

RENOVAÇÃO URBANA NA ÁREA CENTRAL DE CHAPECÓ (SC): UMA ANÁLISE ESPACIAL A PARTIR DO PLANO DIRETOR DE 2014¹

MARIA VICTÓRYA MACHRY FAVERO^{2,3*}, EDERSON NASCIMENTO^{3,4}

1 Introdução

O espaço urbano apresenta processos contínuos de transformação de suas formas e conteúdos, resultante da atuação de diferentes agentes políticos, econômicos e espaciais, que atuam sobre todo o território (Carlos, 1994; Corrêa, 1997). Essas transformações conseguem ser observadas materialmente por meio da substituição de edificações, pela introdução de novas formas construtivas e pela alteração dos usos do solo, modificando progressivamente a paisagem urbana. Nesse sentido, a análise dessas transformações físicas do espaço urbano permite identificar os diferentes momentos de reorganização da estrutura urbana.

Entre os processos responsáveis por essas modificações encontra-se a renovação urbana e, neste trabalho, é analisada principalmente a partir da substituição de edificações existentes e da introdução de novas construções (Botelho, 2007).

Em Chapecó (SC), a transformação da paisagem pode ser observada pela substituição de diferentes tipos de edificações por novos empreendimentos. A intensificação das transformações urbanas está relacionada com o avanço do mercado imobiliário (Schoenberger, 2026) e às diretrizes estabelecidas pelo planejamento urbano.

O presente estudo pretende analisar a ocorrência e a distribuição espacial destas transformações, no qual podem ser identificadas, classificadas e quantificadas utilizando como recorte espacial o limite do Centro Urbano estabelecido pelo Plano Diretor de 2014. A escolha deste recorte permite observar espacialmente as áreas nas quais foram identificadas modificações que estão relacionadas à substituição de edificações, à implantação de novos usos e à permanência de terrenos sem ocupação, criando uma referência além de espacial, mas também temporal para esta renovação urbana na área central do município.

Dessa forma, é possível verificar quais categorias apresentam maior ocorrência e como elas estão distribuídas dentro do Centro Urbano (Villaça, 2011).

O estudo concentra-se, portanto, na necessidade de compreender como o processo de renovação urbana se manifesta espacialmente no Centro Urbano de Chapecó, considerando a área delimitada pelo Plano Diretor de 2014 (Chapecó, 2014), tendo como elementos principais edificações residenciais, estabelecimentos e empreendimentos comerciais, terrenos e demais pontos identificados durante a coleta de dados.

1 Pesquisa vinculada ao projeto "Dinâmica espacial e gentrificação urbana recente em chapecó (sc): um estudo com uso de geoprocessamento", coordenada pelo segundo autor.

2 Graduanda em Geografia - Licenciatura, Universidade Federal da Fronteira Sul, *campus* Chapecó, maria.favero@estudante.uffs.edu.br.

3 Grupo de Pesquisa: LAETA - Laboratório de Estudos territoriais e Ambientais

4 Doutor em Geografia, Universidade Federal da Fronteira Sul, *campus* Chapecó, **Orientador**.

2 Objetivos

2.1 Objetivo Geral

Analisar espacialmente o processo de renovação urbana no Centro Urbano de Chapecó (SC), considerando o recorte estabelecido pelo Plano Diretor de 2014, a partir da identificação e distribuição das principais transformações observadas na paisagem urbana.

2.2 Objetivos Específicos

- Identificar os principais tipos de transformações presentes na área central;
- Quantificar os pontos identificados de acordo com suas categorias de uso ou transformação;
- Verificar a distribuição espacial das áreas residenciais, comerciais, terrenos e demais categorias identificadas;
- Relacionar os resultados encontrados às transformações observadas na paisagem urbana de Chapecó.

3 Metodologia

A pesquisa apresenta caráter exploratório, com abordagem predominantemente quantitativa, estruturada a partir de procedimentos de levantamento, classificação e análise espacial e cartográfica, com o uso do *Google Earth Pro*. O município de Chapecó constitui o recorte empírico do estudo, sendo adotada como delimitação espacial a área correspondente ao Centro Urbano definido pelo Plano Diretor municipal de 2014 (Chapecó, 2014).

A escolha desse recorte está relacionada ao objetivo de identificar as transformações ocorridas especificamente na área central definida pelo instrumento de planejamento urbano.

Para a construção da base de dados, foram identificados e espacializados pontos correspondentes às transformações observadas no interior do recorte. Posteriormente, esses pontos foram classificados segundo as categorias estabelecidas no levantamento: residenciais, empresas, terrenos, alvenaria e outros (renovações que não se encaixam nas categorias anteriores). A classificação permite diferenciar espacialmente os pontos identificados e verificar quais tipos de transformações apresentam maior ocorrência no interior do recorte estudado.

Os dados foram organizados em uma base cartográfica e em uma tabela, possibilitando a representação espacial e percentual para a elaboração de uma síntese quantitativa das categorias estabelecidas. Esta análise nos permite identificar as áreas de maior concentração destas transformações além de permitir a observação das diferentes formas de ocupação estão distribuídas no Centro Urbano de Chapecó.

4 Resultados e Discussão

Este levantamento realizado na delimitação do Centro Urbano de Chapecó segundo o Plano Diretor de 2014 permitiu que fossem identificadas as diferentes formas de transformação desta paisagem urbana. A espacialização destes dados apresentou a presença de pontos associados principalmente a usos empresariais, residenciais, de terrenos baldios e também de uma ocorrência

classificada como outros. A variabilidade destas transformações identificadas possibilitou identificar que as mesmas estão relacionadas tanto à substituição de edificações já existentes, quanto à novos usos, além de áreas ainda sem ocupação.

Tabela 1- Categorias e quantidade de pontos identificados no processo de renovação urbana no Centro Urbano de Chapecó (SC).

Categoria	Comercial	Edifícios/ Residenciais	Demolições/ Terrenos baldios	Alvenaria	Outros	Total
Quantidade de pontos	106	103	80	7	2	298
%	35,57%	34,56%	26,85%	2,35%	0,67%	100%

Dentre as cinco categorias identificadas, as que possuem maior representatividade são as residenciais e as empresariais. Isso evidencia que uma parcela grande dessa renovação está associada a substituição de edificações destinadas à moradia e ao comércio, principalmente pela substituição de residências, edificações comerciais de pequeno porte e imóveis de baixa densidade por novas empresas, principalmente construções comerciais e residenciais verticalizadas (Schoenberger, 2026).

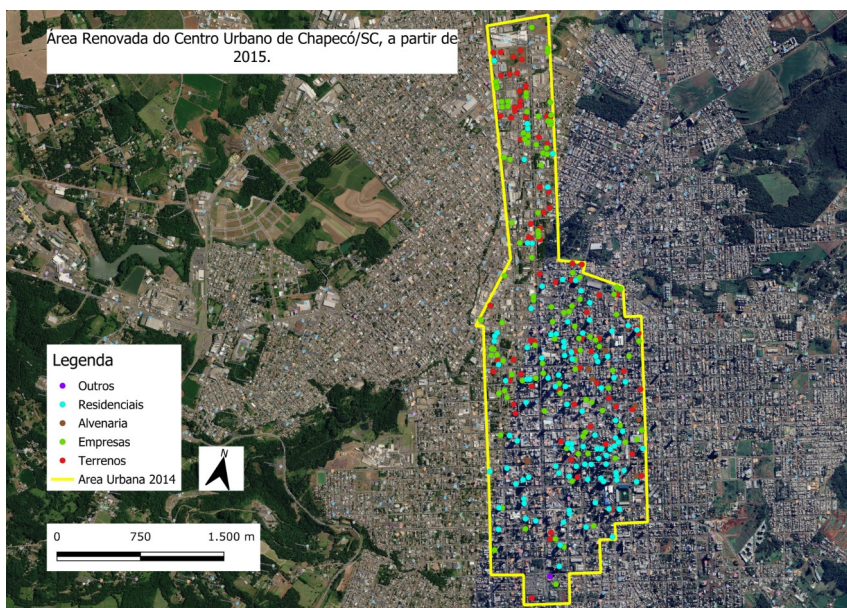
Neste aspecto, a verticalização fica inserida em um importante processo de renovação, uma vez que edificações de menor porte são substituídas por outras maiores, modificando a paisagem e aumentando as possibilidades de atuação do setor imobiliário (Schoenberger, 2026). A categoria edifícios/residenciais reúne 103 pontos, correspondentes a 34,56% do total levantado.

Por sua vez, a categoria comercial, com 106 pontos (35,57%)³, está relacionada a atividades comerciais e de serviços (Villela; Fujita; Alba, 2017), indicando que a transformação do centro urbano também está associada à reorganização das atividades econômicas. A renovação da paisagem e de seus usos, portanto, não está vinculada exclusivamente ao uso residencial.

Outro ponto importante corresponde à quantidade de demolições/terrenos baldios identificados neste levantamento, com 80 pontos (26,85%). Este marcador representa áreas que, no momento da coleta, não apresentavam edificações correspondentes às demais. Parte desses lotes pode estar associada a áreas nas quais ocorreram demolições e ainda não era possível identificar a implantação de um novo empreendimento, enquanto outros podem corresponder a terrenos sem ocupação no período analisado, o que não significa, necessariamente, que um novo empreendimento será implantado posteriormente. Esses espaços, contudo, são relevantes para compreender a dinâmica de transformação da paisagem (Botelho, 2007), especialmente quando inseridos em setores com alta densidade de novas construções.

A distribuição espacial apresentada na Figura 1 mostra que os pontos não estão distribuídos de forma uniforme. Existem setores com maior concentração de determinadas categorias, indicando que a renovação urbana está presente em diferentes formas e intensidades. A representação cartográfica, nesse sentido, permite visualizar onde as transformações se concentram no Centro Urbano.

Figura 1 – Área Renovada do Centro Urbano de Chapecó/SC, a partir de 2015.



Fonte: elaboração própria, 2026.

O recorte definido pelo Plano Diretor de 2014 do município de Chapecó traz uma referência importante para esta análise (Chapecó, 2014). Não se considera que todas as alterações identificadas sejam resultado direto das mudanças estabelecidas pelo plano, uma vez que podem possuir diversas condicionantes (Reche, 2008). O plano é utilizado como um marco espacial e temporal para observar as modificações ocorridas na área central, especialmente em um contexto de intensificação da verticalização e do setor imobiliário.

Assim, os dados obtidos possibilitam reconhecer que a renovação da paisagem acontece por diferentes mecanismos e em diferentes momentos. A demolição de uma edificação, a implantação de um novo empreendimento e a permanência temporária de um terreno sem construção podem ser compreendidas como situações distintas dentro de uma mesma dinâmica de reorganização do tecido urbano.

5 Conclusão

A análise espacial permitiu identificar diversas manifestações dos processos de renovação urbana no Centro Urbano de Chapecó, utilizando como referência a delimitação estabelecida pelo Plano Diretor de 2014. Os dados coletados mostram a presença de transformações relacionadas principalmente aos usos comercial e residencial, além de uma quantidade significativa de demolições/ terrenos baldios.

O predomínio dessas categorias demonstra que a mudança da paisagem central está relacionada à substituição e à introdução de diferentes formas de ocupação. A verticalização aparece associada a essa transformação, principalmente diante da substituição de imóveis de menor porte por outros de maior porte.

Os resultados não permitem atribuir ao Plano Diretor de 2014 uma relação causal direta com todas as transformações identificadas. Entretanto, sua delimitação e o seu estabelecimento como marco temporal possibilitam analisar um período de intensificação da renovação da paisagem.

Portanto, a pesquisa demonstra que o processo de renovação urbana já se encontra materializado no Centro Urbano de Chapecó, apresentando diferentes manifestações espaciais. O acompanhamento temporal dos pontos identificados, principalmente dos terrenos e das áreas nas quais ocorreram demolições, poderá contribuir para compreender a continuidade desse processo.

Ressalta-se, por fim, que a utilização dessas técnicas de espacialização e quantificação mostrou-se adequada para representar essas modificações, fornecendo uma base para estudos posteriores sobre o avanço da paisagem urbana e relações entre renovação, verticalização e reorganização dos usos do solo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos*. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *(Re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1994. p. 83-97.
- CHAPECÓ. *Lei Complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014*. Institui o Plano Diretor do Município de Chapecó. Chapecó: Prefeitura Municipal, 2014.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *Trajetórias geográficas*. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. cap. 5.
- FUJITA, Camila. Chapecó: estrutura e dinâmica de uma cidade média no oeste catarinense. *Geo UERJ*, [S. l.], v. 1, n. 24, p. 312-338, 2013.
- RECHE, Daniella. *Leis e planos urbanos na produção da cidade: o caso de Chapecó, SC*. 2008. 167 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.
- SCHOENBERGER, Taís Andrieli Ramme. *A produção do espaço urbano e a verticalização: uma análise da cidade de Chapecó/SC*. 2025. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Fronteira Sul, Chapecó, 2025.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2011.
- VILLELA, Ana Laura Viana; FUJITA, Camila; ALBA, Rosa Salete. Centralidade no Oeste Catarinense: o papel de Chapecó. In: OLIVEIRA, Hélio Carlos Miranda de; CALIXTO, Maria José Martinelli; SOARES, Beatriz Ribeiro (org.). *Cidades médias e região*. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. p. 101-138.

Palavras-chave: Renovação urbana; Centro urbano; Chapecó; Plano Diretor.

Nº de Registro no sistema Prisma: PES-2025-0179

Financiamento

