

# MAPEAMENTO DOS VAZIOS URBANOS DA CIDADE DE ORLEANS, SANTA CATARINA

*MAPPING OF EMPTY URBAN IN THE CITY OF ORLEANS, SANTA CATARINA*  
*MAPEO URBANO VACÍO DE LA CIUDAD DE ORLEANS, SANTA CATARINA*

<https://doi.org/10.26895/geosaberes.v13i0.1200>

**THAISE SUTIL<sup>1\*</sup>**  
**DANRLEI DE CONTO<sup>2</sup>**  
**VANESSA DAGOSTIM MANENTI<sup>3</sup>**  
**JULIANA DEBIASI MENEGASSO<sup>4</sup>**  
**NILZO IVO LADWIG<sup>5</sup>**

<sup>1</sup> Doutoranda no Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, Universidade do Extremo Sul Catarinense (Unesc). Av. Universitária, 1105 - Bairro Universitário CEP: 88806-000 – Criciúma (SC), Brasil, Tel: (48) 3431.2798, [thaise.sutil@gmail.com](mailto:thaise.sutil@gmail.com), <http://orcid.org/0000-0001-5766-4260>

\*Autora principal para correspondência

<sup>2</sup> Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, Universidade do Extremo Sul Catarinense (Unesc). Av. Universitária, 1105 - Bairro Universitário CEP: 88806-000 – Criciúma (SC), Brasil, Tel: (48) 3431.2798, [danrleideconto@hotmail.com](mailto:danrleideconto@hotmail.com), <http://orcid.org/0000-0002-1256-4263>

<sup>3</sup> Mestra em Ciências Ambientais no Pós-Graduação em Ciências Ambientais, Universidade do Extremo Sul Catarinense (Unesc). Av. Universitária, 1105 - Bairro Universitário CEP: 88806-000 – Criciúma (SC), Brasil, [vanessa.dagostim@hotmail.com](mailto:vanessa.dagostim@hotmail.com), <http://orcid.org/0000-0001-8209-2778>

<sup>4</sup> Doutoranda no Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, Universidade do Extremo Sul Catarinense (Unesc). Av. Universitária, 1105 - Bairro Universitário CEP: 88806-000 – Criciúma (SC), Brasil, Tel: (48) 3431.2798, [julianaorleans@gmail.com](mailto:julianaorleans@gmail.com), <http://orcid.org/0000-0002-2442-6028>

<sup>5</sup> Docente no Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, Universidade do Extremo Sul Catarinense (Unesc). Av. Universitária, 1105 - Bairro Universitário CEP: 88806-000 – Criciúma (SC), Brasil, Tel: (48) 3431.2798, [ladwig@unesc.net](mailto:ladwig@unesc.net), <http://orcid.org/0000-0003-3031-0192>

Histórico do Artigo:

Recebido em 05 de Abril de 2021.

Accepted on 08 de Outubro de 2022.

Publicado em 08 de Outubro de 2022.

## RESUMO

O presente artigo teve como objetivo mapear os vazios urbanos na cidade de Orleans nos anos de 2002 e 2017 e analisar as diferenças nesse espaço temporal. A metodologia utilizou ferramentas de geoprocessamento para estruturar a base de dados e gerar os mapas temáticos necessários na produção de informações espaciais que deram suporte na discussão dos resultados. Identificou-se 420,06 ha de vazios urbanos em 2002 e 269,01 ha em 2017. Os resultados demonstraram uma diminuição na área de vazios urbanos na cidade de Orleans, os quais podem estar associados ao crescimento populacional e à transformação da matriz econômica do município. Em relação à área de vazios mensurados por bairros, observou-se que os bairros com menor área vazia estão localizados nas áreas centrais e os com maior área nas áreas periféricas, evidenciando a descontinuidade do tecido urbano.

**Palavras-chave:** Cartografia. Geoprocessamento. Planejamento urbano. Função social da propriedade. Expansão Urbana.

## ABSTRACT

This article aimed to map the urban voids in the city of Orleans in the years 2002 and 2017 and to analyze the differences in this time space. The methodology used geoprocessing tools to structure the database and generate the thematic maps needed to produce spatial information that supported the discussion of results. 420.06 ha of urban voids were identified in 2002 and 269.01 ha in 2017. The results showed a decrease in the area of urban voids in the city of Orleans, which may be associated with population growth and the transformation of the economic matrix of the city. County. Regarding the area of

voids measured by neighborhoods, it was observed that the neighborhoods with the least empty area are located in the central areas and those with the largest area in the peripheral areas, showing the discontinuity of the urban fabric.

**Keywords:** Cartography. Geoprocessing. Urban planning. Social function of property. Urban Expansion.

## RESUMEN

Este artículo tuvo como objetivo mapear los vacíos urbanos en la ciudad de Orleans en los años 2002 y 2017 y analizar las diferencias en este espacio temporal. La metodología utilizó herramientas de geoprocésamiento para estructurar la base de datos y generar los mapas temáticos necesarios para producir información espacial que apoye la discusión de resultados. Se identificaron 420.06 ha de vacíos urbanos en 2002 y 269.01 ha en 2017. Los resultados mostraron una disminución en el área de vacíos urbanos en la ciudad de Orleans, lo que puede estar asociado con el crecimiento poblacional y la transformación de la matriz económica del ciudad. Condado. En cuanto al área de vacíos medida por barrios, se observó que los barrios con menor área vacía se ubican en las áreas centrales y los de mayor área en las áreas periféricas, mostrando la discontinuidad del tejido urbano.

**Palabras clave:** Cartografía. Geoprocésamiento. Planificación urbana. Función social de la propiedad. Expansión Urbana.

---

---

## INTRODUÇÃO

Segundo o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964), a propriedade desempenha a sua função social integralmente quando mantém níveis de produtividade satisfatórios, favorece o bem-estar e observa as leis que regulam as justas relações de trabalho dos proprietários e dos trabalhadores que a cultivam, assim como assegura a conservação dos recursos naturais.

O Estatuto da Cidade, por meio da Lei n. 10.257/2001, estabelece a política urbana tratada no Capítulo II da CRFB/88 e determina as normas de ordem pública e interesse social, a fim de regular o uso da propriedade urbana em benefício do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, evitando a utilização inadequada e a retenção especulativa dos imóveis urbanos, entre outros fatores.

O Estatuto da Cidade também designa a obrigatoriedade da elaboração do Plano Diretor para os municípios, estimulando o cumprimento da função social da propriedade urbana e se constituindo na principal lei municipal em termos de planejamento territorial (CRAWFORD, 2017).

Durante 13 anos, tramitou no Congresso Nacional o processo para a criação do Sistema de Habitação de Interesse Social que foi sancionado em 16 julho de 2005 por meio da Lei nº 11.124, assim como o Fundo Nacional de Interesse Social e o Conselho Gestor. Esses elementos podem ser considerados com um dos principais instrumentos da Política Nacional da Habitação e da Política Urbana como um todo (BELTRAME, 2013).

Entretanto, apesar do seu significado para a população e de seu expressivo aparato jurídico, composto por diversos instrumentos urbanísticos, estudos revelam que, até 2015, o Brasil apresentava um déficit habitacional estimado em 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou seja, 87,7% estão localizados nas áreas urbanas (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

O rápido crescimento nas cidades gera, muitas vezes, como consequência um processo de urbanização sem a estrutura necessária para alocar a população. Como resultado desse processo, surge a implantação de novos loteamentos, que são produzidos de forma descontínua, gerando por vezes vazios urbanos (OLIVEIRA; PEREIRA, 2016).

Os vazios urbanos são fenômenos que passaram a ser problematizados recentemente, sendo que o conceito passou por uma revisão ao longo dos anos, contemplando a diversidade de situações de vazios observados nas cidades contemporâneas. Segundo Oliveira e Pereira (2016), o que caracteriza um vazio urbano são os aspectos formais, funcionais, simbólicos e políticos diretamente relacionados à sua condição urbana.

Os diversos tipos de vazios são conceituados por autores como Freitas e Negrão (2014) como espaços vagos no perímetro urbano, com a visão de que sua destinação e uso social não se dão enquanto áreas inutilizadas ou subutilizadas no pleno de suas possibilidades ou em

desuso. Já para Alvarez (1994), a identificação de vazios urbanos é caracterizada inicialmente pela análise dos terrenos vagos, ressaltando que a urbanização reduz a quantidade de terrenos vagos, porém aumenta o valor do metro quadrado do local.

Reis (2007) observa que há grande variedade de vazios distribuídos pelo perímetro urbano, de forma que são encontradas em áreas periféricas, como também em áreas centrais, sendo considerados muitas vezes como definição da forma que ocorreu o crescimento das cidades e a partir da existência de novos loteamentos, deixando vazias áreas de propriedade e tamanhos diferentes, com diversas ocorrências urbanas e ambientais problemáticas.

Beltrame (2013) classifica os vazios urbanos como um fenômeno plural e representado de maneira fragmentada pela literatura, o que por vezes ilustra seus diversos significados, escalas e seu próprio dinamismo. Uma análise articulada dos vários fatores que se intercalam em sua configuração considerando as especificidades dos processos de urbanização. Nessa mesma direção e constituindo um verdadeiro paradoxo, é possível identificar a existência de inúmeros “vazios urbanos”, ou melhor, de terrenos, em áreas urbanas, que foram/são subutilizados, frutos de processos diversos, tais como abandono, deslocamento de grandes contingentes populacionais em função do planejamento urbano ou ausência dele (BRITO, 2017).

Esses “espaços residuais”, não obstante a sua existência danosa, revelam fragilidades na função social da propriedade, pois o solo precisa ser utilizado para garantir que, na cidade, seja promovida uma equidade urbana, haja o atendimento às necessidades da maioria e possa ser instrumento para atenuar as expressões da questão social (BRITO, 2017).

Para isso, são necessárias políticas urbanas diferenciadas para lidar com os distintos tipos de vazios urbanos. De fato, a partir do momento em que uma área até então ociosa passa a ser considerada como um problema, ela precisa ser caracterizada dentro um contexto local específico, para que sejam propostos instrumentos capazes de promover a reinserção desses vazios na estrutura urbana em que se encontram (OLIVEIRA; PEREIRA, 2016).

Diante da problemática exposta, o objetivo deste trabalho foi mapear e mensurar os vazios urbanos na cidade de Orleans em nos anos de 2002 e 2017 e analisar as diferenças nesse espaço temporal de 15 anos.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Orleans no art. 3º, inciso V, designa-se como medida a promoção adequada dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, sancionando a sua retenção especulativa, de modo a coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor (ORLEANS, 2007).

Para isso, utilizou-se o conceito de vazio urbano sintetizado pelos autores Freitas e Negrão (2014), em que se entende que o vazio urbano abrange os terrenos vagos e subutilizados, áreas desocupadas, terras devolutas e os terrenos alvos de especulação imobiliária. Todos esses vazios urbanos são, em alguma medida, resultados dos processos de ocupação e apropriação do espaço por diferentes extratos sociais.

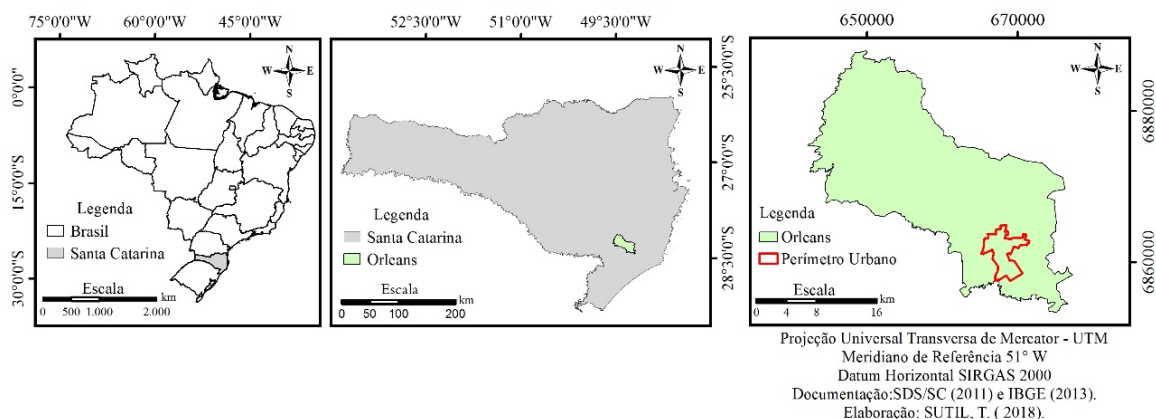
## MATÉRIAS E MÉTODOS

A cidade de Orleans localiza-se no Sul do Estado de Santa Catarina, na Mesorregião do Sul Catarinense, a uma latitude de 28°21'32" Sul e longitude de 49°17'29" Oeste, estando a uma altitude de 132 metros (Figura 1).

Entre os municípios que compõem a Associação dos Municípios da Região Carbonífera (AMREC), Orleans é o que possui área territorial mais expressiva, isto é, 548,792 km<sup>2</sup>, contudo sua área urbana corresponde a somente 21,055 km<sup>2</sup>, ou seja, 3,83% da área total do município.

Com relação à distribuição da população, de um total populacional de 21.393 habitantes, segundo o censo demográfico de 2010, 75,18% encontram-se distribuídos nas áreas urbanas (16.084) e 24,82% nas áreas rurais.

Figura 1 – Localização da área de estudo



Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

A cidade de Orleans está localizada ao sul do estado de Santa Catarina, a uma latitude 28°21'32" sul e a uma longitude 49°17'29" oeste, estando a uma altitude de 132 metros (Figura 1). Tem uma população municipal de 21.393 habitantes, segundo Censo Demográfico de 2010, onde 16.084 habitantes estão distribuídos pelas áreas urbanas (75,18%). O município tem uma área de 548,792 km<sup>2</sup>, enquanto a cidade tem uma área de 21,055 km<sup>2</sup>, ou seja, apenas 3,83% da área total do município é urbana.

Na elaboração do mapeamento temático dos vazios urbanos, foi empregada uma série de etapas de trabalho que estão esquematizadas na Figura 2. E, para estruturar a base de dados, utilizaram-se quatro produtos cartográficos: ortofotos de 2002 e 2017 e as plantas cadastrais de 2002 e 2017. Junto ao IBGE, foi obtida a ortofoto de 2002 com resolução espacial de 1 metro. Já as plantas cadastrais em formato DWG e a ortofoto de 2017 com resolução espacial de 5,5 cm foram disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Orleans. Posteriormente, as plantas cadastrais foram convertidas de DWG para SHP, utilizando-se o software ArcGIS 10.3.1 licenciado pela Universidade do Extremo Sul Catarinense.

Com a base de dados cartográficos estruturada, os arquivos matriciais (ortofotos) e vetoriais (plantas cadastrais) foram importados para o ambiente do ArcGIS, possibilitando a sobreposição da planta cadastral sobre a imagem corresponde ao ano. Sendo assim, foi possível interpretar e traçar os polígonos dos vazios urbanos (Figura 3).

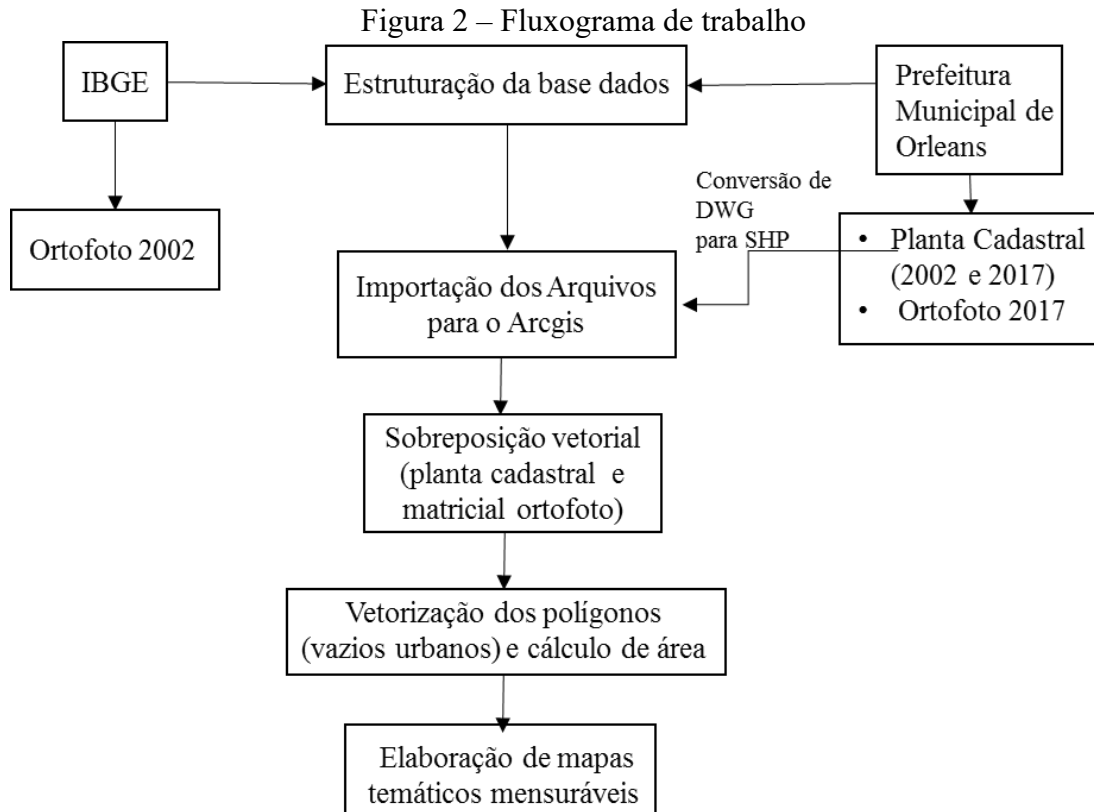
Após a delimitação dos vazios urbanos constantes no ano de 2002 e 2017, foram calculadas as áreas correspondentes para os vazios totais de cada ano e, posteriormente, para cada bairro da cidade, utilizando a tabela de atributos do software ArcGIS. Na sequência, essa tabela foi exportada para o software Excel, favorecendo o cálculo da porcentagem de área vazia por bairro. Com todos os dados gerados, foram elaborados os layouts finais dos mapas temáticos e as tabelas de dados usadas na discussão e análise.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

A primeira ocupação do território que hoje compreende o município de Orleans foi conduzida pelo grupo indígena Xokleng, caracterizado por ser caçador e coletor (BRIGHENTI, 2012). A partir de 1880, com a implantação da Colônia Grão Pará e a instalação de colonos europeus e nacionais para o desenvolvimento da agricultura, os indígenas passam a ser dizimados a fim de proteger o território que pertencia a eles.

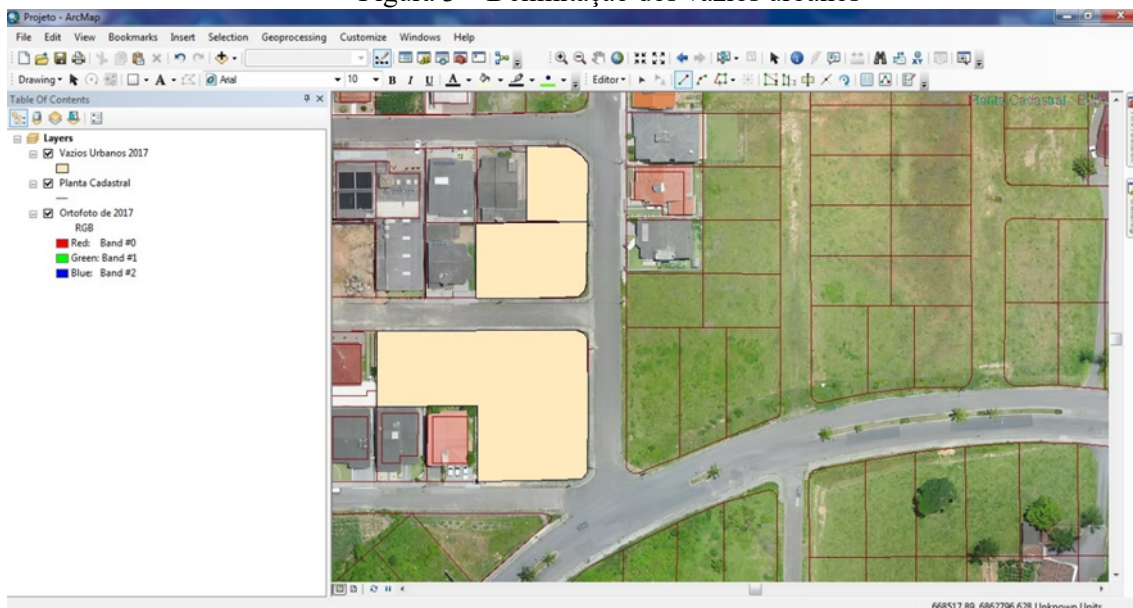
A escolha da área onde foi instalada a Colônia Grão Pará foi fundamentada na existência de carvão mineral na região, uma vez que se projetava a construção da Estrada de Ferro Dona Teresa Cristina que foi inaugurada em 1886 (LOTTIN, 1998). Após a definição da área, ela foi

loteada em glebas e assim teve início o parcelamento da terra, deixando disponível uma área onde seria construída a vila da colônia. A construção da cidade de Orleans inicia em 1885, com o desmatamento da área destinada a vila, assim como a abertura das ruas, venda de lotes, construções religiosas, casas comerciais e as primeiras moradias (DALL'ALBA, 2013).



Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

Figura 3 – Delimitação dos vazios urbanos



Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

Até 1990, a agricultura e a pecuária constituíram a principal atividade econômica do município. Porém, no final da década de 1990, essa lógica se inverte e as atividades econômicas ligadas aos setores secundário e terciário se desenvolvem, predominantemente, na área urbana. A evolução da indústria e dos serviços contribuiu para a mudança de domicílio dos habitantes de Orleans. A abertura de algumas indústrias plásticas e de carrocerias na área urbana foi responsável pelo êxodo rural e também por intensificar a migração de pessoas de municípios vizinhos (NICOLADELLI, 2011).

A expansão industrial, da malha viária, e a criação de novos bairros foram dominando os espaços livres no município, dando origem a um processo de fragmentação espacial motivado pela abertura de novos loteamentos, conjuntos habitacionais e novos eixos de centralidade econômica. Conforme afirmado por Silva (1999), os vazios urbanos são consequência direta do modo de expansão da cidade, por loteamentos descontínuos, e sua manutenção deve-se à falta de instrumentos para penalizar sua retenção e às facilidades fornecidas pelas prefeituras, o que levou à formação de vazios urbanos. A cidade de Orleans é composta por um conjunto de vazios urbanos extremamente variado em suas especificidades.

Com a ortofoto de 2002 e a planta cadastral correspondente ao ano base, foram delimitados os vazios urbanos para o ano de 2002 (Figura 4). É possível constatar no mapa temático que o maior número de vazios é próximo aos limites do perímetro urbano, ou seja, mais afastado da área central, em função da criação dos novos loteamentos. O perímetro urbano em 2002 correspondia a uma área total de 1.800,79 hectares, dos quais 420,06 hectares (23,32 %) foram identificados como vazios urbanos.

Figura 4 – Vazios urbanos em 2002



Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

O mapa temático registra que os polígonos maiores de vazios estão localizados distantes da área central, ou seja, nas áreas mais periféricas, enquanto os polígonos menores de vazios estão localizados na área central ou em loteamentos isolados. Acerca dos vazios urbanos periféricos, eles são uma marca do que Beltrame (2013) denomina urbanização periférica fragmentada. Ícones da urbanização das cidades brasileiras nas décadas de 1970 e 1980, esses espaços constituem áreas intencionalmente deixadas sem comercialização e/ou edificação com fins especulativos.

Em 2002, a cidade de Orleans passava por um processo intenso de crescimento industrial, o que estimulou fortemente a criação de novos loteamentos que contribuiu com o êxodo rural.

Optou-se por discutir a porcentagem de área vazia em cada bairro (Tabela 1 e Figura 5). Os bairros com menor área de vazios foram: Alto Paraná, Santista, Barro Vermelho, Centro e COHAB, respectivamente, todos localizados próximos ao centro da cidade que explica a menor quantidade de vazios, pois a ocupação urbana já está em grande parte consolidada.

Os bairros com maior área de vazios urbanos identificados foram os bairros Otávio Dalazen Bazan, Murialdo e o Rio Belo respectivamente, ambos afastados do centro da cidade, sendo os bairros mais novos e que, inclusive, mantêm algumas características de organização rural, uma vez que os lotes tendem a ter uma área maior. O bairro com maior área em hectares de vazios é o de Corridas, com 100,13 ha, o que corresponde a 23,83% da área total de vazios no ano de 2002. Esse bairro é tipicamente industrial, o que valida o resultado expressivo, além de ser também o maior bairro em termos de área 397,86 ha.

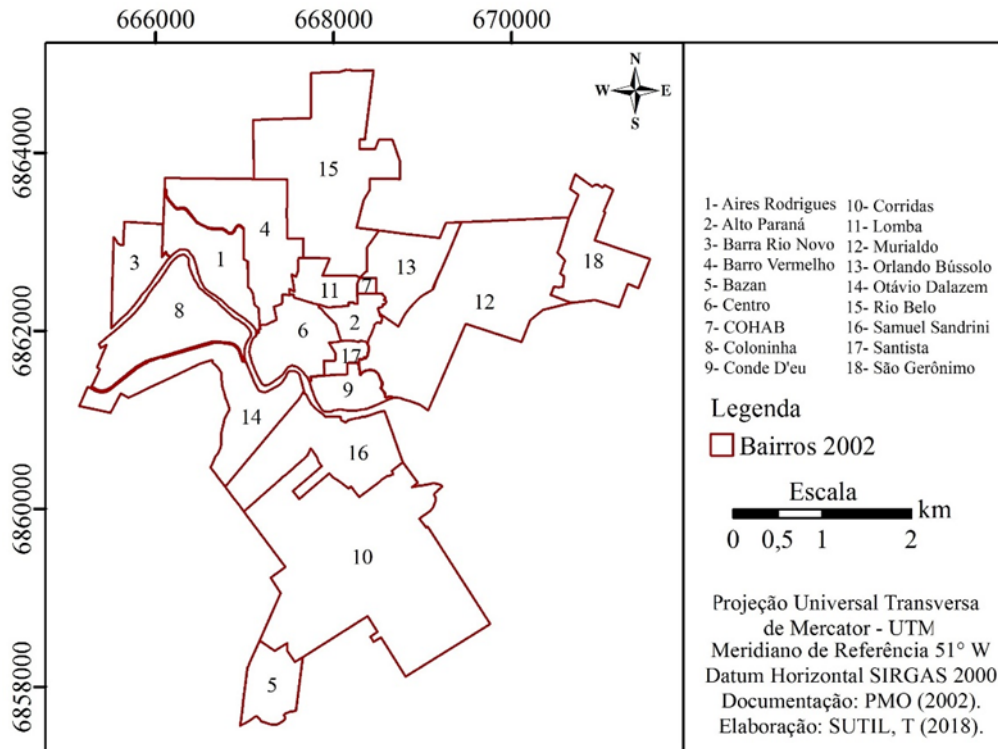
Tabela 1 – Mensuração dos vazios urbanos por bairro no ano de 2002

Bairros	Ano de 2002			
	Área bairro (ha)	Vazios (V)	Área vazio (ha)	% de área V por bairro
Aires Rodrigues	68,2	V1	14,26	20,91
Alto Paraná	23,85	V2	0,38	1,59
Barra Rio Novo	46,46	V3	6,33	13,62
Barro Vermelho	117,4	V4	6,41	5,46
Bazan	46,89	V5	18,96	40,44
Centro	66,52	V6	4,48	6,73
COHAB	3,63	V7	0,26	7,16
Coloninha	109,59	V8	24,32	22,19
Conde D'eu	32,15	V9	5,71	17,76
Corridas	397,86	V10	100,13	25,17
Lomba	29,51	V11	5,33	18,06
Murialdo	242,05	V12	71,63	29,59
Orlando Bússolo	67,3	V13	7,01	10,42
Otávio Dalazem	109,84	V14	45,51	41,43
Rio Belo	218,77	V15	60,86	27,82
Samuel Sandrini	126,51	V16	30,1	23,79
Santista	12,72	V17	0,69	5,42

São Gerônimo	81,54	V18	17,69	21,69
Totais	1800,79		420,06	

Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

Figura 5 – Divisão de bairro em 2002



Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

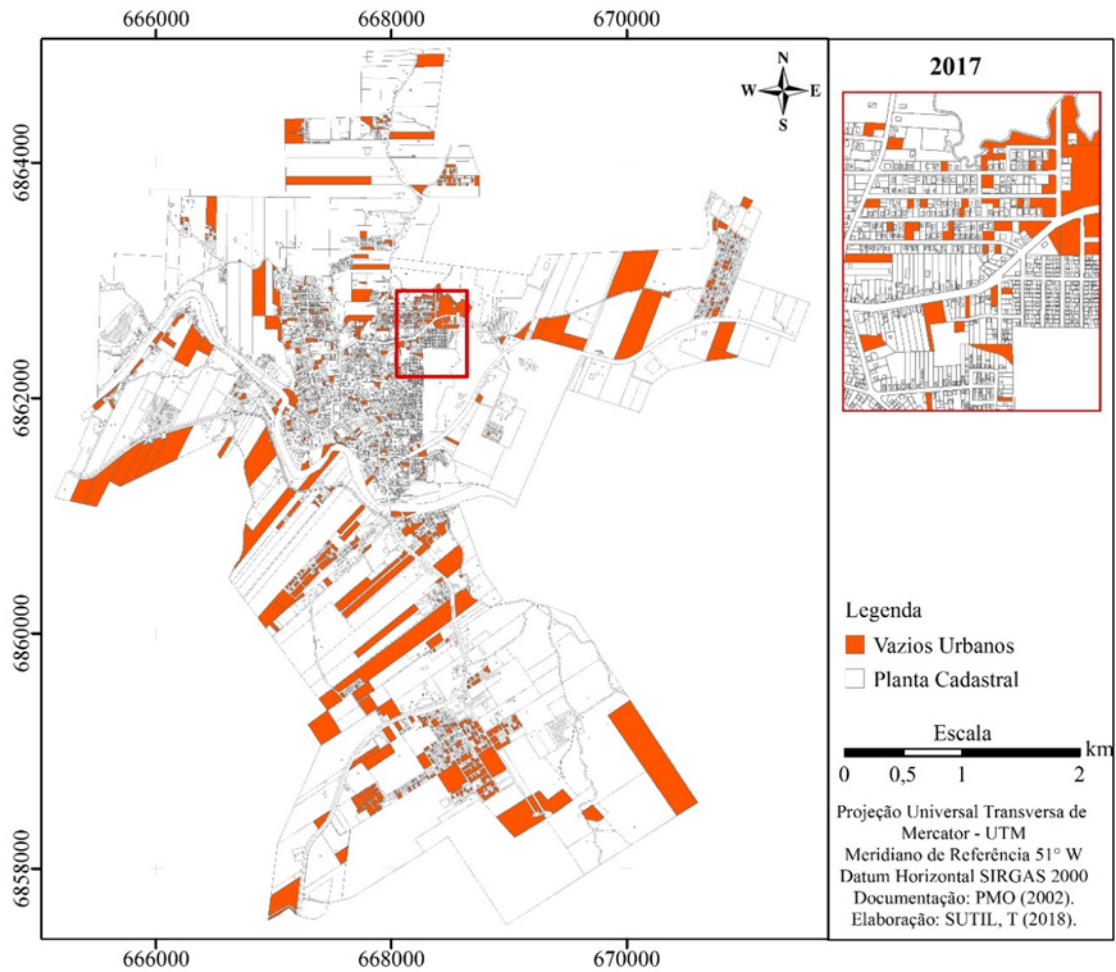
Com a ortofoto de 2017 e a planta cadastral correspondente ao ano-base, foram delimitados os vazios urbanos para o ano de 2017 (figura 6). O perímetro urbano em 2017 correspondia a uma área de 2.044,77 ha, dos quais 269,01 ha (13,15%) foram identificados como vazios urbanos.

Observa-se no mapa temático de 2017, se comparado com o mapa de 2002, uma redução nas áreas de vazios urbanos equivalente a 151,05 ha (35,96%). Vale ressaltar que houve um aumento no perímetro urbano também de 11,93% (243,98 ha). Pode-se constatar que os polígonos urbanos de vazios maiores ainda continuam localizados nas áreas periféricas, seguindo o mesmo padrão já identificado em 2002.

Do ano de 2002 a 2017, a cidade de Orleans passou por um processo de transformação: a população urbana aumentou e a população na área rural diminuiu. Em 2015, a cidade teve o seu perímetro aumentado em 261,21 ha justamente no bairro Corridas, onde está localizado o parque industrial da cidade.

Figura 6 – Vazios urbanos em 2017





Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

Para compreender melhor essa diminuição da área dos vazios, optou-se por fazer uma discussão por bairros (Tabela 2 e Figura 7). Os bairros identificados com menor área de vazios em 2017 são: COHAB, Santista, Centro e Barro Vermelho. Já o bairro Barra Rio Novo não teve nenhuma área de vazio quantificada. Os bairros citados estão localizados no centro ou próximos do centro da cidade e com perímetros menores.

Os bairros com maiores porcentagens de áreas de vazios foram o Otávio Dalazen e o Samuel Sandrini. O bairro Otávio Dalazen está localizado em uma área com um relevo íngreme, o que certamente dificulta a ocupação do espaço, além da existência de um litígio judicial envolvendo a posse de uma área no bairro.

O bairro Samuel Sandrini fica próximo ao bairro Corridas, sendo essa região alvo da especulação imobiliária industrial, uma vez que boa parte das empresas tem suas instalações neste bairro. O bairro com maior área vazia foi o bairro Corridas com 98,98 ha, cerca de 36,79% da área total de vazios da cidade.

Tabela 2 – Mensuração dos vazios urbanos por bairros no ano de 2017

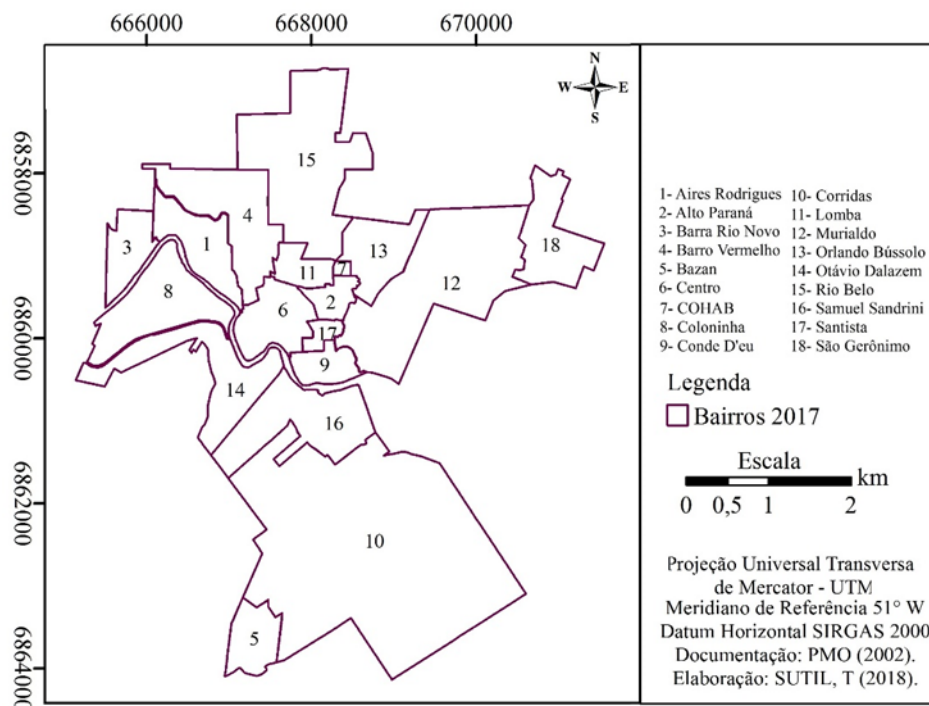
Bairros	Ano de 2017			
	Área bairro (ha)	Vazios (V)	Área vazio (ha)	% de área de V por bairro
Aires Rodrigues	68,22	V1	6,36	9,32
Alto Paraná	23,85	V2	0,33	11,58

SUTIL, T; DE CONTO, D; MANENTI, V.D; MENEGASSO, J. D; LADWIG, N. I.  
 MAPEAMENTO DOS VAZIOS URBANOS DA CIDADE DE ORLEANS, SANTA CATARINA

Barra Rio Novo	46,45	V3	0	0,00
Barro Vermelho	119,41	V4	7,3	6,11
Bazan	46,87	V5	6,62	14,12
Centro	66,55	V6	4,02	6,04
COHAB	3,63	V7	0,02	0,55
Coloninha	109,59	V8	8,93	8,15
Conde D'eu	32,23	V9	1,33	4,13
Corridas	659,07	V10	98,98	15,02
Lomba	29,51	V11	3,5	11,86
Murialdo	242,05	V12	29,47	12,18
Orlando Bússolo	67,3	V13	6,14	9,12
Otávio Dalazem	110,32	V14	38,96	35,32
Rio Belo	218,77	V15	22,25	10,17
Samuel Sandrini	126,51	V16	25,87	20,45
Santista	12,77	V17	0,26	2,04
São Gerônimo	82,67	V18	8,67	10,49
Totais	2044,77		269,01	

Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

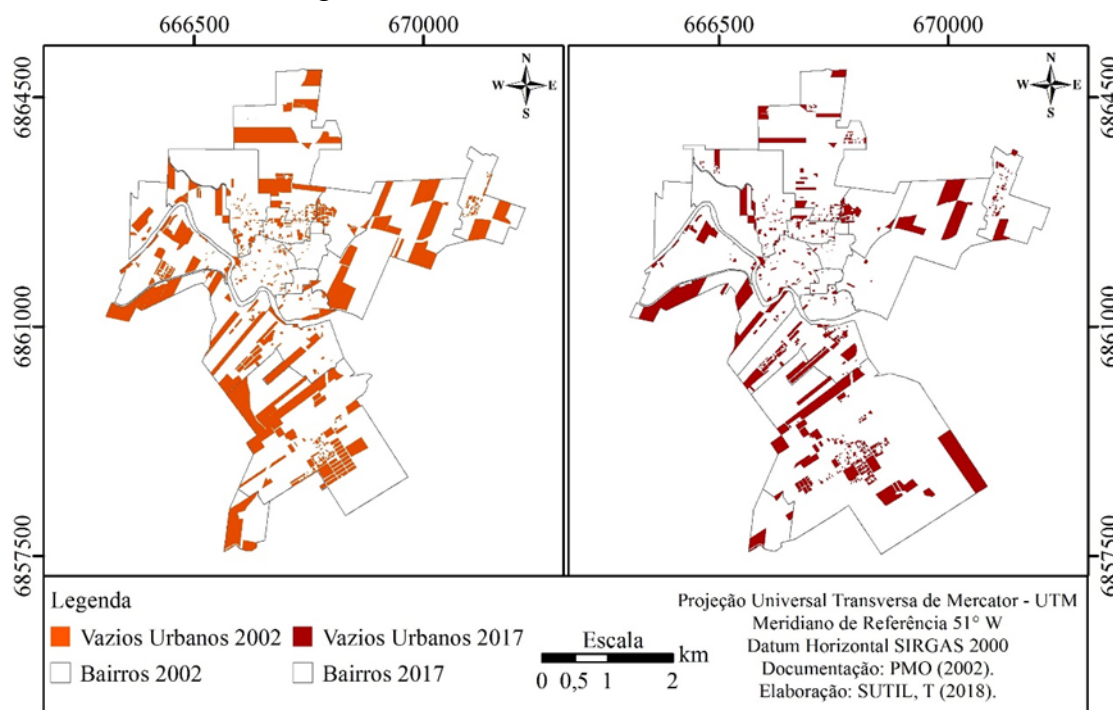
Figura 5 – Divisão de bairro em 2002



Fonte: Elaborada pelos autores (2018).

Comparando os mapas temáticos dos vazios urbanos correspondentes aos anos de 2002 e de 2017, observa-se uma redução de polígonos de vazios urbanos (Figura 6).

Figura 6 – Vazios urbanos em 2002 e 2017



Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

Vale ressaltar que o aumento no perímetro urbano de 2002 para 2017, cerca de 243,98 ha (11,98%), ficou mais concentrado no bairro Corridas, sinalizando mais uma vez a importância econômica do bairro para a cidade, já que a maior parte das indústrias está localizada no seu domínio territorial. Além do aumento de área, houve um incremento populacional nesse período. A população urbana em 2000 era de 12.813 habitantes, enquanto a população estimada para 2017 foi de 16.182 habitantes, representando um crescimento de 20,81% (3.369 habitantes). A densidade populacional passou de 711 hab/km<sup>2</sup> para 791 hab/km<sup>2</sup>, o que justifica a diminuição nos vazios urbanos. Orleans tem uma alta densidade demográfica na zona urbana, e, apesar de ser um município com grande abrangência territorial, ocupa apenas 3,83% da área total do município.

Confrontando os dados levantados para o ano de 2002 e 2017 por bairro (Tabela 3), pode-se observar um incremento na área dos bairros Barro Vermelho 2,01 ha (1,68%) e Corridas com 261,21 ha (39,63%), aumento esse que foi expressivo e está relacionado com a expansão e a instalação de indústrias no bairro Corridas.

Tabela 3 – Mensuração dos vazios

Bairros	Ano de 2002				Ano de 2017				Diferença (ha)
	Área bairro (ha)	Vazios (V)	Área vazio (ha)	% de área V por bairro	Área bairro (ha)	Vazios (V)	Área vazio (ha)	% de área de V por bairro	
Aires Rodrigues	68,22	V1	14,26	20,91	68,22	V1	6,36	9,32	7,90
Alto Paraná	23,85	V2	0,38	11,59	23,85	V2	0,33	11,58	0,05

SUTIL, T; DE CONTO, D; MANENTI, V.D; MENEGASSO, J. D; LADWIG, N. I.  
 MAPEAMENTO DOS VAZIOS URBANOS DA CIDADE DE ORLEANS, SANTA CATARINA

Barra Rio Novo	46,46	V3	6,33	13,62	46,46	V3	0	0,00	6,33
Barro Vermelho	117,4	V4	6,41	5,46	119,41	V4	7,3	6,11	-0,89
Bazan	46,89	V5	18,96	40,44	46,89	V5	6,62	14,12	12,34
Centro	66,52	V6	4,48	6,73	66,52	V6	4,02	6,04	0,46
COHAB	3,63	V7	0,26	7,16	3,63	V7	0,02	0,55	0,24
Coloninha	109,59	V8	24,32	22,19	109,59	V8	8,93	8,15	15,39
Conde D'eu	32,15	V9	5,71	17,76	32,15	V9	1,33	4,13	4,38
Corridas	397,86	V10	100,13	25,17	659,07	V10	98,98	15,02	1,15
Lomba	29,51	V11	5,33	18,06	29,51	V11	3,5	11,86	1,83
Murialdo	242,05	V12	71,63	29,59	242,05	V12	29,47	12,18	42,16
Orlando Bússolo	67,3	V13	7,01	10,42	67,3	V13	6,14	9,12	0,87
Otávio Dalazem	109,84	V14	45,51	41,43	109,84	V14	38,96	35,32	6,55
Rio Belo	218,77	V15	60,86	27,82	218,77	V15	22,25	10,17	38,61
Samuel Sandrini	126,51	V16	30,1	23,79	126,51	V16	25,87	20,45	4,23
Santista	12,77	V17	0,69	5,42	12,77	V17	0,26	2,04	0,43
São Gerônimo	81,54	V18	17,69	21,69	81,54	V18	8,67	10,49	9,02
Totais	1800,79		420,06		2044,77		269,01		151,05

Fonte: Elaborada pelos autores (2020).

Os bairros com menor redução na porcentagem de vazios urbanos foram Alto Paraná, COHAB, Santista, Centro e Orlando Bússolo, todos com uma redução menor que um hectare. Esses bairros estão localizados próximo à área central do município, o que explica a baixa redução, uma vez que existe especulação imobiliária nessas áreas, pois áreas bem localizadas, dotadas de amenidades e equipamentos urbanos são destinadas ao uso residencial diferenciado de alto padrão na edificação.

Já a periferia, distante do centro da cidade, que carece de infraestrutura, destina-se ao setor popular, perpetuando ocupações, moradias, áreas precárias, carentes em sua heterogeneidade do mínimo de “cidade” (BELTRAME, 2013).

Os bairros com maior redução de área vazia em porcentagem foram o Murialdo e o Rio Belo, com 42,16 ha e 38,61 ha, respectivamente. Tamanha redução observada pode ser explicada com base na ocupação dos loteamentos que haviam sido implementados no começo dos anos 2000.

Considerando a área expressiva de vazios urbanos que foi mapeada nos últimos 15 anos, apesar da existência de instrumentos legais municipais para que isso não ocorra, como é caso do Plano Diretor Municipal, que em seu art. 3º, inciso V, designa como medida a promoção adequada dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, sancionando a sua retenção especulativa, de modo a coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor (ORLEANS,

2007). E da Lei n. 2553/2014, que dispõe sobre o imposto em relação à propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo (ORLEANS, 2014).

Recorre-se a Maricato (2010) para compreender esse processo. Falar em ocupação, uso e regularização dos vazios urbanos, ou até mesmo do cumprimento da função social da propriedade privada se o Estado, como regulador e formulador de leis acaba por vezes sendo condescendente com a produção ilegal do espaço urbano. As leis acabam postas apenas no papel e diferem muito do que é posto na prática e seu alcance atinge apenas uma camada da sociedade. A vista grossa que é feita pelo Estado faz parte da ilegalidade e da informalidade da terra urbana, parte da lógica de que essas não interessam ao mercado imobiliário e também não interessam ao governo por ele influenciado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A metodologia proposta mostrou-se eficiente, entretanto precisa ser melhor adaptada a fim de dimensionar a quantidade de vazios e não apenas a área, além de se fazer uma classificação dos vazios. Dessa forma, será possível planejar intervenções para melhor utilização do território da cidade de Orleans.

Os resultados demonstraram uma diminuição na área de vazios urbanos na cidade de Orleans no período de tempo analisado em razão do aumento populacional e da transformação da matriz econômica do município. Os bairros com menor área de vazios estão localizados nas áreas centrais da cidade e os com maior área de vazios ao norte da cidade.

A busca pela compreensão das características dos processos de urbanização tende a se tornar cada vez mais cotidiana, e a utilização do geoprocessamento e do sensoriamento remoto permite identificação e análise que podem vir a contribuir na tomada de decisão para o planejamento territorial urbano.

## REFERÊNCIAS

ALVAREZ, Ricardo. **Os vazios urbanos e o processo de produção da cidade**. 1994. 146 f. Dissertação (Mestrado em XXX) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas de Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

BELTRAME, Gabriella. Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. **Interseções**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 113-138, jun. 2013.

BRIGHENTI, Clovis Antonio. Povos indígenas em Santa Catarina. In: NÖTZOLD, Ana Lúcia Vulfe; ROSA, Helena Alpini; BRINGMANN, Sandor Fernando (Orgs.). **Etnohistória, história indígena e educação: contribuições ao debate**. Porto Alegre: Pallotti, 2012a. p. 37-65.

BRITO, Paula Santos. **Função social da propriedade, vazios urbanos e desdobramentos na política de habitação de interesse social no município de Feira de Santana**. 2017. 111 f. Dissertação (Mestrado em XXX) – Curso de Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial, Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2017.

CRAWFORD, Colin. **A função social da propriedade e o direito à cidade: teoria e prática atual**. Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea, 2017. Disponível em: <<http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/7651>>. Acesso em: 20 ago. 2018.

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

FREITAS, Marina Roberta P. Freitas; NEGRÃO, Glauco Nonose. Vazios Urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava – PR. Urban voids: case studie in the municipalitie of Guarapuava/PR. **Geographia Opportuno Tempore**, Londrina, v. 1, n. esp., p. 480-493, jul./dez. 2014.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte: Estatística & Informações, 2018.

LOTTIN, Jucely. **Orleans 2000**: história e desenvolvimento. Florianópolis: Elbert, 1998.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: MARICATO E. et al. **A cidade do pensamento único**: Alternativas para a crise urbana. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.  
NICOLADELLI, T. B. **Centralidade e verticalização**: estudo da valorização da área central da cidade de Orleans/SC. 2011. 76 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Geografia) – Universidade do Extremo Sul Catarinense, Criciúma, 2011.

OLIVEIRA, Amanda Guimarães de; PEREIRA, Tereza Cristina de Faria Kraüss. Elaboração da Carta de Vazios Urbanos em São Sebastião do Paraíso (MG). **Ciência Et Praxis**, Belo Horizonte, v. 9, n. 17, p. 53-58, maio 2016.

ORLEANS (Município). Lei Complementar nº 2147, de 18 de dezembro de 2007. **Plano Diretor Participativo do Município de Orleans**. Orleans, SC.

ORLEANS (Município). Lei Complementar nº 2553 de 21 de maio de 2014. **Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo**. Orleans/SC.

REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista**: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na grande Vitória/ES. 2007. Tese (Doutorado em XXX) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, PPGG, 2007.