2011, p.34).

As diversas transformações no espaço urbano são fruto das relações entre a população residente e, sobretudo sobre a produção capitalista. Santos (1997, p. 74) cita que:

[...] o espaço é uma instância da sociedade, assim como a instância cultural-ideológica e a instância econômica. Essas instâncias contêm e são contidas umas pelas outras. Assim, o espaço também atua na produção do espaço através do processo de espacialização. A espacialização é um processo funcional, mutável, circunstancial, produto de uma mudança estrutural ou funcional que resulta do movimento da sociedade e sua relação com o espaço. (SANTOS, 1997, p. 74)

Portanto, Santos compreende que todo processo de transformação do espaço urbano é guiado por uma função, resultante de mudanças de cunho estrutural - administrativo, populacional, econômico - com ênfase nas relações entre a sociedade e o espaço.

3.2 Centralidade e ações sobre o Espaço Urbano

As mudanças no espaço urbano estão condicionadas pelo agente produtor do espaço, é ele que determina às mudanças tanto estruturais, quanto funcionais. As relações existentes entre a sociedade e o espaço criam novas alternativas para a reestruturação da cidade. À medida que o espaço urbano se encontra estruturado, a cidade começa a promover novas atividades, gerando assim novas modificações ao longo do espaço urbano, partindo geralmente de uma centralidade. Como enfatiza Whitacher (2003 apud MONTESSORO, 2006, p. 54) “não existe cidade sem centralidade, por isso se compreende que a única categoria que pode ser utilizada para definir a cidade em todos os tempos é o centro”.

Toda cidade possui uma centralidade, no entanto, cada uma constrói sua centralidade em diferentes momentos, podendo ser caracterizada por processos históricos advindos de momentos diferentes ou até mesmo de modificações no decorrer das transformações urbanas. Considerando isto, pode-se ressaltar que cada cidade possui um período ou momento decisivo para a formação de seu centro,

que são muitas vezes determinadas por ações da própria sociedade, as quais moldam e determinam sua formação central.

Desde suas origens toda cidade tem um centro, no que diz respeito à forma e a localização absoluta, ou seja, o sítio. Entre suas características, o centro destaca-se como o local mais protegido, do ponto de vista defensivo, ou ainda como lugar de concentração do poder, seja político ou religioso. O centro é também, tradicionalmente, um local de mercado. (Guedes e Portella, 2010, p.4)

A centralidade é visível em todas as cidades. É um ambiente onde as relações econômicas e sociais encontram-se em destaque. Conceituar-se centralidade é apoiar-se no conceito de cidade concentrada, em que o centro é foco das relações. É um lugar considerado local de mercado, de concentração de pessoas e atividades. (GUEDES E PORTELLA, 2010)

Diversos autores procuram de certa forma definir centralidade de um ponto de vista, focado no surgimento de pequenos aglomerados, onde as relações sociais são claras. No entanto, o centro é considerado um lugar de valores, espiritualidade, poder, dinheiro e mercadoria. Carlos (2001, p.178) enfoca que “a centralidade liga-se hoje, portanto, a uma nova capacidade de concentração. A questão da centralidade diz respeito à constituição de lugares como ponto de acumulação e atração de fluxos, centro mental e social que se define pela reunião e pelo encontro”.

Para Hassenpflug (2007) “[...] o centro urbano é o lugar em princípio com o maior significado simbólico, o solo mais escasso e de melhor acessibilidade. A combinação destes aspectos torna os centros urbanos certamente os espaços mais caros da cidade”. O autor ressalta que “como o espaço central é limitado, uma forte competição por esta área ocorre, e o preço do solo, sobe vertiginosamente. Para diminuir a pressão do preço do solo, os prédios altos – ou melhor: o elevador – foi inventado”.

A centralidade se torna parte do tecido urbano que estrutura e rege as funções administrativas e de serviços, sendo, portanto um sistema onde a população depende dos serviços oferecidos nesse espaço que muitas vezes se encontra fragmentado, segregado e, principalmente centralizado. Lefebvre (1999, p. 93) indica que *[...] não existe cidade, nem realidade urbana sem um centro*. De fato, o centro está em todos os ambientes urbanos que existem fluxo de pessoas e troca de

mercadorias. Afirma também que “[...] o espaço urbano se define pelo vetor nulo; é um espaço onde cada ponto, virtualmente, pode atrair para si tudo o que povoa as imediações: coisas, obras e pessoas”.

Mas, há autores que discordam da afirmação, de que centro é apenas concentração de comércio e das instituições. Montessoro (2006, p. 41) menciona que [...] “o centro reflete as atitudes e os anseios do grupo através das práticas socioespaciais”. As práticas socioespaciais indicam as atividades que permeiam a construção do centro, das atitudes que valorizam a terra e contribuem para transformação em mercadoria. Outro fator indicado é das relações dos grupos sociais com a cidade. Os grupos sociais são agentes fundamentais na construção da centralidade, os quais indicam e selecionam as atividades e concentração de serviços. Pode-se dizer ainda que a própria sociedade também colabora para a valorização de algumas áreas, seja por meio de construções de moradia, seja por abrigar determinados serviços. Para Barreto (2010 p. 38):

[...] a condição de centralidade resulta não só da funcionalidade que marca um espaço concreto da cidade, mas também da imagem, do bem-estar e do prazer visual, sustentada na qualidade da arquitetura, do espaço público e da paisagem”.

A centralidade urbana colabora para delimitação de abrangência de diversos serviços ofertados a população residente na cidade, onde os equipamentos urbanos estão estabelecidos e fixados. Segundo Sposito (1997,p. 64):

A cidade é, particularmente, o melhor lugar onde se reúnem as melhores condições para o desenvolvimento do capitalismo. O seu caráter de concentração e densidade viabiliza a realização com maior rapidez do ciclo do capital, ou seja, diminui o tempo entre o primeiro investimento necessário à realização de uma determinada produção e o consumo do produto. A cidade reúne qualitativa e quantitativamente as condições necessárias ao desenvolvimento do capitalismo, e por isso ocupa o papel de comando na divisão social do trabalho. (SPOSITO,1997,p. 64):

Entretanto, a centralidade pode gerar fatores negativos, que resultam na aglomeração de atividades, limitando algumas classes sociais de obter contato com os serviços essenciais. Outro fato negativo são as questões ambientais, bem como as relacionadas à qualidade de vida da população residente naquele ambiente concentrado.

Por tanto, a concentração de atividades na região central atrai e se torna ambiente ideal para atuação das articulações dos diferentes níveis: econômico,

social e político. De fato, a questão econômica ganha ênfase nesse ambiente, onde o jogo de interesse está focado no solo urbano como mercadoria, direcionado para uma especulação imobiliária. Neste sentido, ressalta Campos Filho (2001, p. 48):

[...] a especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é, no quadro do capitalismo, uma forma pelo qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos de infra-estrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção [...]. (CAMPOS FILHO, 2001, p. 48):

Neste modo, Spósito (2004, p. 24) enfatiza que “o lote urbano, fração do território, reflete então claramente seu caráter em mercadoria”, de modo que essa mercadoria, é focada em pequena parcela da população, interessada na apropriação do solo urbano. Esse jogo de interesses sobre o solo urbano propicia valorização acentuada, que a centralidade incentiva e atrai uma acentuada especulação.

Essa especulação imobiliária, segundo Campos Filho (2001, p. 49):

[...] se dá na medida do crescimento das cidades, que torna os imóveis cada vez mais centrais, embora fixos no espaço físico, pois o crescimento horizontal coloca-os cada vez mais próximos dos investimentos públicos, em infra-estrutura e serviços urbanos, que se fazem do centro para a periferia e que são geradores de renda diferencial, ou seja, de valorização imobiliária.

Relacionar valorização imobiliária com centralidade é direcionar o estudo, buscando na compreensão do intenso processo de verticalização do espaço urbano opção de ligação direta com o centro da cidade. Todavia, a disputa pela oportunidade de obter um imóvel e estabelecer contato com as diversas atividades concentradas no centro urbano colaboram para o aumento dos valores de terrenos e dos imóveis que se encontram segregados e centralizados.

Para Saboya (2008) especulação imobiliária “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”. O autor considera que as melhorias na infra-estrutura do espaço urbano privilegiam camadas que dominam o espaço urbano. Proprietários de terra buscam com a valorização um rendimento maior, valorizando assim o espaço urbano. Desta forma, terrenos chamados de “engorda” ficam vazios, a espera de que o desenvolvimento da cidade se encarregue de valorizá-los.

Saboya ainda comenta que, realizadas melhorias no entorno do terreno, o mesmo permite agregar maior valor. Sendo assim, terrenos com boa infra-estrutura são mais caros que terrenos sem nenhuma infra-estrutura, contribuindo para o surgimento de novas edificações ao entorno da boa infra-estrutura.

Martins (2010, p. 5) enfatiza que:

Os diferentes setores capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo são os principais agentes responsáveis pela formação dos preços fundiários e também pela configuração sócio-espacial da cidade [...].

A autora ressalta ainda, que a valorização de uma área em detrimento da outra faz desse espaço um jogo de interesses. Interesses de diversos setores que disputam o solo urbano valorizado, para produção e geração de capital. Para Ribeiro (1982 apud MARTINS, 2010) existem três agentes no processo de produção e consumo: o comprador, que é o agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado; o produtor, que é o construtor, identificado através de concorrência; o incorporador, que é quem incorpora, ou seja, promove o empreendimento, cria o espaço horizontal e vertical.

Na visão de Cezar (2011, p. 32), especulação imobiliária caracteriza-se “*pela aquisição e venda de ativos imobiliários, embasados na estimativa de aumento futuro de preços, ao longo do ciclo de investimento e de desinvestimento*”. O proprietário do terreno procura nesse sistema de lucros, advindos da valorização de terrenos, por partes de obras de infra-estrutura, a movimentação de seu de capital.

A produção imobiliária colabora para a intensificação dos processos de verticalização no solo urbano, para que haja de fato um aproveitamento daquele solo, de valor elevado. Esse sistema de produção resulta no deslocamento de pessoas e serviços, que não conseguem se manter na região central, para regiões menos valorizada e de preços menos elevados. Campos Filho (2001, p. 58) enfatiza que, “*os bairros verticais, por seu custo e localização na estrutura urbana, são destinados as classe média alta e ricas, que tem suficiente poder aquisitivo*”.

O espaço se torna valorizado devido às atitudes de diversos agentes, que procuram na valorização do solo urbano o controle do espaço, que já se encontra estruturado, minimizando gastos e colaborando com ganhos na compra e venda de imóveis. Com a supervalorização do espaço, os especuladores imobiliários ligam-se

diretamente com o seu público alvo, pessoas com maior poder aquisitivo, sendo essa parcela da população responsável por significativas transformações da cidade.

Pensando assim, é nessas articulações que os agentes responsáveis pela modificação do espaço urbano agem, intensificando o processo de transformação, através de ações que modificam e estruturam a cidade. A valorização de determinadas áreas posicionadas em regiões estratégicas, como a região central da cidade, faz desse espaço instrumento de aplicação de capital.

Com isso, o capital se torna fonte de investimento e principal item na modificação do espaço urbano, surgindo novas alternativas de aproveitamento do solo, transformando o solo em mercadoria. Eis que então surge a verticalização como condição de investimento no espaço urbano, a fim de obter lucros, provenientes da construção de edifícios.

Segundo Somekh (1987 apud MARTINS, 2010, p. 9):

Historicamente, o processo de verticalização teve sua gênese nos Estados Unidos e sua origem esteve ligada às condições particulares de formação das cidades americanas e do próprio estágio de desenvolvimento capitalista, cujos fatores, estão ligados a grande concentração urbana, ao incremento da divisão do trabalho, ao preço da terra elevado, às áreas funcionalmente especializadas e ao liberalismo da legislação.

No Brasil, o processo de verticalização liga-se a produção de moradia, diferentemente da verticalização do mundo, que sempre esteve vinculada mais a serviços do que à habitação. Souza, (1994, p. 135) cita que a verticalização pode ser definida como a resultante, no espaço produzido, de estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que criam o espaço urbano.

O autor cita que, a verticalização tem um efeito de valorização, principalmente em regiões centrais e se instalam “em áreas bem equipadas, do ponto de vista da infra-estrutura”. (SOUZA, 1994)

Para Casaril (2008, p. 112): “[...] a gênese da verticalização na área central das cidades, é uma espécie de padrão repetitivo em todas as cidades brasileiras”. Pois verticalização na área central agrega valores relacionados à boa infra-estrutura, concentração de atividades, beneficiando a população que habita nesse ambiente.

Contudo, nem sempre o aumento da população pode estar associado ao processo de verticalização. Outros motivos, a exemplo do processo de aplicação de

capital na compra e venda de apartamentos, pode contribuir para a crescente verticalização, seja em cidades grandes, médias ou pequenas (CORREA, 1995).

A verticalização na região central das cidades pode também estar ligada a fatores de modernidade. Prandini (1952 apud CASARIL, 2008, p. 71) relata que, “[...] Os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e princípios de maturidade”.

Santos e Videira (2010, p. 2) colaboram enfatizando que “um elemento a ser destacado como agente formador dos espaços verticais, é o crescimento econômico pelo qual uma cidade passa”. Apoiado a isso, é que muitas cidades, começam seu processo de verticalização, sem nenhum planejamento e sem capacidade para o avanço desse sistema construtivo.

A verticalização permite moldar a cidade e também favorecer o crescimento econômico - gerando emprego, movimentando vários setores - mas, ao mesmo tempo este processo acarreta uma série de danos prejudiciais tanto para população, quanto para as cidades. Dalcumune (2006 p. 21) enfatiza que:

A verticalização produz significativos impactos na estrutura social, econômica e ambiental das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais, fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano, diretamente gerido pelo poder público que assume papel relevante para a verticalização ao disciplinar o processo através da legislação urbana, a qual aparece extremamente subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço.

Para Spósito (2004, p. 28) “quando a área central se torna pequena para sua expansão, certas atividades vão ocupando outras áreas, numa espécie de desdobramentos da área central, muitas vezes substituindo edificações que antes serviam como habitação”. Tem-se como solução o uso do espaço urbano de modo “misto”, ou seja, fazem-se edificações para o desenvolvimento de atividades residencial e comercial, no entanto esse desdobramento da área central, direciona para uma sobrecarga de fluxos de pessoas e serviços, ocasionando transformações negativas a cidade.

3.3 Qualidade de Vida Urbana

As transformações em função da verticalização nas cidades, bem como, o crescimento das mesmas, contribuem para que impactos negativos relacionados à

qualidade de vida e ao bem estar da população se intensifiquem, não se limitando as grandes cidades . Pizzol (2006, p. 1) define que:

Os problemas que as cidades enfrentam a partir de um determinado estágio de crescimento são bem conhecidos, como o déficit habitacional, a poluição do ar, das águas e visual, carência de infra-estrutura básica, dificuldades de locomoção, e conseqüentemente, diminuição da qualidade de vida dos habitantes. Assim, crescem com as cidades os problemas sócio-econômicos e o desequilíbrio ambiental.

Pensando assim, Monteiro (1987 apud NUCCI,1999, p. 3) contribui ressaltando que “[...] as pressões exercidas pela concentração da população e de atividades geradas pela urbanização e industrialização, concorrem para acentuar as modificações do meio ambiente, com o comprometimento da qualidade de vida”. A modificação da estrutura urbana compromete certas atividades da população residente na área central. Os fatores de comprometimento da qualidade de vida urbana são gerados em funções de atividades econômicas, sociais, e da intensa urbanização.

Para Macedo (1987 apud NUCCI,1999, p.10):

Aumento da massa edificada de prédios de apartamentos corresponde um aumento da população e, portanto das necessidades de espaços ao ar livre para circulação, acesso, estar e recreação, isto é, existe uma demanda em potencial de usuários para um sistema mais amplo de áreas livres públicas e privadas.

De fato, a verticalização propicia modificações significantes nas cidades, no mesmo cria identidade, pois “[...] à medida que uma cidade cresce, ela se torna mais complexa, por que passa a mostrar um número mais crescente de modificações em seu espaço” (Spósito, p.31, 2004). Sendo assim, a verticalização destaca-se como, quesito modificador do espaço urbano, resultando, muitas vezes, em efeitos negativos à própria população consumidora e até mesmo as excluídas desse sistema.

Contudo, fica claro ao analisar a produção do espaço urbano entrelaçado com os agentes produtores, que a cidade possui características determinantes, que a condicionam para uma identidade, devido aos mecanismos atuantes - populacional, econômico, cultural. Percebe-se que cada cidade se molda e se transforma de maneira diferente.

Com base no que foi explanado, é notável que a centralidade funciona com agente, que contribui para modificação do espaço urbano de uma cidade. Esta modificação pode estar condicionada a fatores econômicos geradores de capital, a

exemplo, da verticalização, que busca na construção um rendimento maior, delimitando e concentrando pessoas, serviços e capital.

4 METODOLOGIA

Para a realização desse estudo, foi realizado um levantamento bibliográfico para construção da fundamentação teórica, envolvendo os temas de abrangência como Produção do Espaço Urbano, Centralidade, Verticalização, Valorização Imobiliária e Qualidade Ambiental Urbana. Os principais autores embasados foram Corrêa (1995, 2000), Souza (1994), Spósito (1991), Campos Filho (2001), Nucci (1999).

Para análise da zona central do município, utilizou-se fotos aéreas dos vãos fotogramétricos de 1957 e 1978 na escala 1:25.000, como também imagens do Software Google Earth de 2010, bem como, saída a campo. Outro material de apoio foi pela análise dos mapas temáticos do Plano Diretor de Orleans de 1999, e do reformulado de 2001.

O material fotográfico utilizado na pesquisa deu-se partir de fotografias do acervo digital do site, Fotos e Fatos de Orleans que armazena e disponibiliza fotografias do município. Outra fonte de material fotográfico utilizado, foi cedido pelo simpatizante do assunto e morador do município, Fernando Geremias.

Em se tratando de dados estatísticos como populacionais, econômicos e sociais foram levantados a partir das entidades, como IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), PMO (Prefeitura Municipal de Orleans), EPAGRI (Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina), SEBRAE (Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas) e FECAM (Federação Catarinense de Municípios).

Para colaborar na identificação do processo de verticalização na cidade, bem como da centralidade, foi elaborado o mapeamento baseado no Sistema de Informação Geográfica (SIG) e na utilização de técnicas de fotointerpretação junto com o trabalho de campo realizado. Utilizou-se os arquivos em DWG (AutoCAD) da Planta Cadastral do município de Orleans como base em meio digital, após a conversão em SHP, foram utilizados no Software Livre KOSMO, para serem retrabalhados.

O Software KOSMO é de origem espanhola, da empresa SAIG, totalmente Free. O software permite criar, armazenar e modificar dados baseado na geração e modificação de layers. O programa suporta dados, abrangendo tanto o

formato imagens (JPG) com também, arquivos SHAPEFILE, DWG, DXF , DGN, KML. O sistema contribui para melhor entendimento da análise dos resultados, gerando produtos capazes de esclarecer e auxiliar no entendimento deste estudo.

5 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O município de Orleans que compreende o presente estudo encontra-se na Mesoregião Sul Catarinense, precisamente na Microrregião de Tubarão, limitando-se ao Sul com o município de Urussanga; a Sudoeste com Lauro Müller; a Oeste com o município de Bom Jardim da Serra; ao Norte com Grão Pará; a Nordeste com Braço do Norte; a Leste com o município de São Ludgero e a Sudeste com o município de Pedras Grandes (**Figura 1**).

Sua extensão territorial corresponde área de 549,82 km². A população do município atualmente, segundo o Censo Demográfico de 2010 é de 21.393 habitantes, (**Tabela 2**) distribuídos entre urbano e rural. Segundo o IBGE, a urbanização no município representa 75,19%, com densidade demográfica de 38,91 hab./km².

Tabela 2: Pessoas residentes – Orleans – 2010.

População	Residentes
Urbana	16.084
Rural	5.309
Total	21.393

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Em relação aos aspectos físicos, Orleans esta situada na Depressão da Zona Carbonífera Catarinense, possuindo um relevo colinoso com vales encaixados e com encostas íngremes distribuídas sobre o relevo. O relevo é bastante acidentado, e as edificações presentes não se limitam em função da topografia. Praticamente todo o município apresenta as mesmas características, com relevo com grandes ondulações classificadas por AB'SÁBER (2003) como “mares de morros”, onde as feições de relevo apresentam topos arredondados. O relevo possui rochas sedimentares do Grupo Itararé (Formação Rio do Sul) e do Grupo Guatá (Formação Rio Bonito e Palermo).

As altitudes do município variam entre 100 a 800 metros, com altitudes maiores próximas a encostas da Serra Geral. Na área de estudo, a área central da cidade de Orleans, as altitudes variam ao longo das feições de relevo, entre 100 a 150 metros de altitude.

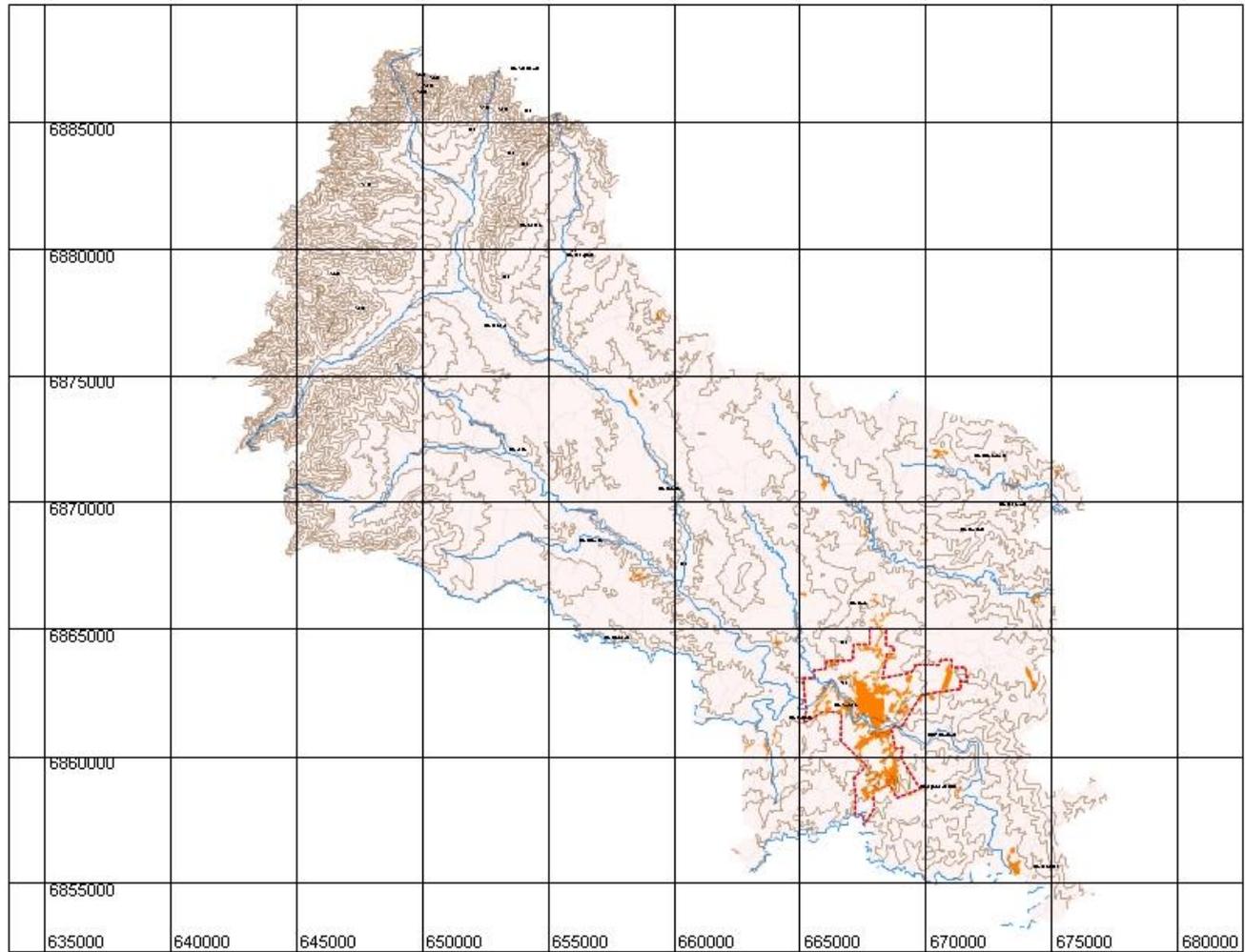
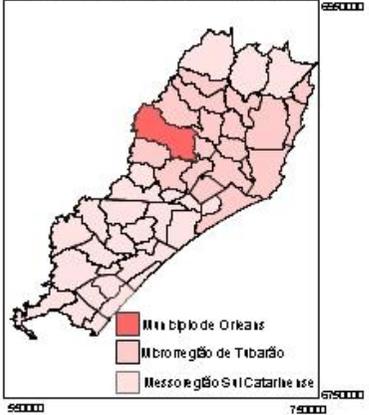


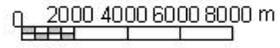
Figura 1 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ORLEANS

- Legenda:**
- Perímetro Urbano
 - Área Urbanizada
 - Estradas e Rodovias
 - Curvas de Nível
 - Cursos d'água

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ORLEANS NA MESSORREGIÃO E MICRORREGIÃO



Fonte: CODESC, 2005.
 Projeção UTM – SAD69 – Fuso 22
 Elaboração: Tayse Nicoladelli, 2011.

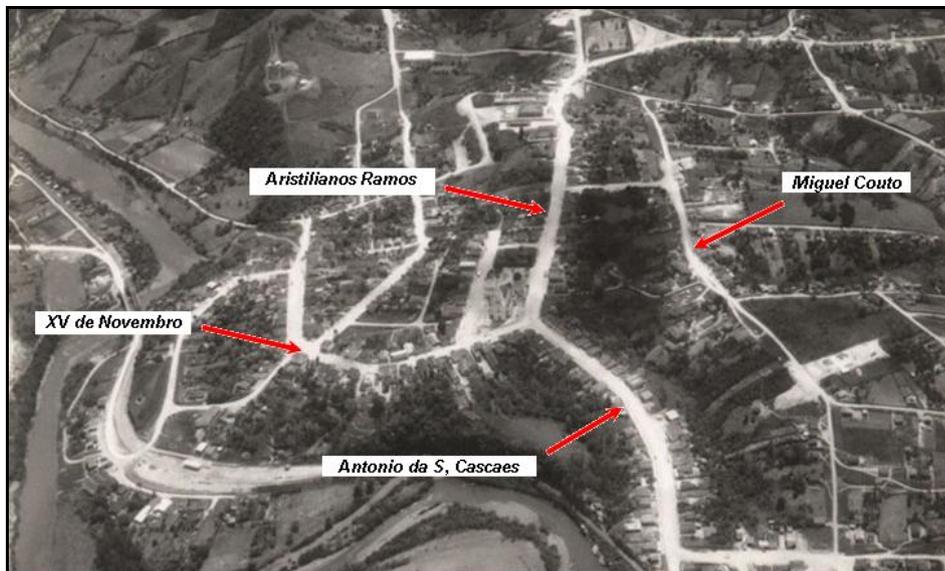


Desde o início da ocupação, com a distribuição dos lotes entre os anos 1880 e 1885 o município de Orleans teve seu desenvolvimento focado, sendo considerado o centro das relações entre os municípios vizinhos, exatamente por localizar-se entre a Serra e o Litoral. Lottin (2009, p. 9) ressalta que:

Quando do planejamento urbano de Orleans, por volta de 1884, a Empresa Colonizadora não se descuidou em projetar um sistema viário formado por ruas e avenidas largas e bem dimensionadas. Ainda hoje, comportam o tráfego de veículos de pequeno e grande porte, em todas as suas ruas. Até mesmo as casas mais antigas foram construídas num alinhamento de modo a preservar as ruas com as atuais dimensões, jamais foi demolida uma casa para alargamento de ruas, a exemplo de muitas outras cidades.

Na figura abaixo, nota-se as construções fixadas sobre os divisores de água na área central da cidade, onde os primeiros vestígios de aglomeração populacional no município ocorreram, próximos ao rio Tubarão. A imagem retrata bem o perfil do município, onde as principais avenidas e ruas são conservadas no mesmo traçado. Ressalta-se aqui que o relevo acidentado não influenciou na disposição das construções ali fixadas desde antigamente.

Figura 1: Vista de Orleans, em 1970, com o destaque para o traçado das principais ruas.



Fonte: Acervo Fotos & Fatos de Orleans (2011).

A estrutura econômica do município e o desenvolvimento urbano se tornaram mais intenso a partir de 1960, com o surgimento de atividades industriais. Esse desenvolvimento impulsionou novos focos de investimentos no município. À medida que o processo de urbanização foi se expandindo, os elementos urbanos , se moldaram e novas alternativas foram surgiram, em função do processo de

concentração populacional e econômica. Novas modificações no espaço urbano colaboraram para transformação na paisagem urbana, em função dos agentes modificadores do espaço urbano.

O crescimento de Orleans refletiu em diversas consequências ao espaço urbano, os fatores industriais somados ao da construção civil colaboraram para intensificar o processo de urbanização. Esse processo vem ao encontro das idéias de Sposito (1988):

As cidades do mundo, desde os períodos mais remotos possuem em seu território, formas de ocupação do espaço que por muitas vezes simbolizam um período de mudanças econômicas ou sociais provocando um desenvolvimento na sua estrutura urbana [...]. (SPOSITO 1988 *apud* SANTOS E VIDEIRA, 2010, p. 3)

O surgimento de diversas empresas no município se confunde com a trajetória de desenvolvimento. As primeiras empresas são de pequeno e médio porte, a exemplo Librelato Implementos Agrícolas e Rodoviários e Plaszom Zomer Indústria de Plásticos que surgiram em meados de 1960. Com a instalação dessas indústrias, o município se tornou referência para pessoas em busca de empregos, bens e serviços. O fato de Orleans, nessa época, já possuir economia sólida gerou produção do espaço urbano acelerada, havendo assim demanda e procura maior por esse ambiente.

O pequeno comércio e as atividades de subsistência na agricultura foram os primeiros vestígios econômicos do município. O comércio local se tornou fundamental pelo fator da localização do município em relação a Serra e o Litoral. Segundo Lottin (2004), o ponto de encontro dos tropeiros que percorriam o trajeto foi fundamental para criação de bovino e suíno no município. As características do município em agregar diferentes tipos de indústrias e atividades econômicas são herdadas principalmente dos imigrantes. A maioria das empresas atuantes no município é de origem local e familiar, com características de empreendedorismo. Ainda, classificam-se como empresas de nível nacional que abastecem vários estados, nos ramos de embalagens plásticas e de implementos rodoviários.

A zona central da cidade, onde o comércio e a concentração populacional se encontram presentes situam-se áreas de relevo colinosos com regiões de acentuadas depressões e em encostas de morros. As características físicas são importantes, pelo fato das, feições íngremes provocar limitações em alguns pontos da macha urbana. No entanto, devido à disputa pelo solo urbano, são frequentes as

edificações sobre esses terrenos. Na figura abaixo, percebe-se que a mancha urbana deposita-se sobre o fundo de vale, e as colinas de topos arredondados situam-se nas extremidades desta.

Figura 2: Vista Parcial de Orleans



Fonte: Foto Debiasi, 2010.

A mancha urbana com aproximadamente 16.084 habitantes está disposta sobre 20 (vinte) bairros (IBGE, 2010). O perímetro urbano possui extensão territorial de 18,82 km². A cidade agrega diversos setores no âmbito econômico, no perímetro urbano encontra-se um Zoneamento dividido em Zona Central¹, Zona de Uso Misto², Zona de Predominantemente Residencial³ e Zona de Uso Diversificado⁴.

Desta feita, o presente estudo limitar-se-á seu enfoque na zona central da cidade, no bairro Centro. Esta área, com uma extensão territorial de 3,85 km², abrange uma parcela da população de aproximadamente 2.976 habitantes (IBGE, 2010). Após a análise da **(Figura 4)** compreende-se melhor a localização da área estudo.

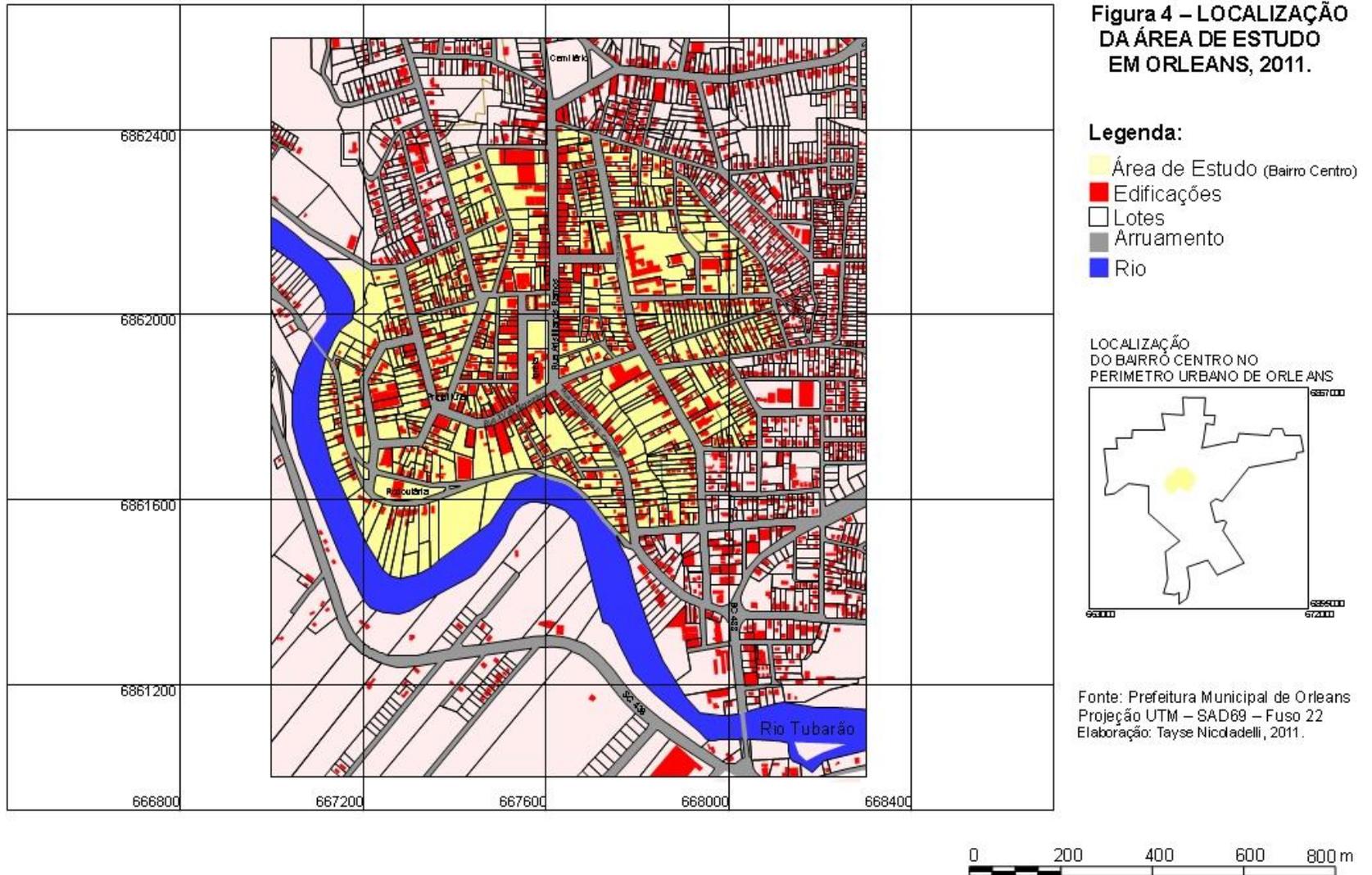
A área de estudo é o ambiente com a maior concentração populacional, com densidade demográfica de 772,98 hab\km². Julga-se justificável a área de estudo, haja vista, a evidência na concentração de edificações verticalizadas associada ao fator centralidade.

¹ Atividades permitidas são residenciais e não residencial não incômodo de comércio e serviços;

² Atividades permitidas são residenciais e não residencial de baixa incomodidade;

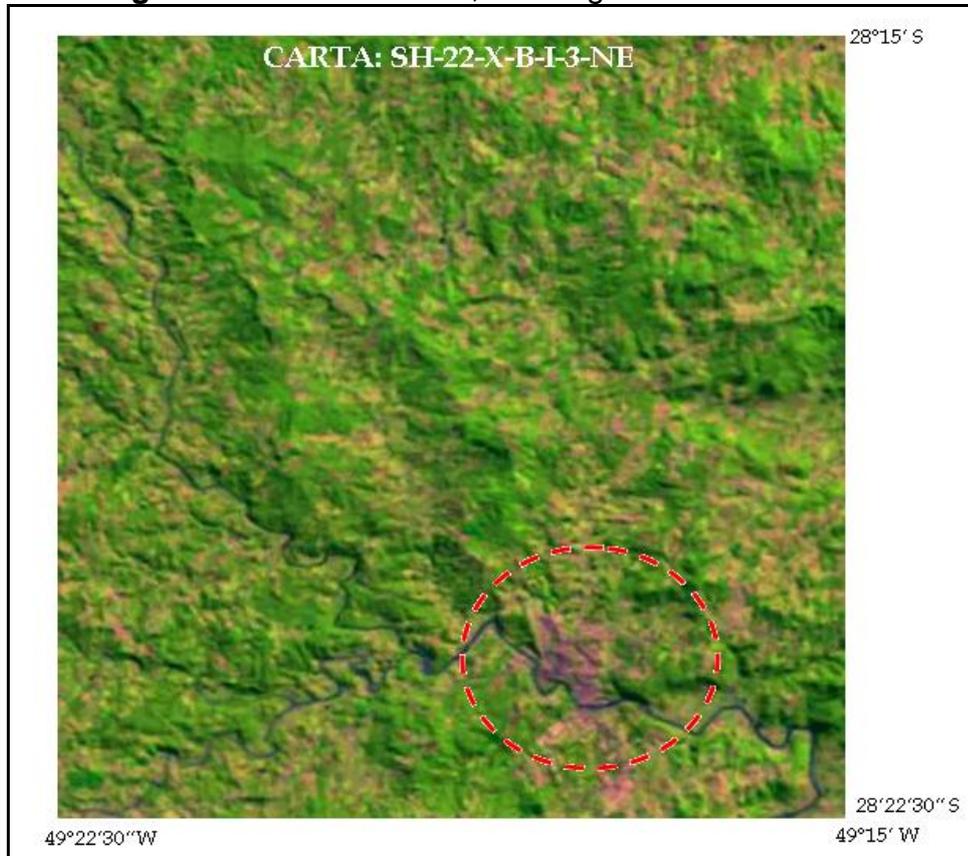
³ Os usos e atividades permitidas são as de residências e comércio local;

⁴ As atividades permitidas na Zona de Uso Diversificado são residenciais; empresarial; industrial; comércio; serviços; serviços de parceria público-privados.



Destaca-se ainda, a zona central de Orleans limitada ao aspecto físico, entenda-se rio Tubarão, que passa por dentro do perímetro urbano.

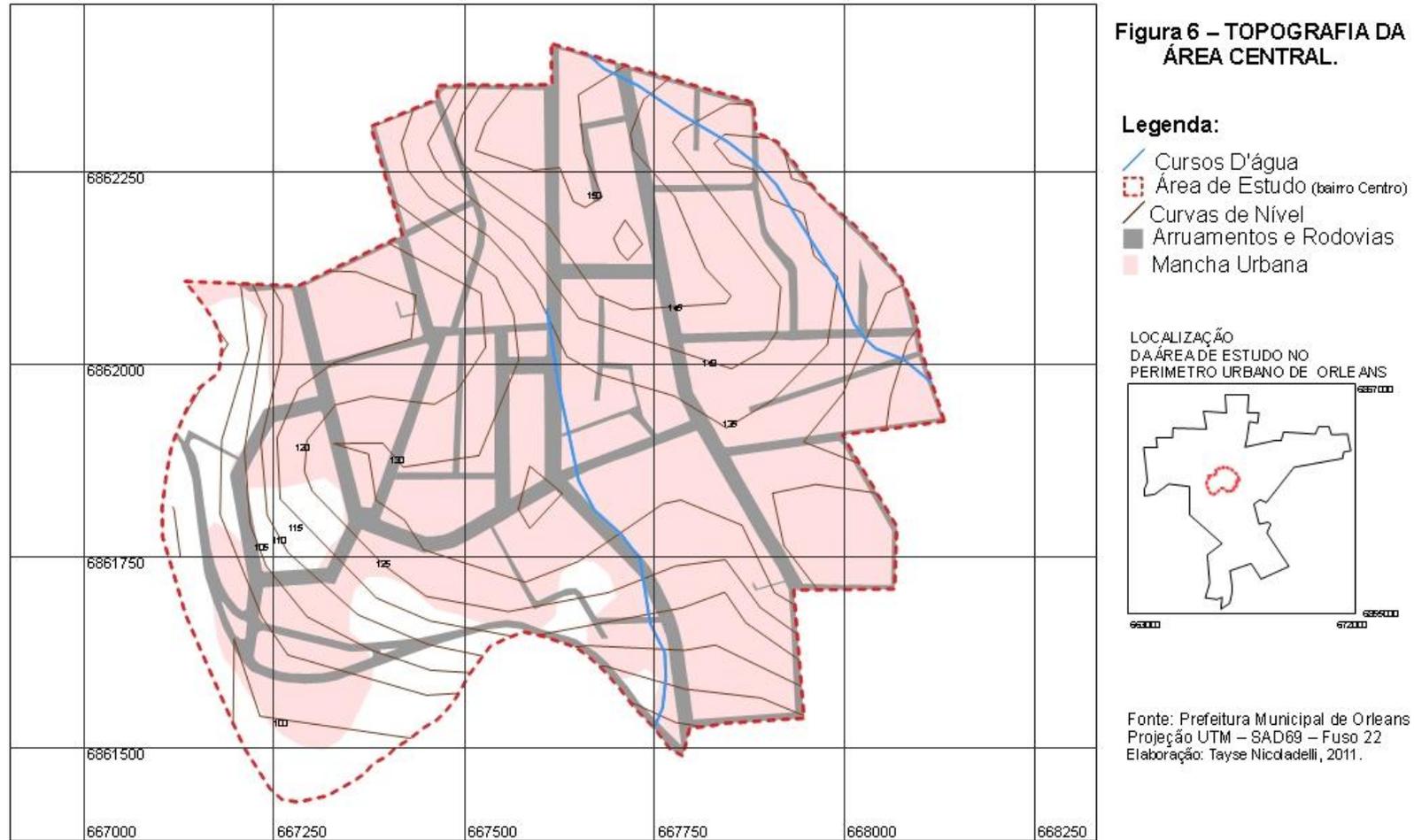
Figura 3: Mancha urbana, as margens do rio Tubarão.



Fonte : CNPM/EMBRAPA / CARTA: SH-22-X-B-I-3-NE.

*Articulação compatível com a escala 1:25.000 (IBGE)

Na área central a população encontra-se fixada sobre os divisores de água, desde os primeiros indícios de ocupação até atualmente. A população tratou de ocupar locais em que a contraste de relevo fica nítido. Na **(Figura 6)**, a ilustração indica as curvas de níveis e os cursos da água sobre o relevo na área central onde o presente estudo limita-se.



6 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

6.1 Formação Histórica

Para o entendimento da ocupação territorial do município é necessário que se faça um breve histórico. O município de Orleans surgiu como colônia de povoamento no final do século XIX. A região em volta do município surgiu como uma dotação⁵, em virtude do casamento da Princesa Isabel com o Conde D'Eu. Em 1870, a lei 1.904 determinou que o patrimônio se compusesse de 98 léguas quadradas de terras, na província de Santa Catarina. As terras dotadas foram planejadas pelos engenheiros e agrimensores contratados pela empresa colonizadora do Príncipe Conde D' Eu, e divididas em lotes entre os anos de 1880 – 1885, com o objetivo de fundar em suas terras, colônias de povoamento (LOTTIN , 2004).

Com a descoberta do carvão mineral às margens do rio Tubarão, associada a construção da Estrada de Ferro Thereza Cristina, em 1882, fundou-se a Colônia Oficial de Grão Pará. No ano de 1884, Conde D' Eu em visita as suas terras e a estrada de ferro recém inaugurada denominou a estação localizada no km 95 de “ORLEANS”, em homenagem a sua família. Com isso, tem-se a denominação “cidade dos mineiros”, em função da extração de carvão aqui desenvolvida (DALL'ALBA, 2003).

Assim, no início de 1885, é que os trabalhos de construção da cidade foram iniciados, com a demarcação de lotes e ruas, bem como, casas de comércio e de moradia. Em 1888, com a criação do distrito, Orleans tornou-se sede da Empresa de Terras e Colonização, avançando na produção de seu território. Segundo Antunes (2006, p. 40):

“[...] o distrito de Orleans surgia como verdadeira ponte entre o “mundo” do carvão e o do colono, estratégico, ponto de apoio comercial e administrativo para mineiros e colonos. Ligação entre o colono, mineiro e o porto de Laguna, sendo assim elevada a categoria de município em 1913, com área total de 1124 km²”.

No ano de 1913, Orleans foi desmembrado do município de Tubarão e mais tarde entre os anos de 1956 - 1958 emanciparam-se os distritos de Grão Pará

⁵ Segundo Dall'Alba (2003, p.24) A lei n.166 de 1840 estabeleceu que a dotação das princesas, filhas de D. Pedro I, irmãs de D. Pedro II, que estavam em idade de casar, consistisse num benefício para qual se fundava um patrimônio em terras pertencentes á nação. Se fosse morar no estrangeiro receberiam quantias correspondentes em dinheiro.

e Lauro Muller. Com a separação de Lauro Muller, Orleans perde gradativamente sua importância econômica como exploradora de carvão, focando-se a partir de então, nas relações de pequenas propriedades em cultivo de subsistência e do pequeno comércio regional. Servindo assim, como ponto de encontro dos tropeiros que atravessavam o território catarinense entre a Serra e o Litoral (DALL'ALBA, 2003).

O município de Orleans surgiu com a fixação das populações de imigrantes, principalmente italianos e alemães às margens do rio Tubarão. Segundo os autores Lottin (1998) e Boeing (2009), a cidade por conta de sua configuração topográfica se desenvolveu com maior dificuldade, exigindo maiores técnicas e investimentos. Na **(Figura 7)**, percebe-se que a Evolução Urbana da cidade, começa com pequenos focos populacionais ao entorno na Igreja, chegando ao período atual, direcionada principalmente nos sentidos norte e sul, pois se percebe que há fatores físicos limitando a expansão da mancha urbana , como é o caso do rio Tubarão, no sentido oeste.

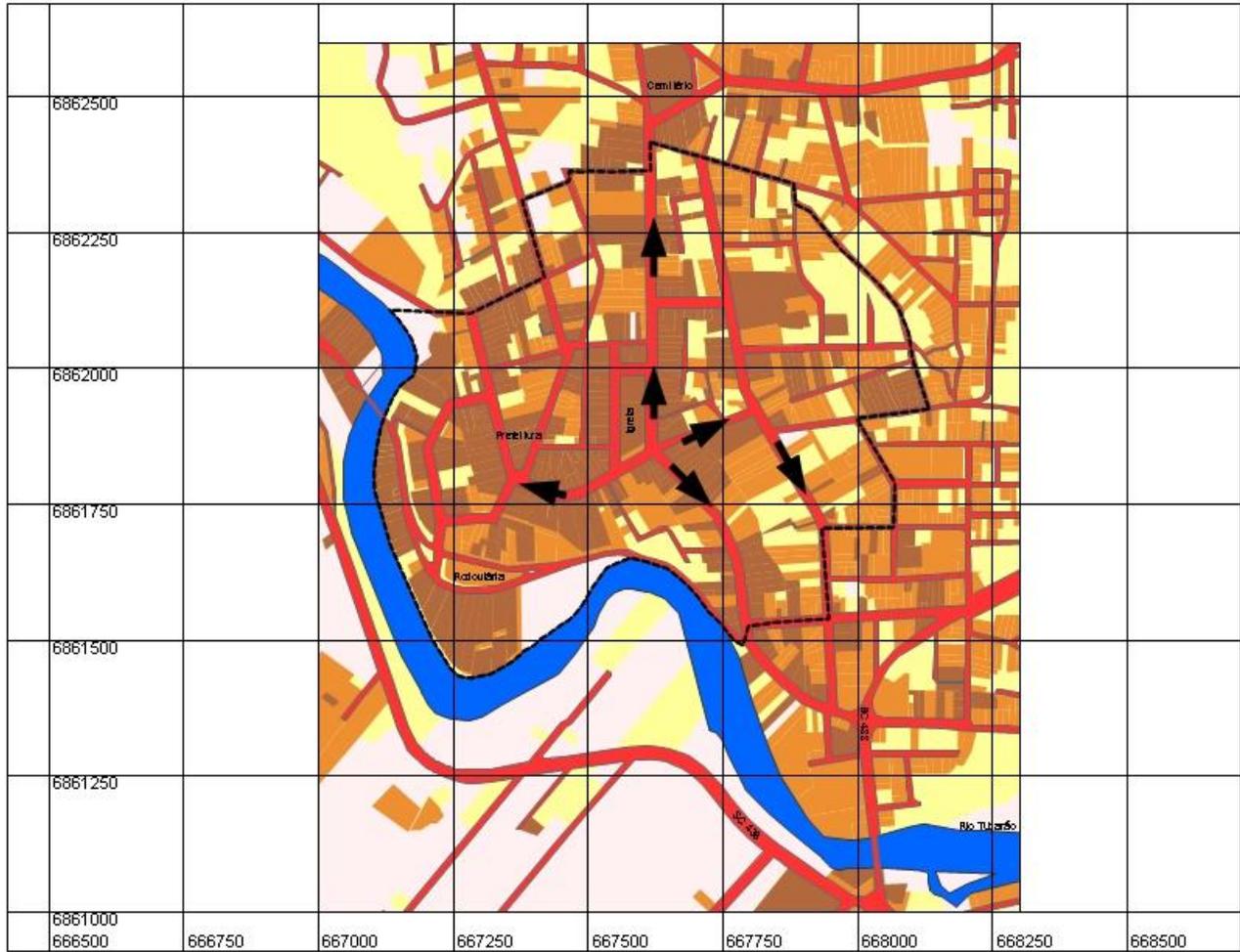


Figura 7 – EVOLUÇÃO URBANA DA ZONA CENTRAL DE ORLEANS ENTRE 1957 A 2011

Legenda:

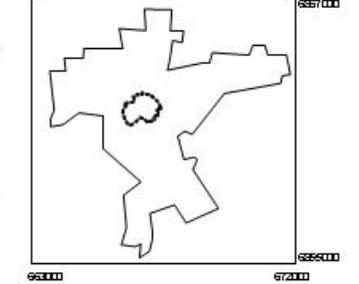
- Área de Estudo (Bairro Centro)
- Arruamento e Rodovias
- Rio

Extensão da mancha urbana (ano)

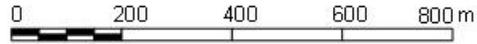
- 1957
- 1978
- 2011

▲ vetor de crescimento da mancha urbana

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO NO PERÍMETRO URBANO DE ORLEANS



Fonte: Prefeitura Municipal de Orleans
 Cruzeiro do Sul, Aerofotos 1957 e 1978
 Imagens Google Earth, 2011
 Projeção UTM – SAD69 – Fuso 22
 Elaboração: Tayse Nicodadelli, 2011.



6.2 Aspectos Econômicos do Município

As indústrias são responsáveis por moldar a cidade e se encontram em diferentes segmentos. Em Orleans, como aponta Lottin (2004) a situação da indústria local encontra-se bastante diversificada, distribuindo-se principalmente nos gêneros de embalagens plásticas, implementos agrícolas e carrocerias, além de uma vasta produção de madeira beneficiada. Com isso, transformam a cidade num pólo industrial que emite produtos de sua própria fabricação para todo o país e para o exterior. Como toda cidade que oferece postos de trabalho, Orleans atrai também grande quantidade de trabalhadores dos municípios vizinhos, destacando-se como um pólo industrial de expressão no sul catarinense.

Boeing (2009, p.11) menciona, que:

É de grande valia destacar a EFDTC – Estrada de Ferro Dona Tereza Cristina, como unidade ferroviária de suma importância para impulsionar o desenvolvimento do município. Esta ferrovia que abrangia a região carbonífera foi um elemento sócio-geográfico de grande destaque para o desenvolvimento local, sendo esta, talvez, a grande força motriz da economia orleanense, visto que, por ela escoavam quase a totalidade da produção municipal.

O escoamento da mercadoria é um elemento muito importante no âmbito do desenvolvimento de uma região, assim a produção impulsionada pela economia ativa busca nos meios de escoamento abrangência maior de mercados. A possibilidade da ferrovia ser elemento facilitador e ao mesmo tempo responsável pelo desenvolvimento econômico do município frente aos demais, justifica a capacidade deste em agregar diversas indústrias, bem como, atrair pessoas em busca de emprego, moradia, serviços e produtos.

Figura 4: Estrada de Ferro Dona Tereza Cristina, em 1970



Fonte: Acervo Fotos & Fatos de Orleans (2011).

O município de Orleans é caracterizado por abranger diversos mecanismos que movimentam a economia da região. A agricultura também tem uma parcela importante nesse contexto. O município possui extensão territorial vasta de 549,82 km², com diversas localidades ao longo do território. Boeing (2009) relata em seu estudo, que o município possui uma estrutura fundiária baseada em pequenas propriedades, caracterizada na produção a partir da policultura, que apresenta, entre suas principais produções, o cultivo de arroz, cana-de-açúcar, feijão, fumo em folha, mandioca e milho. Na pecuária, o sistema integrado se faz presente tanto na suinocultura quanto na avicultura:

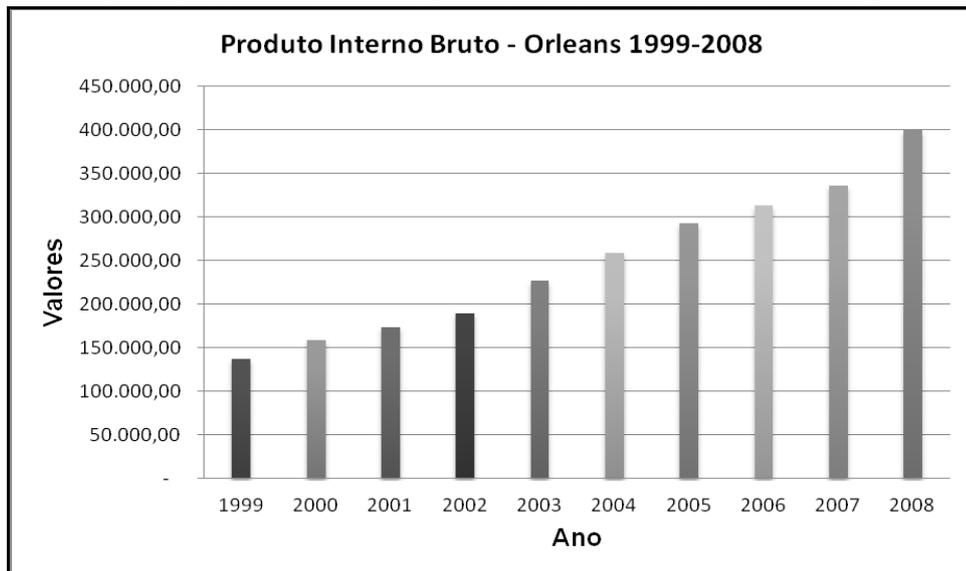
“[...] A avicultura, por sua vez, foi uma atividade que concedeu pioneirismo à Orleans, sendo introduzida no município na década de 1960. Tal atividade foi responsável por tamanho destaque, que o município tornou-se uma das referências no setor na região sul do estado. Nos dias atuais, Orleans é vista como um dos principais produtores de frango e ovos de Santa Catarina, sendo que, estas atividades prosperaram simultaneamente vinculadas ao sistema integrado de aves e suínos do estado”.(BOEING (2009, p.15)

Segundo o IBGE (2010), o município de Orleans possui mais de 800 empresas atuantes, possibilitando fluxo maior de produtos, pessoas e capital. Isso reflete na geração de renda e elevação do nível de condição econômica da população.

Outro fato evidente é o êxodo rural no município, onde a população rural desloca-se para a área central. O fluxo maior é de agricultores aposentados ou famílias que investem seu capital na área central no município, muitas vezes, vinculado ao mecanismo de habitação e renda através de imóveis. O gráfico abaixo permite analisar os dados do Produto Interno Bruto⁶ do município, nos períodos de 1999 - 2008, através dos valores e dos anos, constata-se que os valores crescem com os passar dos anos, resultando indícios de uma econômica ativa.

Os dados demonstram também, que em menos de dez anos a aumento significativo no PIB de Orleans, contribuindo e relacionando a economia ativa do município com as significativas mudanças na estrutura urbana, em função da crescente atividade no ramo da construção civil

⁶ Segundo o IBGE - O Produto Interno Bruto é o principal medidor do crescimento econômico de uma região, seja ela uma cidade, um estado, um país ou mesmo um grupo de nações. Sua medida é feita a partir da soma do valor de todos os serviços e bens produzidos na região escolhida em um período determinado.

Gráfico 1: Produto Interno Bruto de Orleans/SC – 1998 a 2008.

Fonte : Base de dados Sidra - IBGE (2011).

6.3 Construção Civil

O setor da construção civil também é considerado um ramo aquecido no município. As atividades imobiliárias e a movimentação do capital que circulam no território municipal são responsáveis por direcionar os investimentos de diversos agentes produtores do espaço, que buscam na valorização da área central meios de produzir e modificar o espaço. Pois, como define Schmidt (2009, p.220):

Os interesses dos agentes imobiliários garantem o controle do espaço pela estratégia da supervalorização dos setores já estruturados na área urbana, uma vez que a ocupação é construída e estimulada pelas relações pessoais e pelos interesses individuais. Nessa direção, o centro e arredores podem ser definidos como territórios para representação da política local e da supervalorização dos imóveis, alvo dos novos empreendimentos imobiliários.

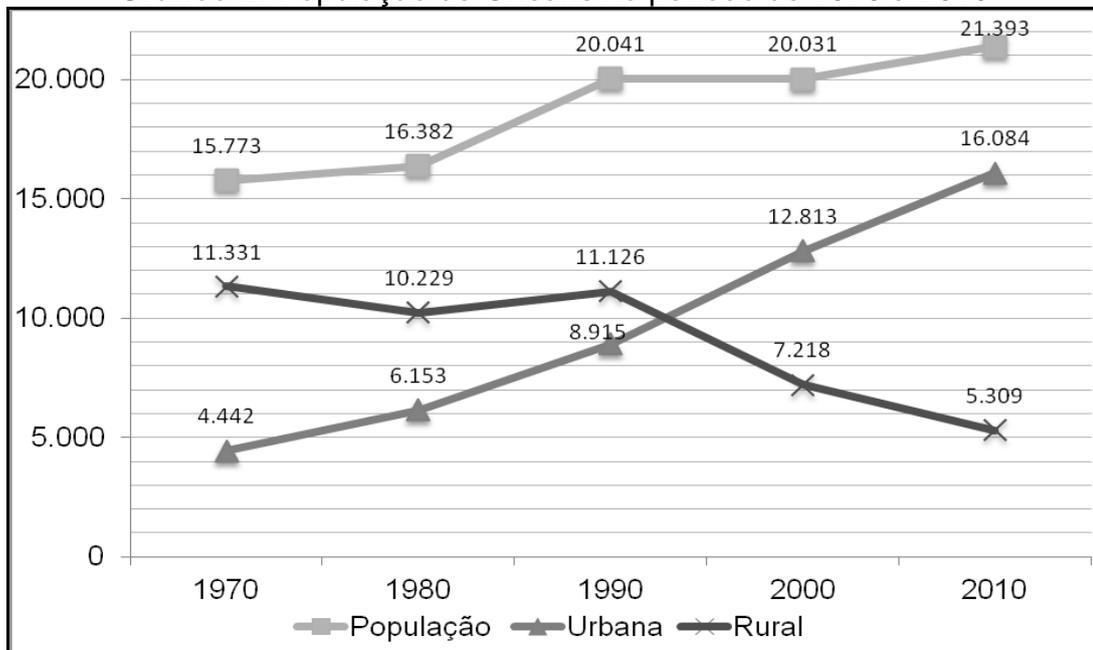
As atividades do ramo da construção civil são focadas no processo de verticalização. Nas últimas duas décadas tem-se as mudanças mais significativas, as quais estão associadas ao desenvolvimento econômico e surgimento de indústrias. Verifica-se ao longo da mancha urbana que a distribuição configura-se de forma homogênea, tanto nas encostas de morros quanto nas áreas planas. Um fato que merece destaque é a presença de construções no fundo de vale, tanto construções residenciais como de serviços. Estas encontram-se centralizadas, em regiões ora planas, ora acentuadas em razão das alterações do relevo.

Constata-se que as construções na área central estão dispostas sobre divisores de água, a exemplo Praça Celso Ramos, localizada na área central da

cidade. A urbanização ocorre ainda em encostas de morro, atingindo áreas periféricas do município, onde populações segregadas residem, a exemplo dos bairros Alto Paraná e COHAB.

De acordo com as estatísticas, nas últimas quatro décadas o crescimento da população residente no município não foi tão significativo quanto o desenvolvimento econômico. Sendo assim, o êxodo rural torna-se uma das possibilidades para o entendimento do avanço considerável da construção civil na cidade. Nota-se no gráfico abaixo, as mudanças no perfil populacional, em que, nos últimos 10 anos houve considerável mudança da área rural para urbana. Essa mudança associa-se também ao crescimento das indústrias da década de 1990, esvaziando o campo e a cidade tornando-se foco de atração.

Gráfico 2: População de Orleans no período de 1970 a 2010



Fonte : IBGE (Censos Demográficos).

Outro fator importante é com relação a questão habitacional da população. Seguindo o Censo Demográfico (2010) o município possui 5.887 casas⁷, 6 condomínios⁸ e 771 apartamentos⁹ em domicílios particulares permanente. Deste

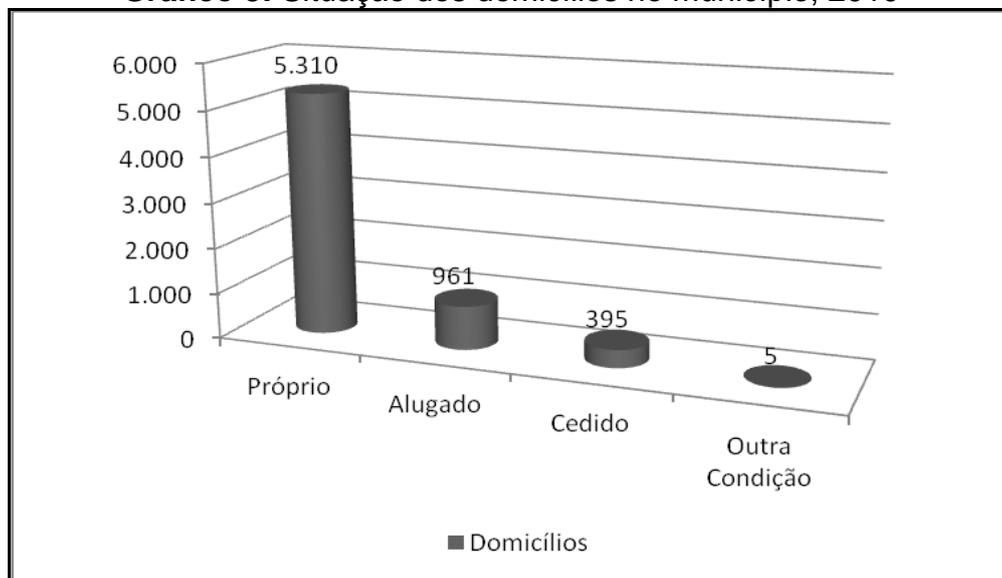
⁷ Para o IBGE (2010) - Considera-se como casa a edificação com um ou mais pavimentos que esta ocupada integralmente por um único domicílio.

⁸ Condomínio faz parte de um conjunto residencial (condomínio) constituído de dependências de uso comum (tais como áreas de lazer, praças interiores, quadras de esporte, etc.). As casas de condomínio geralmente são separadas umas das outras, cada uma delas tendo uma identificação de porta ou designação própria (IBGE, 2010).

modo, analisando o gráfico abaixo, é possível concluir que há um predomínio de domicílios próprio, podendo o avanço da construção civil estar relacionado à mudanças no padrão de vida e de costume da própria população Orleanense.

Por ultimo, a construção civil pode estar aliada a possibilidade de aplicação de capital, onde a pessoa adquire o imóvel com fins de obtenção de renda. Outra possibilidade, como revela o gráfico abaixo, é a situação em que, 961 domicílios se encontram alugados no município, a mudança reflete na aquisição de moradia própria, associado a novos padrões de vida.

Gráfico 3: Situação dos domicílios no município, 2010

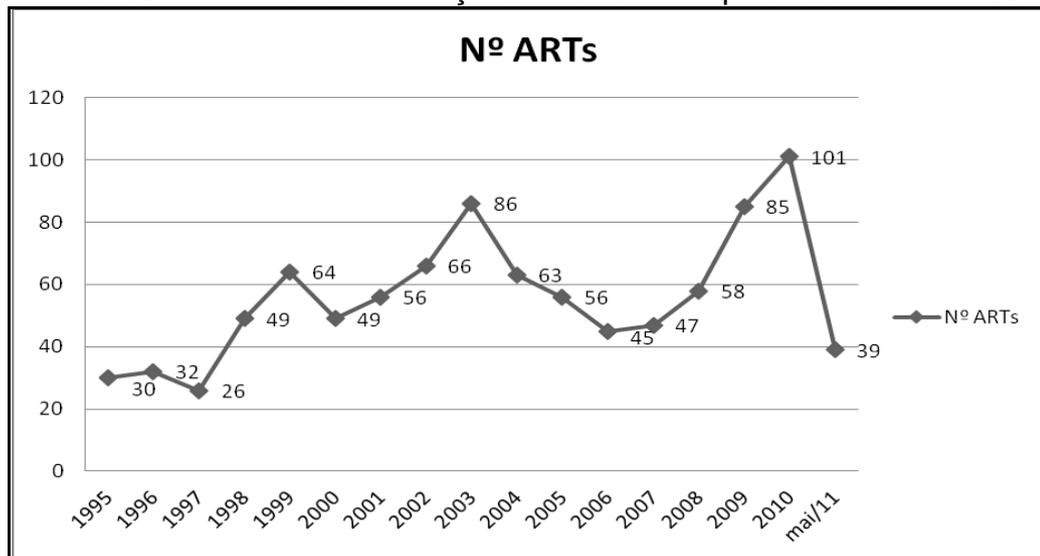


Fonte : Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Censo (2010).

Os dados do CREA/SC permitem observar as estatísticas de ¹⁰ART's emitidas para o município de Orleans entre os anos de 1995 a maio de 2011, demonstrando o mecanismo da construção civil. Observa-se assim, que em determinados anos ocorre um avanço na emissão de ART's.

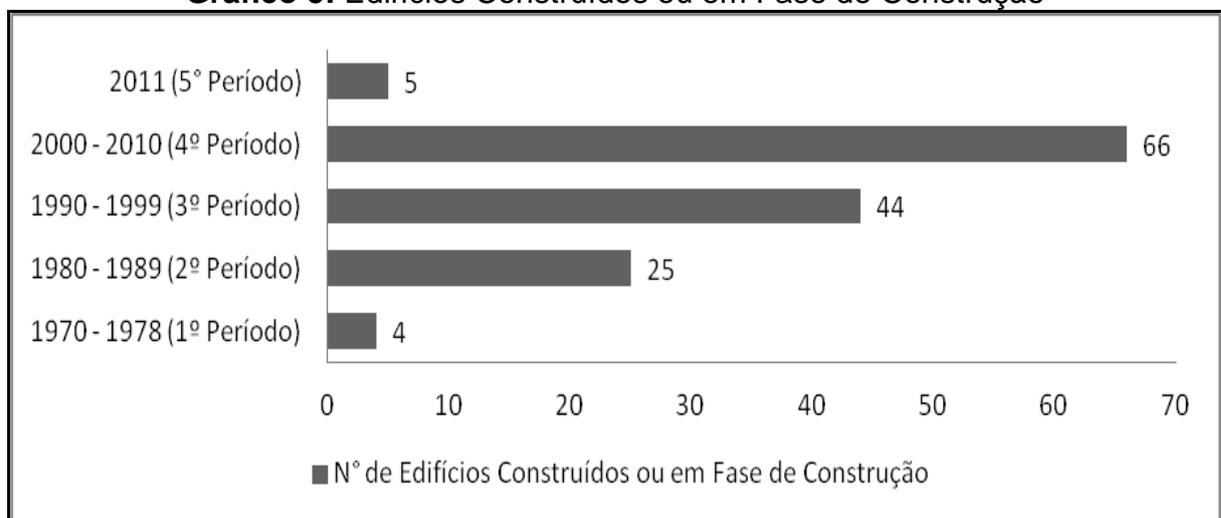
⁹ De acordo com IBGE (2010) – Apartamento é o domicílio particular localizado em edifício de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (*hall* de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências). Considerou-se também como apartamento o domicílio que se localiza em prédio de dois ou mais andares em que as demais unidades são não residenciais e ainda, aquelas localizadas em edifícios de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares.

¹⁰ Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – é um documento obrigatório, que deve ser apresentado por profissionais de engenharia, arquitetura, agronomia, geologia, meteorologia e geografia em qualquer contrato escrito ou verbal de serviço ou obra nestas respectivas áreas, conforme determina a Lei Federal no. 6.496/77 e a Resolução no. 425/98 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

Gráfico 4: Estatística da Construção Civil no município de 1995 a maio/2011

Fonte : CREA/SC – Estatística da Construção Civil.

O gráfico abaixo nos permite analisar detalhadamente a quantidade de edifícios acabados ou em fase de construção aprovados entre os anos de 1970 a agosto de 2011, alimentados pelo elevado padrão econômico da população e pela movimentação de capital aplicado no decorrer dos anos.

Gráfico 5: Edifícios Construídos ou em Fase de Construção

Fonte : Secretária de Tributação e de Planejamento/ Prefeitura Municipal de Orleans(2011).

*Apenas o edifícios catalogados e armazenados nos arquivos da Prefeitura.

Seguindo esse raciocínio se analisado os gráficos 4 e 5 observa-se que, nos últimos 15 anos houve 952 emissões de ART's e 115 edifícios verticalizados construídos ou fase de construção. Percebe-se o aumento considerável nos dois sistemas, vinculado ao mecanismo da construção civil.

No que diz respeito ao ramo da construção civil, é importante ressaltar que o processo de edificações acima de 3 (três) pavimentos é guiado pelas mudanças ocorridas no plano diretor. Isto porque, se traçaram novos rumos para o mercado da construção civil, onde as construções verticalizadas modificaram a paisagem urbana de forma expressiva. Assim, com a reformulação do plano diretor em 2001, os novos índices urbanísticos permitiram pavimentos ilimitados na área central e ao seu entorno, conforme a necessária aprovação do projeto. **(ANEXO A e B).**

6.4 Centralidade

A Zona Central é na maioria das vezes, onde se concentra as principais atividades econômicas e os principais agentes imobiliários da cidade. Significa para muitos autores, o ambiente de concentração de serviços e pessoas. Esta área da cidade abrange os mais variados serviços e funções, tornando-se atrativa. Exemplos disso, é a concentração de serviços como bancos, correios, lotéricas e sede administrativa municipal em uma única avenida, ou também a concentração do comércio abrangendo supermercados, padarias, lojas de roupas e calçados, móveis e eletrodomésticos, concentrados e segregados na zona central.

Outro ponto que merece destaque é localização das principais ruas na definição da centralidade. No município de Orleans, o centro situa-se entre as Ruas Aristilianos Ramos, Miguel Couto, XV de Novembro e Antônio da Silva Cascaes, sendo todas ao encontro da Praça Celso Ramos. Na **(Figura 10)** é possível analisar onde se concentram as ruas ao entorno da praça, nas quais os principais equipamentos urbanos se distribuem.

Na Rua Aristilianos Ramos, observa-se uma miscigenação de diferentes usos, destacando o uso residencial e comercial, com as principais atividades comerciais da cidade como, lojas varejistas de comércio de roupas, calçados e acessórios; móveis e eletrodomésticos; panificadora; loja de cosméticos; estabelecimentos comerciais relacionados à informática; postos de combustíveis. Em se tratando da verticalização, predominam-se edifícios de cinco pavimentos. Atualmente devido às mudanças no plano diretor de 2001, o quadro esta se revertendo, sendo construídos edifícios maiores, com até 10 andares.

Figura 5: Rua Aristilanos Ramos

Fonte: Fernando Geremias, 2009.

Na XV de novembro (**Figura 17**) concentram-se além do comércio, a estrutura financeira da cidade, como agências bancárias, correio, bem como sede administrativa da Prefeitura Municipal de Orleans. Vista área central da cidade, a produção do espaço urbano se encontra em grande processo de transformação com a construção de edifícios acima de nove pavimentos. Essas construções são recente no município, as mudanças são significativas, com a substituição de residências antigas, por edifícios. Como é caso do primeiro hotel da cidade, construído em 1941 e demolido em 2006, onde atualmente deu lugar a três edifícios.

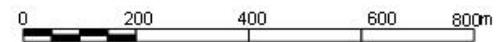
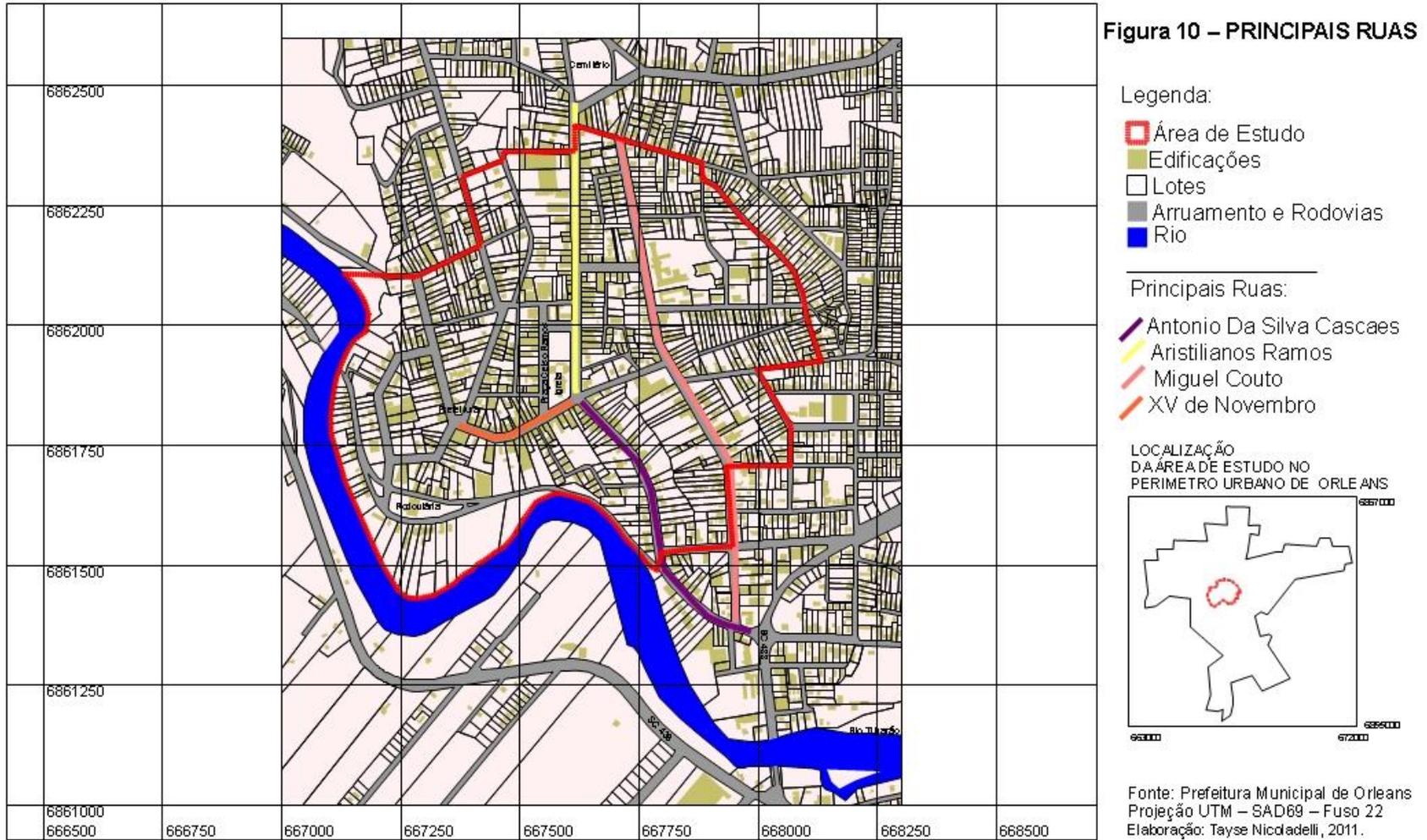


Figura 6: Rua XV de Novembro, contraste entre atual e o antigo



Fonte: Fernando Geremias, 2010.

A rua Antonio da Silva Cascaes (**Figura 17**), pode-se dizer, que faz ligação entre o centro e os demais bairros em processo de urbanização, bem como é a rua que liga o centro da cidade com as principais rodovias que cortam o perímetro urbano. Nota-se pequena mudança nos últimos anos, com início de comércio se instalando ao longo da avenida. A construção de edifícios, os atuais são recentes e abrigam em média quatro pavimentos. As residências ainda são a maioria. Nas atividades comerciais, abrigam-se lojas de roupas, materiais elétricos, sorveterias, lanchonetes, vidraçarias, padarias, concessionárias de carros e motos. É viável destacar, que há a avenida da acesso a um dos pontos turísticos do município, conhecido com Escultura do Paredão, as margens do rio Tubarão.

A rua Miguel Couto (**Figura 17**) é caracterizada por abrigar o único Hospital do município, bem como a Delegacia e umas das escolas particulares de Orleans. Predomina-se a maioria o uso residencial, com poucas edificações. Na área comercial são visíveis atividades ramo varejista de roupas, vídeo locadora e materiais de construção. Observa-se a construção de um edifício totalmente comercial com sete pavimentos e em outros mistos, em fase de construção.

A Praça Celso Ramos (**Figura 17**) é identificada como símbolo da centralidade, por abrigar a Igreja Santa Otilia, considerada cartão postal da cidade, como também a Praça que há pouco tempo foi revitalizada, virando ponto de encontro. Na questão das atividades comerciais, é caracterizada por abrigar lojas varejistas de roupas e calçados, imobiliárias e construtoras, sorveterias, escritórios,

lanchonetes, consultórios, ponto de taxi, banca de jornal, corretora de seguro e farmácias.

Figura 7: Vista da Praça Celso Ramos



Fonte: Fernando Geremias, 2009.

No quesito verticalização, abriga-se um dos primeiros edifícios do município. Nos últimos anos, é notável a intensa verticalização em volta da praça com a construção de edifícios acima de oito pavimentos, modernizando e revolucionando a paisagem urbana da cidade.

Nota-se a centralidade da área central, onde as principais atividades de comércio, serviços estão distribuídas nas principais ruas, onde no presente momento, beneficia a população residente nesse local, ou mesmo, que utiliza dos serviços ofertados. Abaixo a **(Tabela 3)** direciona para um entendimento da distribuição de bens e serviços associado às funcionalidades que a centralidade permitiu moldar e criar na cidade.

Tabela 3: Zona Central de Orleans, e suas funcionalidades.

Zona Central de Orleans/SC.	Aspectos	Características Principais	Localizações
	Uso Intensivo do Solo	Lojas varejistas de roupas, calçados e acessórios; móveis e eletrodomésticos; loja de cosméticos; postos de combustíveis.	Av. Aristilianos Ramos; Rua XV de Novembro e Praça Celso Ramos
		Supermercados, Padaria, Lanchonetes	Av. Aristilianos Ramos (c/ Rua José Antunes Matos); Av. XV de Novembro e Av. Antonio da Silva Cascaes.
		Bancos, Correio e Lotérica	Rua XV de Novembro e Av. Aristilianos Ramos.
	Verticalização Predominante	Edifícios Mistos	Av. Aristilianos Ramos; Rua XV de Novembro; Praça Celso Ramos; Av. Miguel Couto; Av. Antonio da Silva Cascaes e Praça Celso Ramos
		Edifícios Residenciais	Rua Vencelau Spancerski e Av. Getulio Vargas
		Edifícios de Serviços	Av. Aristilianos Ramos; Rua Alexandre Sandrini e Av. Miguel Couto.
	Área de Decisões	Prefeitura, Sede Administrativa e Câmara de Vereadores.	Rua XV de Novembro e Praça Celso Ramos
	Concentração Diurna	Fluxo intenso de pessoas e veículos no horário comercial	Av. Aristilianos Ramos (c/ Rua José Antunes Matos); Av. XV de Novembro e Av. Antonio da Silva Cascaes.
	Concentração Noturna	Concentração de pessoas onde se localizam os bares e boates.	Av. Getulio Vargas; Av. Antonio da Silva Cascaes e Praça Celso Ramos.
Foco de Transportes Intra – Urbanos e Inter-Regionais	Localização da Rodoviária e do Principal Ponto de Embarque e desembarque.	Rua Campos Elíseos e Praça Celso Ramos.	

Fonte - Adaptada de Almeida (2006).

6.5 Verticalização

A verticalização no município vem ocorrendo desde 1970, década esta que teve seus primeiros edifícios construídos. Porém nos anos de 1990 e 2000 é que o processo se intensificou. Nota-se que a verticalização acima de três pavimentos abrange uma região concentrada da cidade, onde os equipamentos urbanos estão instalados, assim como bens e serviços.

“O Plano Diretor da cidade, na sua primeira versão de 1999, e respeitava, dentro de seus limites, o relevo ao estabelecer diferentes gabaritos para cada bairro. Nos arredores da igreja, por exemplo, limitava as construções a 4 pavimentos. Em 2001, o Plano Diretor foi mudado inconseqüentemente, passou-se quase todos os gabaritos para 10 pavimentos, desconsiderando assim, todo estudo feito pela equipe, que elaborou o Plano inicial, e incentivando a especulação imobiliária”. (ALBERTON, 2004)

Em Orleans, a construção de edifícios se inicia nas principais ruas com edificações de até quatro pavimentos, já em 1990 começa uma tímida verticalização com edificações de pavimentos superiores surgindo, chegando até oito pavimentos. No século XX, novos mercados são abertos e edifícios com mais de nove pavimentos começam a ser construídos, chegando a 13 pavimentos.

Figura 8: Orleans na década de 1980, com edifícios em construção



Fonte: Acervo Fotos &Fatos de Orleans.

Atualmente a procura por terrenos próximos ao centro faz com que, vários terrenos sejam disputados por imobiliárias ou até mesmo por empresários, na busca pelo rendimento através da verticalização. O ramo da construção civil ganha

ênfase e o porte dos edifícios se tornam mais “robustos” com o passar dos anos. Atualmente no município encontra-se mais de dez edifícios em construção, alguns finalizados e outros em processo de construção, são edifícios na maioria mistos, abrangendo tanto residencial como comercial.

Figura 9: Edifícios “Robustos” na rua XV de Novembro atualmente



Fonte: Fernando Geremias, 2009.

Em se tratando desse sistema de uso misto, é uma característica do município que possibilita agregar diversos ramos no mesmo espaço. Na **(Figura 17)** a seguir, é visível entender a distribuição dos edifícios por funcionalidades, em que os edifícios de uso misto predominam na cidade, permitindo relacionar o fator centralidade com a concentração de serviços, intensificando esse mecanismo.

A disputa pelo solo urbano faz com que novos sistemas de geração de capital sejam criados. O uso de salas comerciais para abranger novos setores econômicos contribui para desenvolvimento intensificado na região central da cidade, incentivando a concentração de serviços e de população no mesmo ambiente.

Figura 10: Anos 90 e edifícios de uso misto predominando entre as ruas XV de Novembro e Aristilianos Ramos



Fonte: Foto Debiasi.

Outro fato baseia-se na construção em encosta, necessitando de altos investimentos para construção de edifícios. Na figura abaixo, pode-se identificar construções em encosta.

Figura 11: Edifícios em construção, em 2009.



Fonte: Fernando Geremias, 2009.

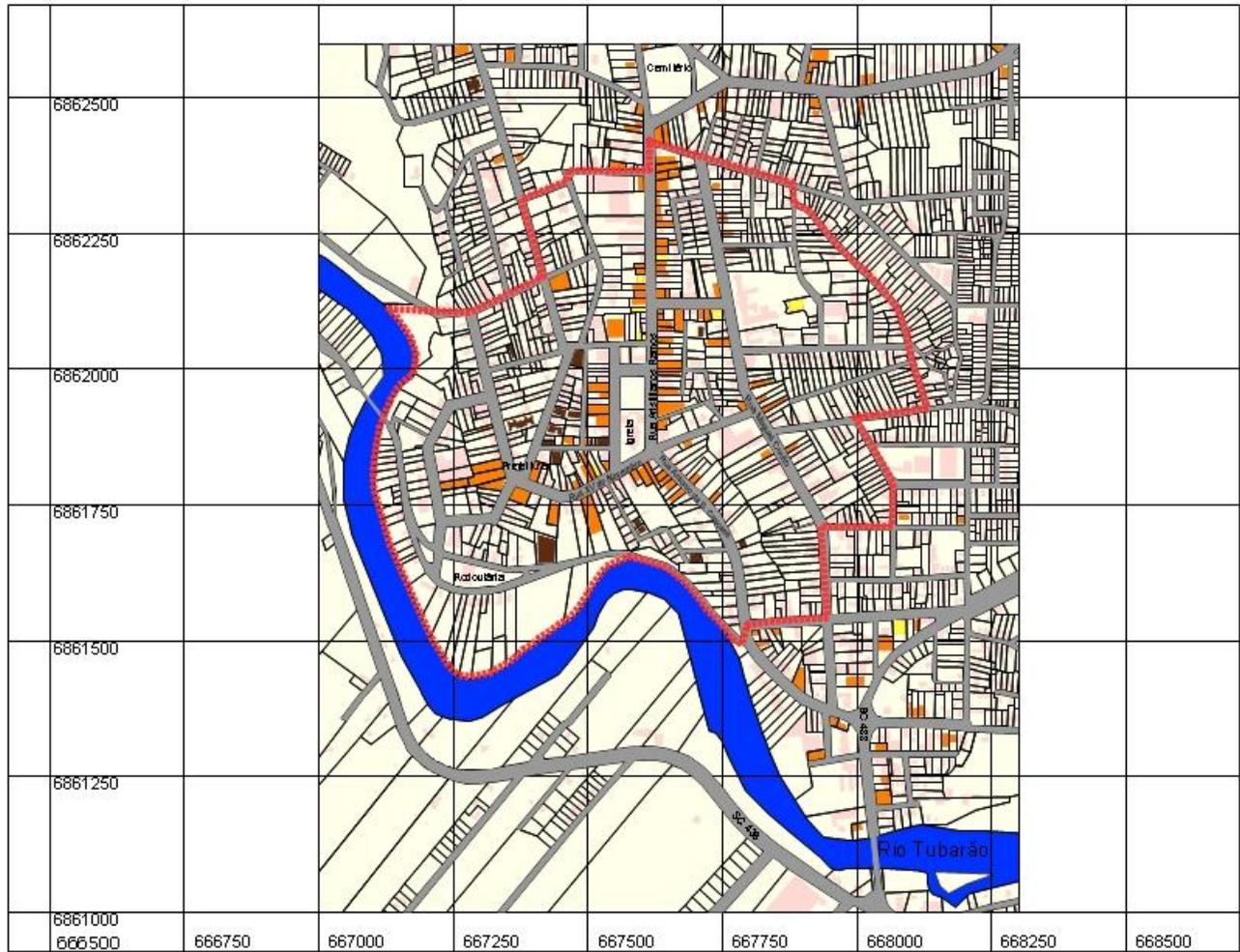


Figura 17 – LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES VERTICALIZADAS POR FUNCIONALIDADES

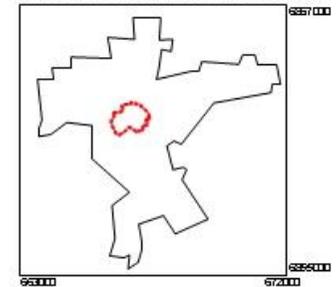
Legenda:

- Área de Estudo
- Edificações
- Lotes
- Arruamento e Rodovias
- Rio

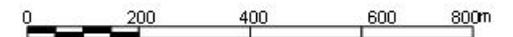
Funcionalidades:

- Residencial
- Serviços
- Misto

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO NO PERÍMETRO URBANO DE ORLEANS



Fonte: Prefeitura Municipal de Orleans
 Projeção UTM – SAD69 – Fuso 22
 Elaboração: Tayse Nicoladelli, 2011.

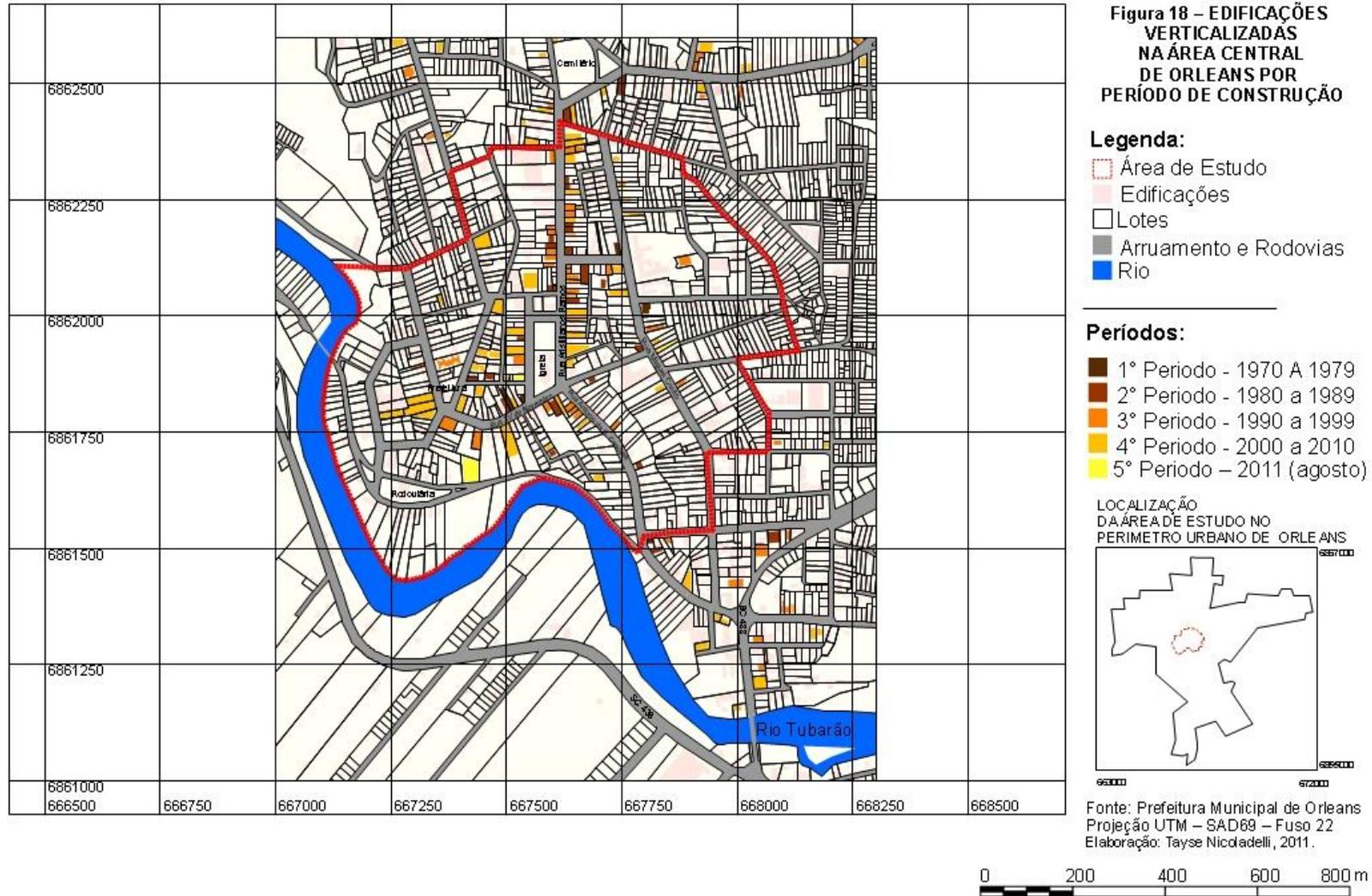


Para facilitar o entendimento, dividiu-se em cinco períodos o processo de verticalização, como analisado na **(Figura 18)**. O primeiro período ocorreu de 1970 a 1979, em que o surgimento de edifícios é na maioria, ocasionado por fatores de moradia, com edificações de quatro pavimentos, localizados na região central do município.

No segundo período, que compreende os anos de 1980 a 1989, o ramo da construção civil ganha ênfase considerável, com o surgimento de edifícios acima de cinco pavimentos, são edifícios na maioria misto e localizados nas principais ruas do município. Um fato importante é que o perfil da construção civil passa por mudanças, focados em diversos seguimentos como centro médico e edifícios totalmente comerciais. Com o desenvolvimento intenso do setor econômico nos anos anteriores, os resultados dos investimentos no próprio município começam a surgir e ganhar destaque nas décadas seguintes.

O terceiro período que vai de 1990 a 1999 é o período do avanço significativo em que edifícios maiores são construídos, sendo na maioria mistos e com pavimentos acima de oito. No entanto, edifícios residenciais de alto padrão começam a ser construídos, diversificando o ramo da construção civil na cidade direcionando para novos projetos.

A necessidade de morar na área central, não se baseia apenas em estar perto dos equipamentos urbanos, o privilégio de morar perto de monumentos históricos ou até mesmo religiosos direciona para intensificação da verticalização, em função da localização privilegiada como também do “status” que área central proporciona a população residente no local.



Outro fato interessante é a expansão da verticalização para alguns bairros em processo de verticalização recente. As mudanças no plano diretor em virtude do aumento de números pavimentos, privilegiam novas áreas, colaborando para a expansão e valorização de determinados bairros, como é caso do bairro Barro Vermelho, Lomba e do Conde D'Eu que possui a Rodovia SC-438 cortando-a.

Figura 12: Condomínio Residencial, localizado na rua Getulio Vargas



Fonte: Fernando Geremias, 2009.

Entre os anos de 2000 a 2010, e até o mês de agosto de 2011, considerado no presente estudo, como quarto e quinto período. É nessa fase as construções verticalizadas são focadas na região central novamente. A substituição de residências antigas por edificações novas torna a cidade modificadora e ao mesmo tempo capitalista. Novas incorporadoras surgem e modernizam o sistema da construção civil. A busca por edificações para abrigar serviços atrai cada vez mais, intensificando e incentivando o surgimento de novos edifícios na área central, havendo assim, grande disputa pelo solo urbano entre as incorporadoras imobiliárias. Esse mesmo sistema provoca valorização imobiliária direcionada na disputa por terrenos com boa localização e infra-estrutura privilegiada.

Os edifícios ganham novas formas e tamanhos e são incorporados no espaço urbano, de modo que esse processo ocorre em períodos em que a economia do município e o avanço do padrão econômico da população colaboram de forma

intensa, para esse processo. Um fato a ser destacado, é o surgimento de edifícios com pavimentos maiores abrigando uma quantidade maior de apartamentos, como pode-se ver na **(Figura 21)**. Outro fato a ser mensurado é o uso misto que continua privilegiando e contribuindo assim para a concentração na área central.

Figura 13: Edifícios localizados na área central modificam a paisagem no período atual.



Fonte: Fernando Geremias, 2010.

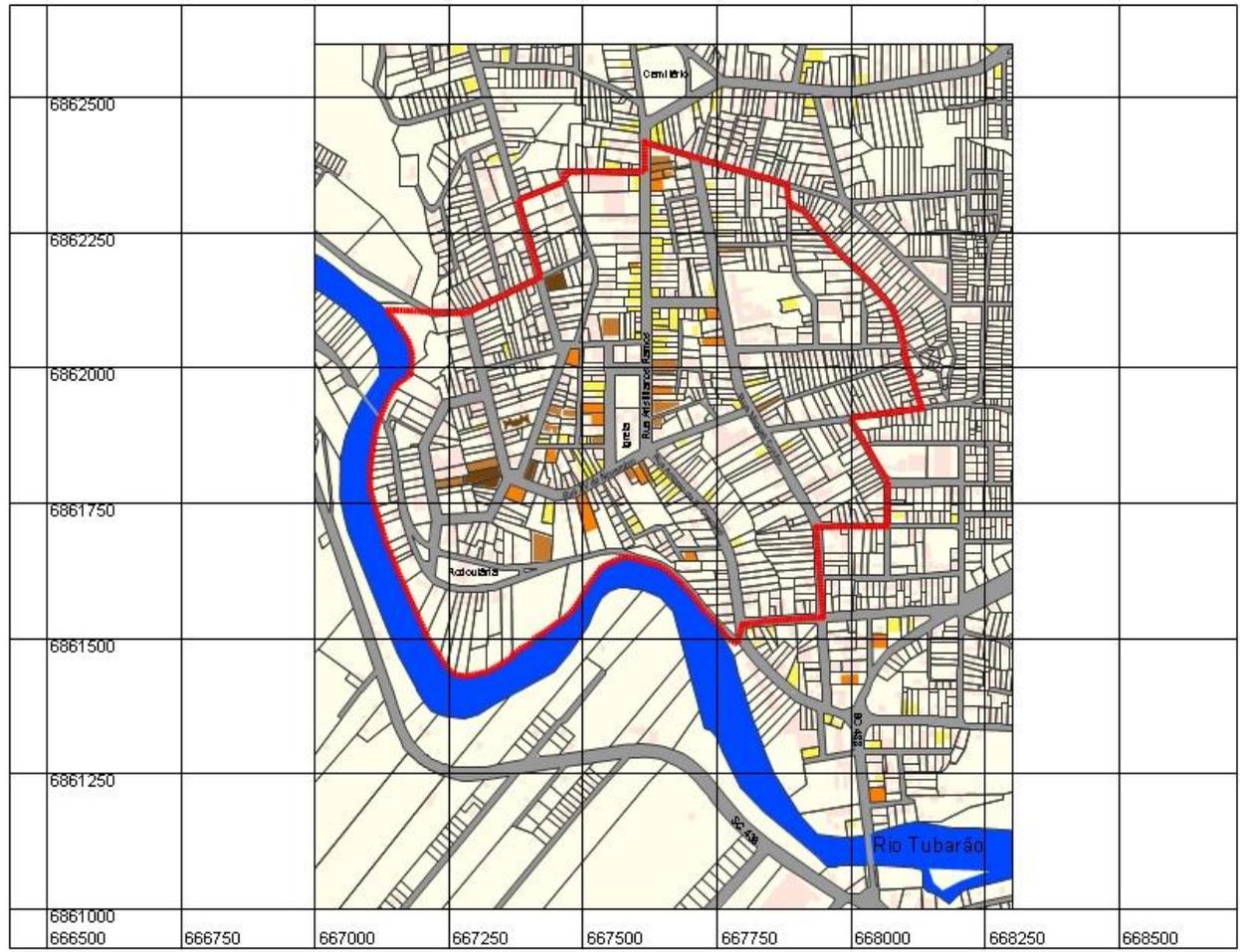
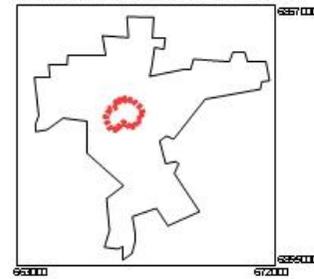


Figura 21 – EDIFICAÇÕES VERTICALIZADAS POR NÚMERO DE PAVIMENTOS

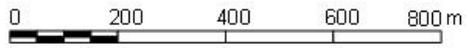
Legenda :
 □ Área de Estudo
 □ Lotes
 ■ Edificações
 ■ Arruamento e Rodovias
 ■ Rio

Nº Pavimentos :
 ■ 3 a 5 pavimentos
 ■ 6 a 8 pavimentos
 ■ 9 a 11 pavimentos
 ■ acima 12

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO NO PERÍMETRO URBANO DE ORLEANS



Fonte: Prefeitura Municipal de Orleans
 Projeção UTM – SAD69 – Fuso 22
 Elaboração: Tayse Nicoladelli, 2011.



Na área central da cidade ao entorno da Praça Celso Ramos observa-se as mudanças na paisagem urbana, em vista de 1970, como citado anteriormente, conforme a **Figura 22** abaixo. É visível a verticalização na zona central da cidade.

Figura 14: Vista recente de Orleans



Fonte: Foto Debiasi (2010).

É evidente que o desenvolvimento econômico de uma cidade reflete em novas formas de investimentos e aplicação de capital. A oferta de empregos atrai de maneira considerável pessoas para o ambiente centralizado. Hoje em dia, o fator da verticalização não se baseia tão somente no quesito moradia, podendo estar associado à aplicação de capital e fonte de renda, o que torna um aspecto significativo no estudo da Geografia Urbana.

Contribuindo para esse avanço da verticalização na cidade, novos eixos de expansão de área verticalizada começam a surgir em loteamentos e bairros predominantemente residenciais, tais como: Barro Vermelho, Rio Belo e Loteamento Bela Vista, os quais se tornam pólos atrativos para pessoas e serviços, em razão da oferta de emprego e do valor dos lotes, mais acessíveis em relação à área central de cidade. As edificações verticalizadas, em processo de construção, evidenciam o potencial dessas regiões em agregar novas centralidades. A **(Figura 23)** facilita o entendimento desse processo recente.



Importante mencionar a colaboração do Plano Diretor (2001) no processo de verticalização da cidade. O Plano visa à atuação do poder público em busca de recursos e melhorias na infra-estrutura, em função do adensamento decorrente da verticalização, proporcionando melhorias na qualidade de vida da população residente na cidade. Destaca-se ainda a Operação Urbana Consorciada Centro, fato que promove medidas e intervenções necessárias, a fim de potencializar o ganho de qualidade ambiental, decorrente da reurbanização e re-qualificação urbana na área central.

Para um melhor entendimento deste processo de verticalização na cidade de Orleans, é necessário pensar nas atuais e futuras modificações no espaço urbano, as recentes transformações ao longo da macha urbana refletem nos hábitos da própria população residente na zona central da cidade. O contraste existente entre as edificações verticalizadas com o resto das edificações visíveis no município alerta para eventuais efeitos negativos na qualidade de vida urbana na cidade, e principalmente na área central, onde a centralidade é zona de atração.

A área central da cidade abriga uma população em torno de 10.000 (dez mil) habitantes, as edificações verticalizadas consomem o espaço concentrando atividades e, conseqüentemente, aumentando a movimentação e circulação de pessoas. Estes fatores ocasionam diversas manifestações prejudiciais ao ser humano. Um exemplo prejudicial é a falta de circulação do ar entre as estruturas urbanas, assim “edificações urbanas pelo seu arranjo na cidade, criam uma espécie de barreira, tendendo alterar a intensidade e direção dos ventos, ao que se pode denominar de corredores de vento ou cânions urbanos” (GUERRA E CUNHA, 2005)

O intenso processo de verticalização na área central colabora para uma série de problemas urbanos já visíveis na cidade, a sobrecarga na rede viária nos horários comerciais, em função da centralização de pessoas e serviços, torna-se entrave no cotidiano e nas relações entre os cidadãos residentes no mesmo espaço.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho foi proposto com a finalidade de estudar dois temas centrais: verticalização e centralidade. Buscou-se entender as dinâmicas destes dois sistemas, demonstrando a contribuição da verticalização e da centralidade na distribuição e produção do espaço urbano na área central de Orleans. Evidenciou-se ainda, os mecanismos dos agentes imobiliários atuantes no município, os quais refletem num recente e acelerado processo de verticalização nas últimas quatro décadas na área central da cidade.

O estudo trabalhou detalhadamente o processo de surgimento do município de Orleans, demonstrando, em períodos, a modificação da paisagem urbana central da cidade nas principais ruas e avenidas. De fato, buscou-se analisar e divulgar dados e instrumentos que permitem gerar futuros questionamentos de cunho geográfico sobre as reais funções da sociedade perante a produção do espaço urbano, construído e modelando de acordo com suas necessidades e cultura. O estudo do espaço urbano é de fundamental importância para o entendimento dos fatores de centralidade, valorização imobiliária e verticalização. Por meio do exame dos setores econômicos, sociais e culturais percebe-se a crescente evolução e o desenvolvimento do Município.

Demonstrou-se que o sistema capitalista é considerado objeto principal atuante nas dinâmicas de construção e reestruturação do espaço urbano, principalmente nas regiões centrais, onde a disputa pelo solo urbano delimita os meios de acesso e fortalece a disputa por este espaço. A valorização da área central apresenta-se como principal gerador de especulação imobiliária, alternativa para aplicação e geração de capital para muitos.

Por fim, constatou-se que o processo de verticalização associado ao fator centralidade nos fornece a dinâmica existente na cidade, esboçando efeitos positivos e negativos da população que se concentram na área central, a qual segrega, concentra e delimita acessos aos bens e serviços disponibilizados e estruturados na sociedade.

Neste sentido, a produção de novos trabalhos relacionados aos temas aqui propostos contribuirá para uma análise mais abrangente dos problemas e das transformações da cidade.

REFERÊNCIAS

AB’SÁBER, A.N. **Os domínios de natureza no Brasil: potencialidades paisagísticas**. São Paulo: Ateliê, 2003.

ALBERTON, Josicler Orbem. **“A cidade das colinas”**. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo . [“http://soniaa.arq.prof.ufsc.br/maq1206/2004/josicler/Orleans_OcupacaoemEncostas.PDF](http://soniaa.arq.prof.ufsc.br/maq1206/2004/josicler/Orleans_OcupacaoemEncostas.PDF), acesso em 27 de outubro de 2011.

ALMEIDA, Cecília Calhau. **Vou á Rua: Centro Urbano e Centralidades do município de Viçosa – MG**. 2006. Monografia. (Bacharel em Geografia) - Universidade Federal de Viçosa.

ANTUNES, Marcio Fenili. **As comunidades rurais e o seu novo significado como lugar a partir da introdução dos sistemas de Produção Integrada em Orleans – SC**. 2006. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Instituto de Geociências. Programa de Pós-Graduação em Geografia.

aplicadas. In: LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel. (Org.). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudo de caso**. Salvador: SEI, 2010.

BARRETO, Rogério. **O centro e a centralidade urbana – aproximações teóricas a um espaço em mutação**. Cadernos Curso de Doutorado Em Geografia Flup 2010. p. 23 - 39.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

BOEING, Fabio. **O processo de urbanização: um estudo sobre a ocupação em áreas de riscos socioambientais no bairro Alto Paraná em Orleans-SC**. 2009. Dissertação (Mestrado) – Universidade do Extremo Sul Catarinense, Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais.

CAMARANO, Ana Amélia e BELTRÃO, Kaizô Iwakami. Distribuição espacial da população brasileira: mudanças na segunda metade deste século. **Texto para discussão nº 766**, IPEA. Rio de Janeiro: novembro de 2000, 21 p.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2001.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **A Expansão físico-territorial da cidade de Londrina e seu processo de Verticalização: 1950-2000**. Geografia - v. 18, n. 1, jan./jun. 2009 – Universidade Estadual de Londrina, Departamento de Geociências.

CASARIL, Carlos Cassemiro. Formação sócio-espacial de Londrina- PR e seu processo precoce de verticalização urbana. **Revista Discente Expressões Geográficas**, Florianópolis, vº 07, ano VII, p. 32 - 53., junho de 2011.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Meio século de Verticalização urbana em Londrina – PR e sua Distribuição Espacial: 1950 – 2000**. 2008. Dissertação (Mestre em Geografia). Universidade de Londrina.

CEZAR, Denis Espinosa. **Investimentos Imobiliários com Foco Especulativo Voltados a Pessoas Físicas - Uma Análise Comparativa da Qualidade do Investimento: Estudo de Caso Aplicado na Operação Urbana Água Espreada - São Paulo**. 2011. 107 f. Monografia (Especialização em Especialista em Real Estate - Economia Setorial e Mercados) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3 ed. São Paulo: Ed. Ática, 1995. 94 p.

DALCUMUNE, Maria Aparecida Batista. **Aspectos da ocupação urbana e Verticalização do bairro de Jardim Camburi – Vitória – ES**. 2006. 33 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória.

DALL’ALBA, João Leonir. **Pioneiro nas terras dos condes**. –2.ed.– Orleans: Gráfica do Lelo, 2003. 208 p.

ENDLICH, Ângela Maria. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do Noroeste do Paraná**. 2006. 504 f. Tese (Doutorando em Geografia). Área de concentração: Produção do Espaço Urbano - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

FECAM. Federação Catarinense de Municípios. **Guia dos municípios de Santa Catarina**.2008.

FERREIRA, J. O. (Org). **Plano Estratégico de Desenvolvimento do município de Orleans**. Florianópolis, 1998.

GUEDES, Juliana Freitas de C. PORTELLA, Roberto Bagattini. **Cidade média e Centralidade: O exemplo de Barreiras-BA**. I Simpósio Regional de Geografia do Cerrado – SIREGEO 09 a 12 de Outubro de 2010 – Barreiras – BA. pag. 1-16.

GUERRA, Antônio José Teixeira; CUNHA, Sandra Baptista da. **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. 3. ed Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. 416 p.

HASSENPFUG, Dieter. **Sobre centralidade urbana**. ARQUITEXTOS 085. São Paulo: Portal Vitruvius, junho 2007. Disponível em: http://vitruvius.com.br/arquitextos/arc085/arc085_00.asp

IBGE. **Classificação Nacional de atividades Econômicas - Versão 1.0.** http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/classificacoes/cnae1.0_2ed/cnae10v2.pdf. Acesso em 27 de outubro de 2010.

IBGE. **Resultados Preliminares do Universo – conceitos e definições.** http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_preliminares/conceitos_definicoes.pdf

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana.** Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LEFF, Enrique. **Saber ambiental: sustentabilidade, racionalidade, complexidade, poder.** 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001. 343 p.

LOTTIN, Jucely. **Orleans e História.** Copiart, 2009. 208 p.

LOTTIN, Jucely. **Orleans em Dados.** Florianópolis: Elbert, 2004

MARTINS, Priscila Celeste. **Notas sobre geografia urbana: especulação e verticalização – em busca de definições teóricas.** Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos. Porto Alegre, jun. 2010. p. 1-16.

MIRANDA, E. E. de; COUTINHO, A. C. (Coord.). **Brasil Visto do Espaço.** Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2004. Disponível em: <<http://www.cdbrasil.cnpm.embrapa.br>>. Acesso em: 31 out. 2011.

MONTESSORO, Cláudia Cristina Lopes. **Centralidade urbana e comércio informal: os novos espaços de consumo no centro de Anápolis-GO .** 2006. 384 f. Tese (Doutorando em Geografia). Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

NUCCI, João Carlos. Análise sistêmica do Ambiente Urbano, Adensamento e Qualidade Ambiental. **PUC SP Ciências Biológicas e do Ambiente**, São Paulo, v. 1, n. 1, p. 73-88.1999.

PEREIRA, Fabiano Maia. **Cidades médias brasileiras: uma tipologia a partir de suas (des) economias de aglomeração.** 2002 .Dissertação (Mestre em Economia). Universidade Federal de Minas Gerais, Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Faculdade de Ciências Econômicas.

PIZZOL, Kátia Maria Santos de Andrade. A dinâmica urbana: uma leitura da cidade e da qualidade de vida do urbano. **Caminhos de Geografia**, v1, n. 16, p. 1 - 7, fev/2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLEANS. **Plano Diretor Participativo de Orleans/SC ,1999.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLEANS. **Plano Diretor Participativo de Orleans/SC, 2007.**

SABOYA, Renato. **O que é especulação imobiliária**. Portal Urbanidades. 2008 Disponível em <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/> Acesso em: 15 de agosto de 2011.

SANTOS, Edson Marcos dos; VIDEIRA, Sandra Lúcia . **A reprodução do solo urbano**: um estudo sobre a verticalização de Cascavel/PR. Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos. Porto Alegre, jun. 2010. p.1-10.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. 4 ed. São Paulo: Ed. Nobel, 1997. 88 p. (Coleção espaço).

SANTOS, Milton. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

SEBRAE. **Santa Catarina em números**: Orleans. SEBRAE/SC – Florianópolis. 2010. 115p.

SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e. Cidades pequenas e médias: reflexões teóricas e SILVA, William Ribeiro da. Fragmentação do Espaço Urbano de Londrina. **Geografia**, Londrina, v. 10, n. 1, p. 5-14, jan./jun. 2001.

SOUZA, Antônio Carlos da Silva. **Pirapora, uma cidade média no norte de Minas Gerais**. Belo Horizonte, 2008.120f. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.Programa de Pós-Graduação em Geografia.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2003.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da metrópole**: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1994.

SOUZA, Naiara de. **Um olhar geográfico sobre a Cidade**. Caminhos de Geografia, Uberlândia, set. 2008 Acesso em 09 nov. 2011. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/viewFile/10530/6274>.

SPOSITO, M. E. B. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. **Território**, Rio de Janeiro, Ano III, n. 4, jan/jun, 1998.

SPOSITO, M. E. B. **capitalismo e urbanização**. 4ª Edição. São Paulo: Editora Contexto, 1991.

SPOSITO, M. E. B. **Para pensar as pequenas e médias cidades brasileiras**. Belém: FASE/ ICSA/UFPA, 2009. v. 1.

SPOSÍTO, Savério Eliseu. **A vida nas cidades**. 5 ed. São Paulo: Contexto, 2004.
VARGAS, Heliana Comin (Org.). **Novos instrumentos de gestão ambiental urbana**. São Paulo: ADM, 2001. 153 p.

VASCONCELOS, P. de A. A cidade alta de Salvador: de cidade colonial a “centro histórico pós-moderno”. In: CARLOS, A. F. A., LEMOS, A. I. G. (orgs.). **Dilemas Urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2005.

WHITACKER, Arthur Magon. **Inovações tecnológicas, mudanças nos padrões locacionais e na configuração da centralidade em cidades médias**. In: **Anais do 9º Colóquio Internacional de Geocrítica**. Porto Alegre: UFRGS, 2007 . Disponível em <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24524.htm>, acesso em 08 de setembro de 2011.

ANEXOS

Anexo A: Quadro de Índice Urbanístico de zoneamento atual do município.

* PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ORLEANS													
Quadro de Índices Urbanísticos do Zoneamento - Anexo VI -													
CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES													
MACRO ZONAS	ZONAS	DENOMINAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA (m)	RECUOS (m)			GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	VAGAS
			MÍNIMO	MÁXIMO				FRENTE	LATERAL	FUNDO			
MZU - Macrozona Urbana	ZC	Zona Central	0,10	5,00	0,80	Esquina: 420 Meio Quadra: 360	Esquina: 17 Meio Quadra: 15	5 (3)	1,5 até 5 m Loja e Sobrelaje = 0 pav acima 2m (4)	1,5 (6)	Loja e Sobrelaje = 7,0 m Não exigido	0,15 (5)	Vernota (8)
	ZUM	Zona de Uso Misto	0,10	2,50	0,70	Esquina: 420 Meio Quadra: 360	Esquina: 17 Meio Quadra: 15	5 (3)	1,5 (7)	1,5 (6)	19	0,20 (6)	Vernota (8)
	ZPR	Zona Predominantemente Residencial	0,00	0,75	0,70	Esquina: 420/238 (10) Meio Quadra: 360 / 200 (10)	Esquina: 17 / 12 (10) Meio Quadra: 15 / 10 (10)	5 (3)	1,5 (7)	1,5 (6)	16	0,20 (6)	Vernota (8)
	ZUD	Zona de Uso Diversificado	0,00	0,75	0,70	Esquina: 420/238 (10) Meio Quadra: 360 / 200 (10)	Esquina: 17 / 12 (10) Meio Quadra: 15 / 10 (10)	5 (3)	1,5 (7)	1,5 (6)	Não exigido	0,20 (6)	Vernota (8)
MZR - Macrozona Rural	ZAC	Zona de Atividade Controlada	0,00	0,25	0,25	Atender módulo mínimo do INCRA	17	5	5 (7)	5	7	Não exigida	Não exigido
	ZAR	Zona de Atividade Rural	0,00	0,25	0,25	Atender módulo mínimo do INCRA	17	5	5 (7)	5	7	Não exigida	Não exigido
MZIA - Macrozona de Interesse Ambiental	NUD (12)	Núcleo Urbano Destacado	0,00	0,25	0,25	Esquina: 420/238 (10) Meio Quadra: 360 / 200 (10)	Esquina: 17 / 12 (10) Meio Quadra: 15 / 10 (10)	5	3 (7)	5	Não exigido	0,30 (5)	Vernota (8)
	ZPA	Zona de Proteção Ambiental	0,00	0,05	0,05	Atender módulo mínimo do INCRA	50	Não exigido	Não exigido	Não exigido	Não exigido	Não exigida	Não exigido
	ZUR	Zona de Uso Restrito	0,00	0,05	0,05	Atender módulo mínimo do INCRA	50	Não exigido	Não exigido	Não exigido	Não exigido	Não exigida	Não exigido

(1) Não serão computadas neste coeficiente as áreas sociais, de serviço, de lazer condominial e de garagem no subsolo.
(2) Coeficiente só poderá ser autorizado mediante Lei e específica de Operação Urbana Consorciada.
(3) O recuo poderá ser inferior, ou igual a 0, caso 40% ou mais da quadra apresente recuo equivalente. Nos lotes de esquina, o recuo em relação ao alinhamento com via pública secundária será de 2,0m, exceto quando 40% dos lotes da quadra, tiverem recuo inferior ou superior a 2,0m. Neste caso fica autorizado recuo equivalente ao existente.
(4) Recuo exigido nas 2 laterais, exceto quando o lote tiver largura inferior ou igual a 12,0m, quando poderá ser dispensado o atendimento em uma das laterais.
(5) Deve haver dispositivo para captação, retenção e reuso de águas pluviais.
(6) Recuo não é exigido para edículas destinadas ao lazer, serviço ou garagem.
(7) Recuo exigido em ambos os lados.
(8) Uso residencial: 1 vaga por Unidade Habitacional (UH) com área até 130m²; 2 vagas para área até 280m² e 3 vagas para área até 420m² / Uso não-residencial: 1 vaga para cada 100m² de construção.
(9) Uso de comércio ou serviço: 1 vaga para cada 100m² de construção / Uso industrial: 1 vaga para cada 200m² de construção.
(10) Para Empreendimento Habitacional de Interesse Social.
(11) Núcleos Urbanos Destacados compreendem os distritos de Barracão, Brusque do Sul, Oratório, Pindotiba, Rio das Furnas e Taipá.
(12) Para Loteamento, serão exigidos rede de água, rede de esgoto pluvial e sanitário, rede elétrica e pavimentação, podendo receber incentivos fiscais a serem definidos por lei específica.
(13) Para Desmembramento, aplicam-se as disposições exigidas para loteamentos, podendo a testada ser menor com área mínima exigida em Lei Federal vigente, desde que a situação de fato esteja consolidada anteriormente a vigência do Plano Diretor, comprovada através de provas administrativas, a critério do Conselho da cidade, como seguem abaixo relacionados:
* Comprovação de Residência anterior a Lei do Plano Diretor Vigente; * Comprovação de IPTU e Taxas de Água e Energia; * Solicitação à Prefeitura para aprovação no Conselho;
* Documentação Técnica referente desmembramento; * Atestado de Visita e parecer técnico de fiscalização do departamento de Obras.
(14) Coeficiente só poderá ser autorizado conforme previsão da Lei de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Fonte – Secretaria de Planejamento da PMO, 2011.

Anexo B: Quadro de Índices Urbanísticos, estabelecidos no Plano Diretor de 1999.

Usos e Índices Urbanísticos										
ZONA	IA	TO %	TI %	CI	Afast. FRENTE (m)	Afast. LADO (m)	Afast. FUNDO (m)	Nº PAV.	LOTE MIN. (m ²)	USOS
ZRN 1	0,75	60	20	-	4,00	h/6 =1,50m	h/6 = 1,50m	= 2	300 Test. 12	R - RT - CSDa e I ¹ , com área até 100m ²
ZRN 2	1,00	60	20	-	4,00	h/6 =1,50m	h/6 = 1,50m	= 4	300 Test. 12	R – RT – CSD - Uea e I ¹ com área até 250m ²
ZRN 3	3,00	60	20	-	4,00	h/6 =1,50m	h/6 = 1,50m	= 8	300 Test. 12	R – RT CSD - I ¹ - UEa
ZUD 1	4,00	80 p/ Terr 60 demais pavtos	20	-	s/afast.p/ H = 6,00 m H/6 =1,50m Demais pav.	s/afast.p/ H = 6,00 m H/6 =1,50m Demais pav.	h/6 = 1,50m	= 8	300 Test. 12	R – RT - CSD - I ² CSR - ERLN CSPa – Uea, Ueb
ZUD 2	2,00	60	20	-	s/afast.p/ H = 6,00 m 4,00m p/ os demais pav.	s/afast.p/ H = 6,00 m H/6 =1,50m Demais pav.	h/6 = 1,50m	= 4	300 Test. 12	R – RT - CSD – I ² - CSR - ERLN -UEa, Ueb CSPa,b,c
ZC	2,00	80 p/ Terr 60 demais pavtos	20	-	s/afast.p/ H = 6,00 m 4,00m p/ os demais pav.	s/afast.p/ H = 6,00 m H/6 =1,50m Demais pav.	h/6 = 1,50m	= 4	300 Test. 12	R – RT - CSDa,c - ERLN CSRb - Uea
ZUPI 1	1,00	50	30	-	10,00	5,00	5,00	----	2.500	CSD - I ² - I ³ -CSR ERLN - CSP - CSTP – Uea
ZRU 1 - Os mesmos afastamentos da Zona onde está inserida.										
ZRU 2 - Os mesmos afastamentos da Zona onde está inserida.										
USOS: R - Residencial R a,b - Residencial <u>a</u> e <u>b</u> RT - Recreacional e Turístico I ¹ - Indústria 1 I ² - Indústria 2 I ³ - Indústria 3 CSD - Comércio e Serviços Diversificados CSR - Comércio e Serviços Geradores de Ruídos ERLN - Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos CSP - Comércio e Serviços Perigosos CSTP - Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado UE - Uso Especial										

Fonte – Prefeitura Municipal de Orleans, 2011.