

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA VERTICALIZAÇÃO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Orla da Praia e área central da cidade

Anderson Beuting

Bruno César Volpato Martins

UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí

Jânio Vicente Rech, Prof. Dr.

janio@univali.br

RESUMO

Balneário Camboriú localiza-se em Santa Catarina, conta com 108.089 habitantes (IBGE 2010) e área territorial de 46 km², com 100% desta área em perímetro urbano. Este trabalho tem como objetivo o mapeamento e a análise da evolução histórica da verticalização, relativa a distribuição espacial dos edifícios na área central do município e dos índices urbanísticos presentes nos Planos Diretores vigentes desde a sua emancipação em 1964, como também, dos dados estatísticos demográficos dos censos ao longo desse período, levantados junto à prefeitura municipal e ao IBGE. Os resultados demonstram a crescente verticalização em bairros contíguos ao centro, a partir do desenvolvimento da orla e do aumento das populações fixa e flutuante, e conseqüentemente a demanda por novos empreendimentos – algo que já é visto como característica única de Balneário Camboriú no contexto em que está inserida.

Palavras chave: Plano Diretor. Verticalização. Evolução Histórica.

ABSTRACT

Balneário Camboriú is located in Santa Catarina, with 108.089 inhabitants (IBGE 2010) and an area of 46 sq km, with 100% of this area in the urban perimeter. This research aims to map and analyze the Historical Evolution of the Verticalization relative to the spatial distribution of the buildings within the city and Urban Index within the current and past Master Plan zoning laws since its emancipation in 1964, as well as statistical demographic data retrieved from the various census in this period, gathered with the Urban Planning division of the city hall, as well as with IBGE. The results show an increase of the city's verticalization in the areas adjacent from the center, from the development of the seashore and increase of population (fixed and floating) – and the consequent demand for new undertakings – something well known as a strong characteristic of Balneário Camboriú in the context it is inserted.

Keywords: Master Plan. Verticalization. Historical Evolution.

1 INTRODUÇÃO

Balneário Camboriú, cidade litorânea de Santa Catarina, famosa nos dias atuais por suas torres de apartamentos e por um turismo ativo na alta temporada, é relativamente nova. Fundada em 1964 a partir da emancipação junto ao município de Camboriú, possui hoje características morfológicas única, quando comparada a cidades litorâneas próximas. A economia gira em torno do turismo, ligado principalmente a Praia Central. Os diversos edifícios de apartamentos de alto padrão atraem os mais diferentes compradores, que fazem da cidade uma segunda casa durante o verão. Isto faz a população aumentar de tal maneira, que durante as festas de fim de ano a cidade chega a receber mais de 1 milhão de visitantes – quase 10 vezes a população atual do município – fazendo com que a cidade possua uma das maiores densidades demográficas do país durante o verão (IBGE, 2010).

A colonização do sítio antecede muito a emancipação do município em 1964. Colonizadores açorianos datando de 1826 começaram povoando a região da atual cidade de Camboriú. Posteriormente, famílias alemãs chegaram, e foi neste momento que formou-se uma pequena aldeia chamada “Arraial do Bom Sucesso”. As primeiras famílias a ocuparem o litoral se utilizavam da pesca como fonte principal de sustento e obtenção de alimento e se assentaram onde hoje encontra-se o bairro da Barra, local de grande importância histórica para o município. A localização naquela época era imprescindível – os grandes morros davam proteção contra os ventos e também causavam um bloqueio visual, impedindo que os assentamentos fossem avistados de longe – e, ainda hoje, podem ser encontrados, no local, grupos de pescadores morando em pequenas casas nas margens do rio Camboriú.



Imagem 1 - Comparação entre a orla de Balneário Camboriú c. 1960 (acima) e 2014 (abaixo).
Fonte: Acervo Histórico de Balneário Camboriú.

A partir da década de 1920, famílias provenientes principalmente do Vale do Itajaí descobriram no local um paraíso para suas férias. Foi então que começou uma colonização voltada ao turismo, casas de veraneio e visitantes frequentavam o local nos dias de verão pela beleza natural que a praia oferecia. A partir da década de 1950, contando com este fluxo sazonal de pessoas na região central da cidade, iniciou-se a construção de edifícios de maior importância turística na orla da Praia Central - principal atrativo

paravisitantes. Dois hotéis, Fischer e Marambaia – este último ainda em funcionamento – foram construídos para abrigar o número crescente de turistas que passavam o verão na cidade. Propriedades agrícolas vizinhas à praia foram vendidas e transformadas em loteamentos ao longo dos anos, proporcionando um aumento no ramo da construção civil, primeiramente com a construção de residências, mais tarde, de pequenos edifícios.

Em 1964, acontece a emancipação do município junto a Camboriú, e Balneário Camboriú é inserida no mapa, cidade que ao longo de seus 51 anos de história teve um desenvolvimento muito rápido de moradias e infraestrutura. Desenvolvimento este que não era regulamentado antes de 1970, data do primeiro Plano Diretor da cidade. Com a finalização da BR-101 em 1971, Balneário Camboriú, que já era alvo de turistas das cidades próximas, torna-se agora mais acessível a todo o estado, a região sul e a países vizinhos – Argentina, Paraguai, Uruguai e Chile - visto que a rodovia corta a cidade no sentido nortesul. A partir deste momento a ocupação passou a se densificar, tanto pelo aumento da procura imobiliária pelos turistas, quanto pelo aumento da população fixa da cidade e de seu poder aquisitivo. A partir de 1971 existiam leis que, de alguma forma, eram capazes de regulamentar a ocupação e o adensamento da cidade.

Hoje, Balneário Camboriú, apesar de ser a segunda menor cidade do estado em área territorial– 46km², atrás apenas de Bombinhas com 35km² (IBGE) – é a que tem uma das maiores densidades demográficas – cerca de 2.350 hab/km² –com 100% da população em área urbana. No verão, entretanto, a população total da cidade (flutuante e fixa) chega facilmente a casa de um milhão de pessoas (IBGE, 2010), fazendo a densidade aumentar para cerca de 21.700 hab/km², colocando Balneário Camboriú no topo da lista com a mais altadensidade demográfica entre os demais municípios brasileiros.

Este aumento repentino de visitantes na cidade traz um aumento no fluxo de capital e pessoas, o que abriu oportunidades para a especulação imobiliária, já que estes visitantes precisavam de lugares de acomodação. Foi a partir deste momento que a construção civil tornou-se importante na economia da cidade, trazendo grandes empreendimentos imobiliários para o município, o que causou uma rápida expansão e decorrente verticalização da área central. Primeiramente na orla da Praia Central, que era o local preferido de turistas e investidores e, posteriormente, avançando para as avenidas paralelas a orla. Esta rápida expansão, que se utilizou dos loteamentos já existentes para se desenvolver além da praia, trouxe riqueza para a cidade, junto com a aceleração da construção civil como ponto forte na economia municipal. Atualmente, Balneário Camboriú é um dos maiores destinos de veraneio do Brasil e pode ser considerada uma das cidades mais internacionalizadas da Região Sul.

Este estudo proporciona um aprofundamento do processo de desenvolvimento da cidade de Balneário Camboriú, comparando-se três linhas principais de estudo, quais sejam: legislações que já estiveram em vigor no município; levantamento de dados referente a localização e características dos edifícios na área estudada; e, dados de população obtidos nos censos realizados pelo IBGE. Aplicando-se estes quesitos primeiramente em áreas distintas, partindo da orla para o interior da cidade para que, posteriormente, seja possível obter uma visão ampla e fundamentada da influência das leis dos planos diretores e do crescimento populacional.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Ficou estabelecido, no parágrafo 1º do Art. 182 da Constituição Federal Brasileira de 1988, a obrigatoriedade de cidades com mais de 20 mil habitantes de possuírem um Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal e transformado em lei. Este seria o instrumento principal que regularia a política de desenvolvimento e expansão urbana. Para SABOYA (2007), o plano diretor é um documento – lei – que cobre todos os objetivos que deseja-se alcançar em um determinado período de tempo em um município, trazendo à tona diretrizes que devem ser utilizadas como base num desenvolvimento urbano saudável, que finalmente ajudem na concretização dos objetivos principais iniciais.

Hoje mais do que nunca, o plano diretor é indispensável para que uma cidade se desenvolva da melhor maneira possível, visando sempre boa qualidade de vida, infraestrutura adequada, mobilidade fluída, etc. Características estas que tornam uma cidade boa para morar. O plano age como um guia que vai além da própria administração do município – quando aprovado, torna-se lei, e deve ser cumprido como tal – de modo a criar um sistema de desenvolvimento e planejamento urbano, um sistema com objetivos e diretrizes que auxiliam profissionais da área a utiliza-lo da melhor maneira possível. Deve, sem exceções, ser revisado em um período de no máximo 10 anos, de modo a gerar um fluxo de planejamento contínuo, que ao mesmo tempo se adapte aos cidadãos e suas necessidades e crie um padrão que distingue a cidade em meio a tantas outras.

Junto com o setor de planejamento municipal, deve fazer com que as mudanças sejam bem aplicadas, através da correta utilização dos índices urbanísticos, de modo que possa ser melhorado a cada revisão, dando continuidade as mudanças e ao desenvolvimento. A população geral tem o direito de participar e opinar nas revisões de planos diretores, trazendo consigo opiniões e situações de âmbitos locais para um contexto mais amplo, que pode futuramente modificar a maneira como toda uma região é tratada, trazendo potencialidades e deficiências que passariam despercebidas, não fossem os olhos das pessoas que convivem com o problema diariamente (Estatuto da Cidade, 2001).

Durante o século XIX, a maior parte dos casos de verticalização urbana era restrita a áreas metropolitanas, que eram locais de produção máxima de capital financeiro e industrial. Eram nestes locais que se concentravam os maiores investimentos de infraestrutura, além de possuírem o poder público como articulador, oferecendo condições básicas para a atuação do capital rentista, fortalecendo e permitindo a expansão imobiliária. Entretanto, a partir da década de 1970, com a expansão das cidades médias e a internacionalização das relações econômicas locais, percebeu-se um movimento de reestruturação intra e interurbana de regiões não metropolitanas, caracterizado pela atração de pessoas, capitais, investidores públicos e privados, e culminando em um fenômeno antes exclusivo das metrópoles: a verticalização urbana (FRANÇA).

Em Balneário Camboriú, justamente neste período, é visível o aumento do número de edifícios construídos, seguindo a forte tendência de investimentos do setor imobiliário e das intenções do poder público de gerar atrativos na cidade para pessoas interessadas em locais para o veraneio. Como consequência do aumento do fluxo de pessoas e capital, há também um aumento da demanda física da cidade propriamente dita. Questões de mobilidade urbana e de demanda da infraestrutura são diretamente conectadas com o aumento – mesmo que temporário – da densidade demográfica. Segundo Acioly e Davidson (1998), a infraestrutura e densidade demográfica estão diretamente relacionadas, haja vista o elevado custo para a implantação de equipamentos e de serviços públicos nas localidades. Portanto, o número de pessoas beneficiadas pela implantação de infraestrutura deve estar proporcionalmente condizente ao investimento realizado pelo gestor público.

Esta relação entre o investimento e a densidade urbana pode ser considerada como uma das vantagens da verticalização do espaço urbano. O encurtamento das distâncias e a concentração dos investimentos em infraestrutura – juntamente com a facilidade de manutenção de uma rede menor em uma área menor – são de grande importância para a administração de uma cidade. Isto facilita ainda as futuras instalações de sistemas complexos de mobilidade, que geralmente possuem um custo inicial alto, como por exemplo, redes de metrô ou sistemas de VLT.

Balneário Camboriú é um caso atípico em que houve um alto crescimento populacional em apenas 50 anos. A alta procura – e oferta – do setor imobiliário, juntamente com o uso da praia, atrai milhares de

pessoas anualmente para a cidade. Porém, com o pouco investimento em infraestrutura urbana e mobilidade, quando a população aumenta de 100 mil para um milhão de pessoas entre dezembro e fevereiro, a cidade simplesmente não consegue suportar a alta demanda. A cidade, tendo um dos maiores números de visitantes do país – em uma relação número de visitantes *versus* área da cidade - com foco principalmente nas faixas da Avenida Atlântica e Avenida Brasil, sofre do chamado *crowding* – termo em inglês que significa acúmulo de pessoas, ou amontoado – nos meses da alta temporada. Isto causa desde vias congestionadas, pois não foram pensadas para terem tal fluxo, praia lotada, e devido à falta de locais públicos de lazer, além da própria praia, filas na maioria dos estabelecimentos.

Quando se relaciona este aumento populacional repentino no mês de dezembro com a infraestrutura urbana subdimensionada disponível, chega-se a um problema. Analisando-se apenas um dos muitos aspectos da infraestrutura municipal, a EMASA (Empresa Municipal de Águas e Saneamento), responsável pelo abastecimento de água em Balneário Camboriú, possui dados que confirmam o aumento do consumo durante determinado período do ano: o consumo de água na cidade sobe de 30 milhões de litros de água por dia na baixa temporada, para quase 80 milhões por dia na alta temporada, entre dezembro e março. Um aumento de cerca de 165% causando interrupções no abastecimento pleno de água de toda a cidade. A situação se repete em muitos outros casos, como abastecimento de energia e coleta de esgoto. O que parece é que a infraestrutura disponível ainda é insuficiente para a alta densidade que se obtém na alta temporada. Há uma divergência entre os investimentos e as necessidades da população, que acaba sendo prejudicada por tais acontecimentos. Outro fator importante que se pode analisar e relacionar com a expansão imobiliária e crescimento populacional é a questão da mobilidade urbana. Balneário Camboriú tem registrado 84.610 veículos urbanos (DETRAN, 2016) porém juntamente com a frota flutuante, este número chega perto de 100 mil veículos. O resultado disso se vê nas ruas: tráfego intenso nas avenidas principais da cidade, gerando muitas vezes congestionamentos intermináveis. Devido ao desenho da malha urbana da cidade, muitas vezes ruas locais, que serviriam apenas para acesso das residências, agora servem de atalhos entre os congestionamentos, na esperança de cortar caminho. Isto acaba diminuindo a segurança nestas ruas locais, onde agora veículos passam em alta velocidade, causando grandes transtornos aos moradores. Por ser uma cidade turística, Balneário Camboriú ainda não está preparada com um plano de mobilidade eficiente. A cidade possui ciclovias, em diversos pontos, porém a grande maioria não é conectada com o restante, fazendo com que o ciclista tenha que atravessar ruas e avenidas em meio aos carros, para chegar a outra parte da ciclovia.

A falta de um sistema cicloviário – ciclovias pensadas que fazem parte de um sistema municipal, interligadas e de rápido acesso – gera transtornos aos moradores e turistas que gostariam de deixar o carro em casa. Possuindo localização privilegiada em um balneário, a subutilização dos recursos hídricos como possibilidades de transporte causa grandes congestionamentos nas ruas. Chega-se muitas vezes a conclusão de que é melhor caminhar até determinado ponto ao invés de utilizar o transporte público ou veículo particular. Balneário Camboriú é uma das cidades mais ricas do Estado de Santa Catarina e uma das que mais atraem turistas. Com a implantação de um eficiente sistema de transporte público que diminua a grande frota de veículos da rua e que, ao mesmo tempo utilize os recursos disponíveis, possivelmente alcançaria uma boa qualidade na mobilidade urbana da cidade. Com uma população crescente – a taxa de crescimento vem diminuindo ao longo dos anos, porém ainda é positiva (IBGE 2015) – e uma população flutuante cada vez maior, devido a maior atratividade gerada pelos novos empreendimentos e disponibilidade dos mesmos, Balneário Camboriú necessita de investimentos principalmente em infraestrutura que se adaptem para combinarem melhor com a densidade populacional que aumenta cada vez mais (ACIOLY e DAVIDSON, 1998).

3 METODOLOGIA

Este trabalho, faz parte de um conjunto de pesquisas que estão sendo – ou serão – realizadas na cidade de Balneário Camboriú. O trecho compreendido por este trabalho, une os segmentos de número 01 e número 02 (no mapa abaixo), e agrega toda a área da orla da cidade, compreendida entre a Av. Atlântica e Av. Brasil, e também o trecho central da cidade, este envolvido pela Av. Brasil, Av. Central, Terceira Av. e Rua 2500. Torna-se possível a compreensão da verticalização onde ela foi pioneira, ao longo da história avançando para as áreas internas da cidade. As demais áreas marcadas correspondem as pesquisas ainda não realizadas, e estão numeradas por ordem de interesse. Estas devem acontecer nos próximos anos, tendo por fim uma única pesquisa que integre todas as demais, obtendo-se um cenário completo da verticalização na área central de Balneário Camboriú.

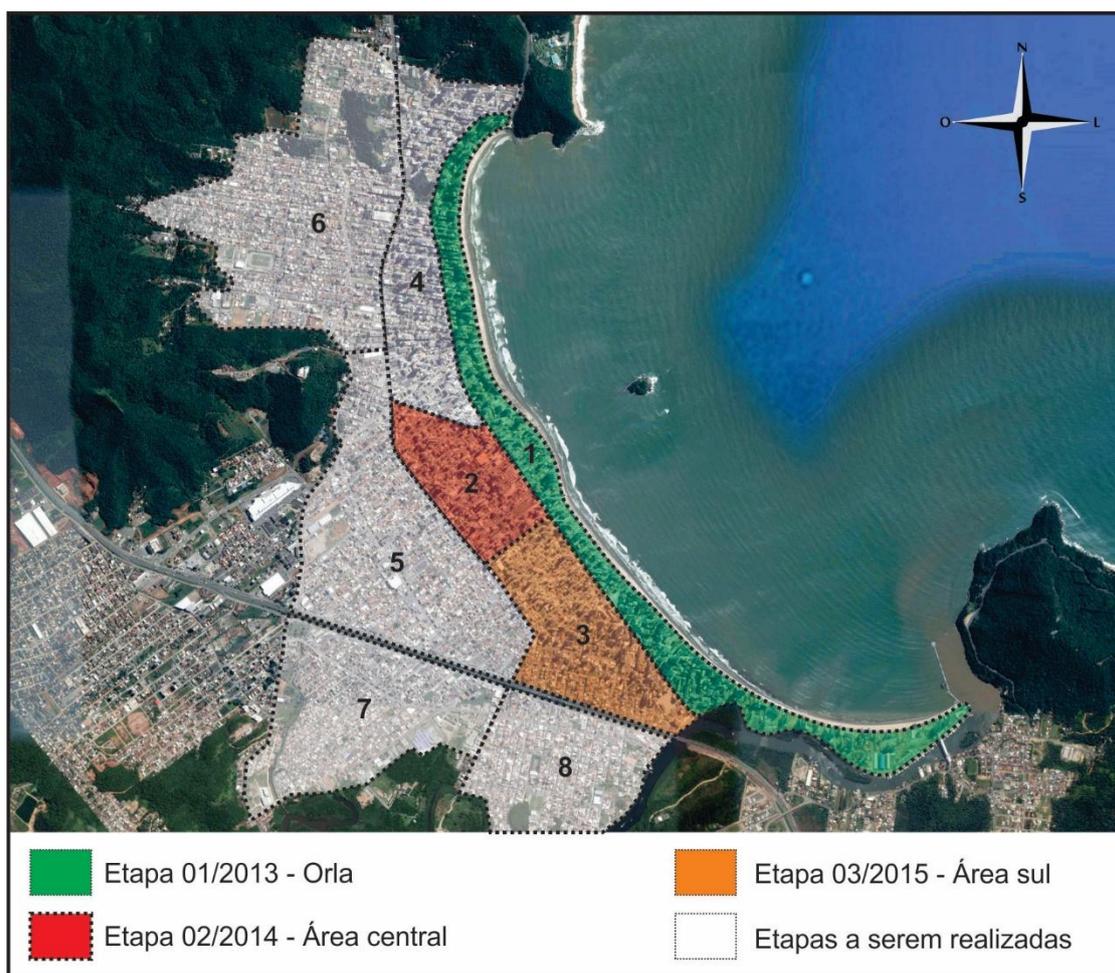


Imagem 2 - Etapas da pesquisa.
Elaboração: Anderson Beuting

Esta pesquisa tem como base três vertentes principais a serem analisadas: a legislação de Balneário Camboriú no que tange aos Planos Diretores e Códigos de Obras; o levantamento e análise da morfologia urbana atual (tipologia de edifícios e desenho urbano) e seu desenvolvimento na área de estudo; e, a junção dos dados com as informações de população e densidades disponibilizadas pelos diversos censos do IBGE.

Quanto às legislações municipais vigentes ao longo dos anos em Balneário Camboriú, realizou-se um levantamento no Setor de Planejamento da prefeitura sobre os diversos planos diretores. Porém, alguns anexos não constavam nos arquivos e através de seus números, realizou-se uma pesquisa nos sites dos órgãos de planejamento urbano, onde foram localizados e arquivados junto com as demais leis. Posteriormente, tendo os arquivos necessários e os resumos já utilizados em pesquisas anteriores,

elaborou-se uma tabela síntese com as informações pertinentes sobre cada plano diretor e o período vigente. Com isto tornou-se possível visualizar mais detalhadamente o potencial construtivo à época, e comparar as edificações existentes com os índices urbanísticos. Para o início do levantamento morfológico da área definiu-se primeiramente a base cartográfica atualizada a ser trabalhada, disponibilizada pela prefeitura de Balneário Camboriú contendo vias públicas, divisão de lotes e edificações. Este mapa é a base desta pesquisa e será utilizado futuramente formando um único mapa base com todos os dados disponíveis. Tendo-se a base definida, partiu-se para a realização do levantamento de dados dos edifícios com mais de quatropavimentos na área de estudo – os edifícios com menos pavimentos foram excluídos do levantamento por não possuírem efeito direto na verticalização -, visto que os dados disponíveis no sistema de geoprocessamento do município não continham todas as informações necessárias para o desenvolvimento da pesquisa. Num primeiro momento, realizou-se o levantamento *in loco* para a obtenção do nome do edifício e localização exata no mapa disponibilizado pela prefeitura. Com estas informações em mãos, realizou-se um segundo levantamento na Prefeitura de Balneário Camboriú, onde, tendo o nome correto do edifício, possibilitou conseguir as informações adicionais do projeto, como altura oficial do edifício, número de pavimentos, altura do embasamento, área total, área computada, data do projeto, entre outras. Nesta etapa foram levantados 939edifícios com 4 ou mais pavimentos, e estes foram utilizados no estudo e na maquete digital volumétrica. Entre os 939 edifícios, 149 não continham informações de projeto na prefeitura e não puderam ser analisados de acordo com dados de área construída, área total, etc. Estes apenas foram computados em uma classe a parte.

CLASSIFICAÇÃO	QUANTIDADE DE EDIFÍCIOS	MÉDIA DE ALTURA	MAIOR ALTURA	MÉDIA DE GABARITO	MAIOR GABARITO	LEGISLAÇÕES ADOTADAS	LEGENDA	
1	1964/1970	16	25,82	54,00	8	18	128/70	
2	1971/1975	45	29,65	67,20	9	24	300/74, 301/74, 300/74, 301/74	
3	1976/1980	62	33,09	96,00	11	32	299/74, 300/74, 301/74	
4	1981/1985	52	28,09	84,00	9	28	299/74, 300/74, 301/74	
5	1986/1990	107	37,47	84,00	12	28	299/74, 300/74, 301/74, 885/89	
6	1991/1995	158	37,75	108,00	12	36	885/89	
7	1996/2000	97	39,77	69,60	13	33	885/89, 1677/97	
8	2001/2005	95	48,03	126,00	16	42	1677/97, 2195/02	
9	2006/2010	95	57,00	163,95	19	48	2195/02, 2794/08	
10	2010/2013	53	65,09	167,38	22	47	2794/08	
11	NÃO DISPONÍVEL	149	-	-	-	-	-	

Tabela 1 - Tabela síntese contendo os dados relevantes coletados durante a pesquisa.
Elaboração: Anderson Beuting

Todas estas informações foram então agrupadas e organizadas em uma tabela para posterior referência, iniciando-se a etapa de mapeamento das informações. Para a melhor interpretação e visualização dos dados, os 939 edifícios foram organizados em 11 grupos de acordo com a data do projeto, sendo estes: 1964-1970, 1971-1975, 1976-1980, 1981-1985, 1986-1990, 1991-1995, 1996-2000, 2001-2005, 2006-2010, 2011-2013, e por fim uma categoria com os edifícios onde as informações necessárias não estavam disponíveis.

O primeiro mapa foi feito na base cartográfica disponibilizada pela prefeitura, onde os edifícios estudados aparecem destacados com cores de acordo com a data de projeto. Com o levantamento e organização dos dados finalizados, tendo prontos os mapas, tabelas sínteses da legislação e volumetria dos edifícios, foi possível realizar uma análise do desenvolvimento urbano da área, tendo como base principal aintersecção de dados de três vertentes: crescimento e distribuição da população, dados de edifícios e legislações.

Para se obter dados de população precisos, como densidade populacional do local e residentes fixos, foram consultados os censos do IBGE dos anos de 1970, 1980, 1991, 1996, 2000, 2007 e 2010. Com os dados em mãos, chega-se a conclusões de como se deu a ocupação da área estudada e como a morfologia urbana, junto com as legislações municipais, alteraram a forma como a cidade se desenvolveu.

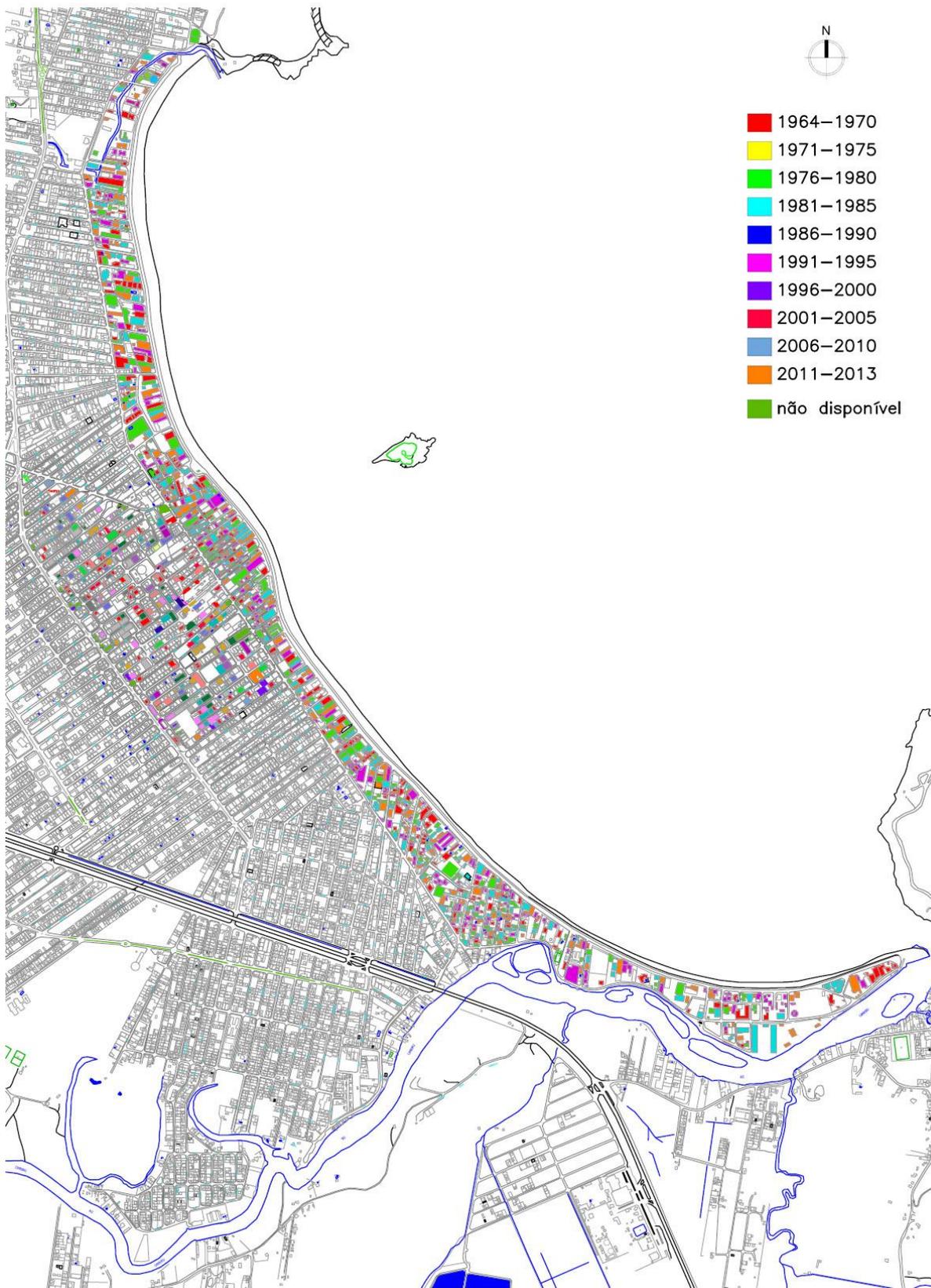


Imagem 3 - Mapa finalizado com todos os edifícios estudados separados por cor de acordo com a data do projeto.
Elaboração: Anderson Beuting.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Anterior a qualquer análise que possa ser feita sobre a verticalização na área central de Balneário Camboriú, é necessário entendermos o crescimento populacional pelo qual a cidade passou. Foi a partir da década de 1970 que Balneário Camboriú passou a acolher cada vez mais turistas à suas praias, e entrou de vez no cenário nacional como destino turístico na Região Sul do Brasil. Segundo dados do IBGE (2010), em dez anos a população de Balneário Camboriú praticamente dobrou, passando de 10.839 habitantes em 1970 para 21.854 habitantes no ano de 1980, um crescimento de 101,62% - como mostrado no gráfico abaixo – em 10 anos. A população tem aumentado desde então, porém a cada censo, percebe-se um declínio na taxa de crescimento populacional, chegando a 14,57% no último realizado (IBGE, 2010), o que não deixa de ser uma alta taxa, quando comparada com a taxa de crescimento da população brasileira, que foi de 0,9% segundo o censo de 2010. Isto pode significar uma tendência de estabilização da população fixa da cidade, algo que pode ficar mais claro nos próximos anos.

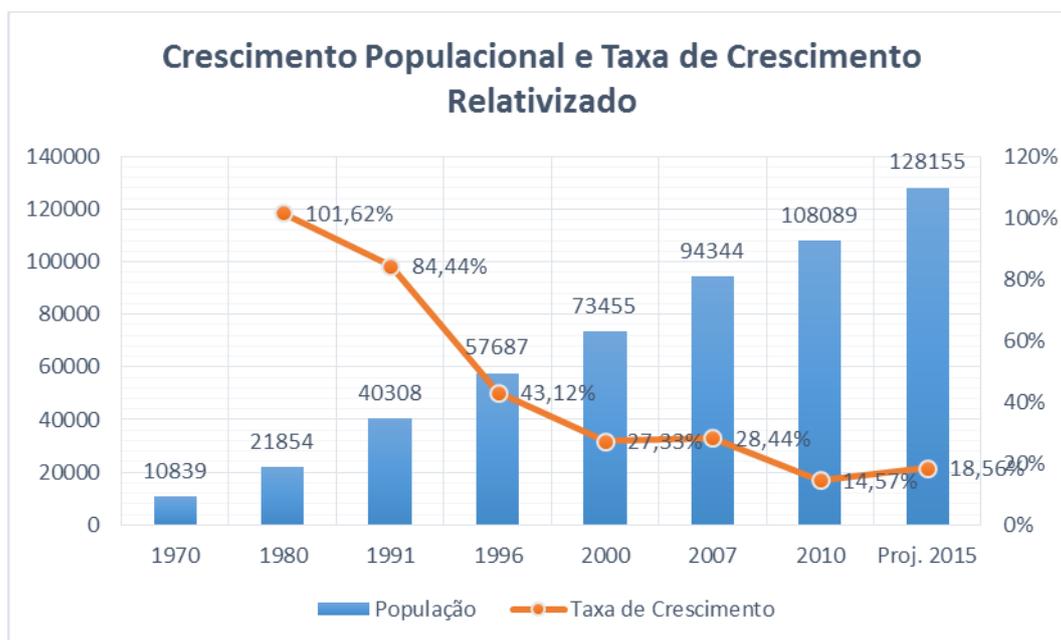


Gráfico 1 - Crescimento populacional e Taxa de crescimento relativizado de Balneário Camboriú.
Fonte: IBGE

Este crescimento populacional traduziu-se também num grande aumento das atividades da construção civil no município, tanto próximo à Praia Central quanto mais afastados da praia (por conta da abertura de novas avenidas na cidade como a Terceira e a Quarta Avenida). Ao mesmo tempo, o número de turistas também aumentava consideravelmente. Portanto, as novas residências construídas também apresentavam como finalidade abrigar os visitantes da cidade. Ao perceber estas necessidades, a Prefeitura Municipal passou a intervir legalmente, através do instrumento do Plano Diretor, para buscar melhores formas de crescimento para o município, de acordo com seu planejamento, seus interesses e suas expectativas.

O aumento do número de visitantes ao longo dos anos, aliado com o crescente setor da construção civil, levou a construção de moradias que servissem o propósito de abrigar as pessoas que visitavam a cidade, além de abrigar sua população fixa. Um maior número de visitantes significou uma demanda maior de moradias, e devido a isto, houve um grande aumento no número de novas construções nas últimas décadas. Estes edifícios de uso sazonal eram, em sua grande maioria, construídos nos locais mais valorizados e com a melhor vista – com o objetivo de atrair mais visitantes – sendo principalmente localizados na faixa entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil (fazendo frente com o mar). Contendo apartamentos de veraneio, estes edifícios são utilizados principalmente entre os meses de novembro e março, permanecendo fechados durante o restante do ano. Sendo assim, as unidades habitacionais contidas neles não são computadas pelo IBGE no cálculo da densidade do município, e ficam evidenciados no mapa de densidade por setor censitário abaixo:

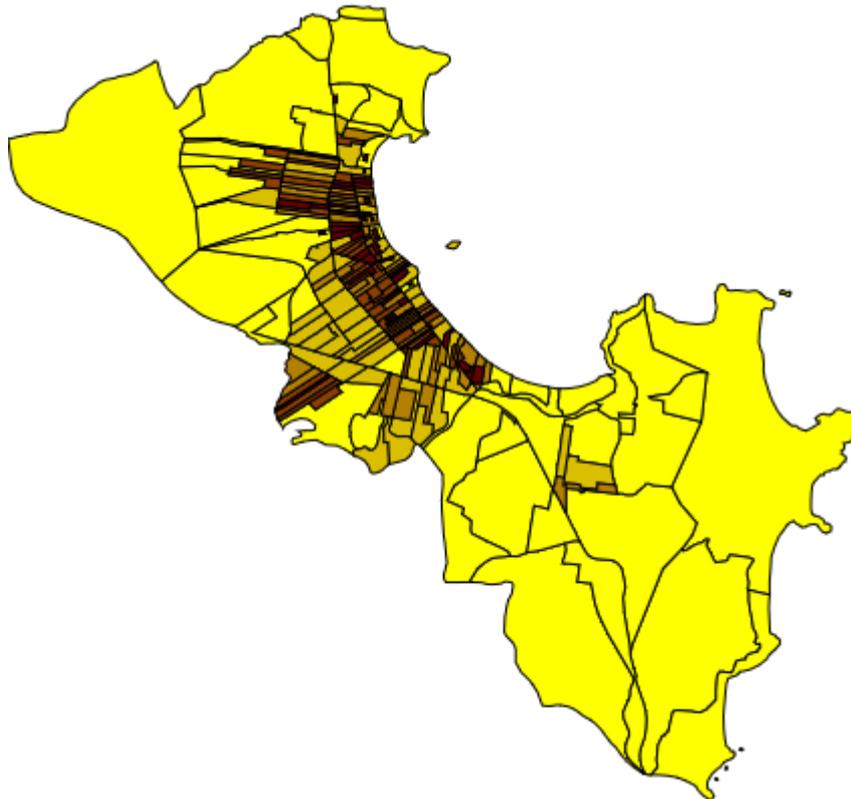


Imagem 4 - Mapa de densidade por setor censitário.
Fonte: IBGE (2010)

A partir do mapa, pode-se concluir que a área com a menor densidade (regiões amarelas possuindo menor densidade, e regiões mais escuras com densidade mais elevada) na região central é a faixa da orla, compreendida entre as Avenidas Atlântica e Brasil, apesar desta mesma área ser a que mais possui edifícios construídos, algo que já vem acontecendo a muito tempo na história da cidade, como demonstrou este levantamento. Por outro lado, percebe-se que as áreas com maior densidade são as áreas compreendidas entre as Avenidas Brasil e Terceira, pois são nestas áreas que encontra-se a maior parte da população fixa do município, assim como nas regiões adjacentes, compreendidas pelo Bairro das Nações e Bairro dos Municípios. Nestes locais, o preço dos apartamentos, em geral, é mais baixo, devido a distância em relação à praia, gerando uma maior procura destes apartamentos, por pessoas de renda mais baixa.

Nestas áreas mais afastadas da Praia Central, a especulação imobiliária ainda não existe com tanta força como existe nas regiões voltadas ao mar. Porém, com o aumento do número de visitantes e uma demanda ainda maior de moradias para o verão, percebe-se uma internalização da especulação imobiliária, e conseqüente verticalização, para áreas que antes não eram valorizadas. Este tipo de comportamento já não é novo na cidade de Balneário Camboriú, e se repete desde a sua emancipação em 1964, quando o número de visitantes passou a ser computado. Foi logo em 1970 que a Prefeitura Municipal viu-se no dever de intervir no crescimento desordenado da cidade, através da implantação de leis que pudessem controlar a construção de novos edifícios na cidade.

A primeira legislação existente no município que trouxe diretrizes de zoneamento, uso e ocupação do solo foi a Lei nº 128/70. Nela continham diretrizes que guiariam a construção de edifícios, de modo que os órgãos públicos pudessem ter um controle do que acontecia. Aplicada na área de estudos, esta trouxe um Coeficiente de Aproveitamento - CA para edificações multifamiliares de 1,2 – o que resulta em uma densidade de aproximadamente 234 hab/ha - considerando todas as áreas do edifício computáveis a este coeficiente, e permitindo o gabarito livre. Atualmente, o zoneamento, ocupação e uso do solo no município são definidos pela Lei nº 2794/08, em vigor até que a nova lei do Plano Diretor seja aprovada (que encontra-se em revisão desde 2014). Esta permite um CA na área de estudo de 6 (densidade de aprox. 1.170 hab/ha), incluindo neste índice, bônus adquiridos através de instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa e a Operação Urbana Consorciada. Para o cálculo da área permissível, são consideradas as

unidades comerciais e residenciais, incluindo sacadas e paredes, apenas. Já em relação ao gabarito, é mantida a restrição de 70º do edifício em relação ao eixo da via, e o embasamento da edificação passa a ter um limite máximo de 16m de altura. Essa evolução dos índices urbanísticos e das áreas computáveis ou não ao Coeficiente de Aproveitamento pode ser observada mais claramente na tabela a seguir:

Índices dos planos diretores e códigos de obras de Balneário Camboriú													
Legislação Municipal	128/1970		299/1974 300/1974 301/1974		885/1989		1677/1997		2195/2002		2794/2008		
Índice	CA	GAB	CA	GAB	CA	GAB	CA	GAB	CA	GAB	CA	GAB	
Valor	1,2	livre	-	-	6	cone 70%	2	cone 70%	3	cone 70%	6	16m	cone 70%
Densidade Resultante Aprox.	234	Hab/ /ha	-	-	1.170	Hab/ /ha	390	Hab/ /ha	585	Hab/h a	1.170	Hab/ha	-
Áreas computáveis e não-computáveis para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento													
Pavimento Térreo													
Lojas térreas													
Sobrelojas (até 50% da área)													
Unidades comerciais													
Circulações Verticais													
Jardins													
Garagem													
Área de lazer													
Apartamento do zelador													
Terraço descoberto (pavto.)													
Sacadas													
Áreas dos pavtos. habitáveis													
Paredes de até 10cm													
Centrais de ar													
Terraço superior													
Casa de máquinas													
Caixa d'água													
Barrilete													
Heliponto													
CA = Coeficiente de Aproveitamento; GAB = Gabarito máximo											Comp		Não-

Tabela 2 - Índices Urbanísticos dos Planos Diretores e Código de Obras de Balneário Camboriú.
Elaboração: Bruno César Volpato Martins.

Os índices urbanísticos adotados ao longo dos Planos Diretores, juntamente com suas aplicações, foram determinantes na caracterização dos diferentes edifícios construídos ao longo dos anos na área. Com o passar dos anos, estas características foram mudando. Apesar de o coeficiente de aproveitamento ter diminuído, áreas como pavimento térreo, pavimento de garagem e pavimento de lazer foram retirados do cálculo do coeficiente de aproveitamento. Isto encerrou a necessidade de grandes terrenos para que se pudessem construir grandes edifícios, e conseqüentemente aumentou o número de edificações que vieram a surgir, uma vez que terrenos menores eram mais facilmente comercializados. Este fato contribuiu também para uma crescente média de altura dos edifícios ao longo dos anos. No início dos anos 2000, a legislação municipal passou a adotar mecanismos definidos para o plano diretor vigente, que permitiam um aumento do coeficiente de aproveitamento para os empreendimentos. Também introduziu o 'Fator K', que é o Coeficiente para o cálculo da quantidade máxima de unidades habitacionais por lote. A inclusão destes mecanismos, aliados à tendência de poucas unidades habitacionais por pavimento, diminuindo a área de

cada pavimento habitável, e a manutenção das áreas não-computáveis ao coeficiente de aproveitamento existente, fez com que cada vez mais as torres pudessem atingir maiores alturas.

Recentemente, a tendência construtiva no município passou a ser das grandes torres, contando com a combinação de fatores como o aumento do coeficiente de aproveitamento e a manutenção de suas áreas não-computáveis, o uso de instrumentos urbanísticos, a tendência de poucos apartamentos por pavimento, e a utilização de grandes terrenos, adquiridos através do remembramento de pequenos terrenos ou através da demolição de antigas edificações. Isto gerou empreendimentos com grandes áreas habitáveis, de acordo com a relação 'coeficiente de aproveitamento * área do terreno', sendo que estas áreas são computadas quase que integralmente para as torres de apartamentos, gerando tanto embasamentos quanto torres com grandes alturas.

Pode-se analisar a evolução da verticalização da orla da Praia Central também pela quantidade de edifícios construídos na área ao longo dos anos. Dentre as edificações que tiveram suas informações levantadas, percebe-se que o número de edifícios construídos apresenta duas distintas fases: uma de acréscimo deste número, e outra com um decréscimo. Se até o ano de emancipação do município a Praia Central possuía apenas quatro prédios construídos, Balneário Camboriú viveu três décadas com um grande crescimento do número de edifícios existentes na área, em que no período entre 1991 e 1995 chegou-se a construir cerca de 158 edificações verticais na área de estudo. Após este período este número foi decrescendo gradativamente, porém contando com uma quantidade ainda significativa de edifícios sendo construídos, mesmo com a escassez cada vez maior de grandes porções de terra para tais empreendimentos, o que levou a demolição de antigas edificações para a construção de novos edifícios.



Gráfico 2 - Quantidade de edifícios construídos.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Balneário Camboriú. Elaboração: Anderson Beuting; Bruno César Volpato Martins.

Outra comparação entre os diferentes períodos em que os edifícios foram aprovados é em relação à sua altura. Durante os primeiros anos de sua emancipação, Balneário Camboriú contou com uma média de 24m de altura de seus edifícios próximos à orla da Praia Central (o equivalente a 8 pavimentos), aprovados até 1970. Desde então, a média de altura das edificações aprovadas, para a mesma área de estudo, vem aumentando cada vez mais, chegando ao ponto, em que hoje, a média das edificações aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento chega a 90m, ou o equivalente a 30 pavimentos. Esta disparidade nos números dos anos iniciais da cidade com os números atuais demonstra claramente o ritmo em que a verticalização está acontecendo, fazendo com que Balneário Camboriú tenha edificações cada vez mais altas, de modo a suprir a demanda por morarias de alto padrão que a cidade possui. No gráfico abaixo, fica evidente a evolução da altura média das edificações (em número de pavimentos) e também do número de pavimentos do edifício mais alto de cada período (demonstrado na linha de cor laranja). Fica visível que ao

longo dos anos a altura média dos edifícios tem aumentado, e é ainda mais forte quando se compara com o edifício mais alto, chegando a quase 60 pavimentos em 2013.

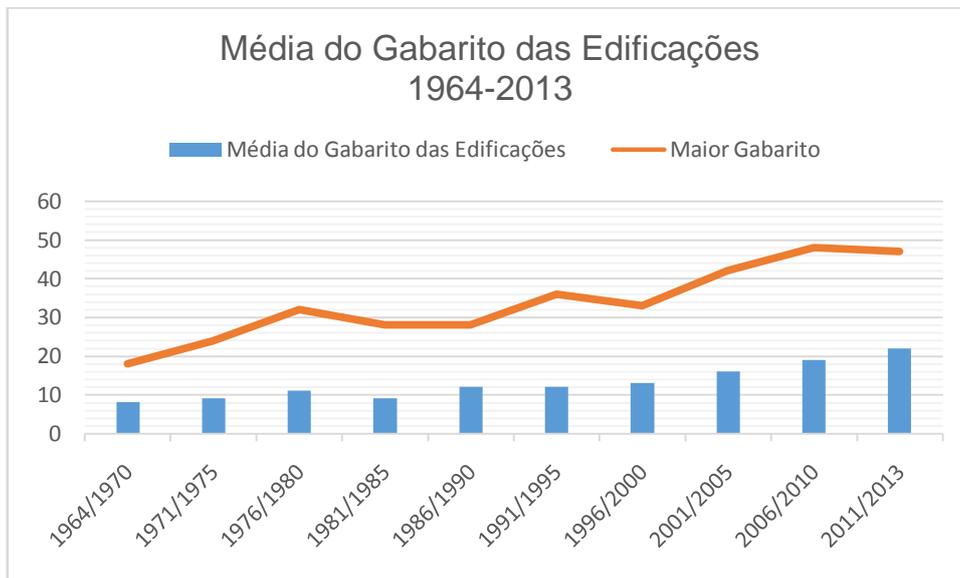


Gráfico 3 - Média do gabarito das edificações.
Elaboração: Anderson Beuting.

A partir dos dados levantados nesta pesquisa foi possível perceber a grande quantidade de edifícios construídos recentemente na cidade. Em um período de baixa atividade na construção civil pouco depois de sua emancipação, a cidade de Balneário Camboriú possui mais de 150 edifícios em construção (PMBC, 2014). Este número é distribuído pela cidade e não concentrado na área de pesquisa, mas é alto em consideração a área territorial reduzida do município e a situação consolidada dos edifícios na área central. Chega-se à conclusão que a tendência é que os edifícios mais antigos sejam eventualmente substituídos por grandes torres de apartamentos, visto que o público turístico tem aumentado ano após ano e os investimentos de construtoras são cada vez mais vultosos. A especulação imobiliária é tal que, entre os 10 edifícios mais altos do Brasil em construção, seis localizam-se em Balneário Camboriú, com uma média de 60 pavimentos (SKYSCRAPER CENTER, 2015).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com uma história recente um apelo turístico desde sua emancipação, Balneário Camboriú passou por um desenvolvimento e crescimento populacional muito rápido, chegando a abrigar mais de um milhão de pessoas durante o verão. O alto fluxo de turistas desencadeou um processo de ocupação e verticalização com mais habitações e locais de entretenimento para os turistas, e o início desta ocupação foi realizado sem que um plano diretor fosse implementado. Apenas em 1970 foi aprovada a primeira lei na cidade que buscava restringir e orientar a construção de novos edifícios com restrições de área e gabarito. A evolução destas leis ao longo dos anos foi guiando o desenvolvimento e verticalização da cidade, de modo único na região, tal que hoje Balneário Camboriú possui uma paisagem urbana diferente de todas as praias da região. Altas torres de apartamentos de veraneio criam um “paredão de concreto” na orla da praia, e esta mesma verticalização está se espalhando para as demais áreas do município, como na área de estudo, onde edifícios mais altos foram destaque nos últimos anos.

Nesta pesquisa percebe-se o quão rápido Balneário Camboriú cresceu. Estas análises são importantes, pois abrem opções a serem consideradas para o entendimento da cidade como um organismo vivo, mutante e dinâmico. Entender como a cidade se formou é fundamental para prever o que deve ser feito no futuro e auxilia na elaboração de Planos Diretores sempre mais eficientes, que visam um desenvolvimento sustentável da cidade a curto e longo prazo, de maneira coerente com os recursos disponíveis e com investimentos em infraestrutura. Balneário Camboriú está passando agora por um processo de revisão de plano diretor, e pesquisas como esta são importantes neste processo. É preciso entender como a cidade se formou para que seja possível orientar um desenvolvimento sadio que vá ao encontro com as expectativas econômicas e turísticas da região. Pesquisas com esta temática são escassas dentro do universo acadêmico, pois comum estudo de caso com a complexidade da situação urbana de Balneário Camboriú, é possível analisar as correlações importantes entre os trabalhos acadêmicos desenvolvidos e a cidade como se encontra.

6 BIBLIOGRAFIA

ACERVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ. Fotos - Balneário 1960/2011. Blogspot, 2011. Disponível em: <<http://fredericarichter.blogspot.com.br/2011/03/arquivo-historico-mostra-balneario.html>>. Acesso em: 27 jan. 2015.

ACIOLY, C; DAVIDSON, F. Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

BEUTING, A., RECH, J. V. Evolução Histórica da Verticalização de Balneário Camboriú – SC; Polígono delimitado entre a Avenida Brasil, 3ª Avenida, Avenida Central e Rua 2500. Pesquisa Científica Artigo 170/Governo SC, UNIVALI, 2015.

BRASIL. Lei Federal nº. 10.257. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade. Câmara dos Deputados. Centro de Educação e Informação. Coordenação de Publicações. Brasília-DF. 2001.

BRASIL. Art. 182 da Constituição Federal de 88. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano. Câmara dos Deputados. Centro de Educação e Informação. Coordenação de Publicações. Brasília-DF. 1988.

DIVISÃO DE POPULAÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS E SOCIAIS (DESA). Perspectivas da Urbanização Mundial – Revisão de 2007 (World Urbanization Prospects – The 2007 Revision).

GORGES, D. RECH, J. V. Evolução Histórica da Verticalização de Balneário Camboriú - SC; Trecho compreendido pelas ruas 2500, 3ª Avenida, Rua 3100, Rua 3700 e Avenida Brasil. Pesquisa Científica Artigo 170/Governo SC, UNIVALI, 2016.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2000. Dados demográficos do município de Balneário Camboriú-SC, 2002.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2010. Dados demográficos do município de Balneário Camboriú-SC, 2012.

MARTINS, B.C.V., RECH, J. V. Evolução Histórica da Verticalização da Orla de Balneário Camboriú – SC. Pesquisa Científica Artigo 170/Governo SC, UNIVALI, 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC. Informações gerais do município. Disponível em: <http://www.camboriu.sc.gov.br/>. Consulta realizada em 23/04/2012.

RECH, J. V. Desenvolvimento e teste de um método de análise de acessibilidade a serviços públicos de saúde, num contexto de demanda variável. PPGEC. Tese doutorado, UFSC, 2004.

SILVA, G. A. Uso turístico da praia central do município de Balneário Camboriú-SC: projeções técnico-científicas. 2002. Dissertação (Mestrado em Turismo e Hotelaria), Universidade do Vale do Itajaí – Univali. Balneário Camboriú-SC.

SKYSCRAPER CENTER. Informações sobre edifícios em construção no Brasil. Disponível em <http://www.skyscrapercenter.com/interactive-data>. Consulta realizada em 09/02/2015.

FRANÇA, I.S. de. O Processo de Verticalização Urbana em Cidades Médias e a Produção do Espaço em Montes Claros – MG. Boletim Gaúcho de Geografia, v.42, n.2: 584-610, maio, 2015.