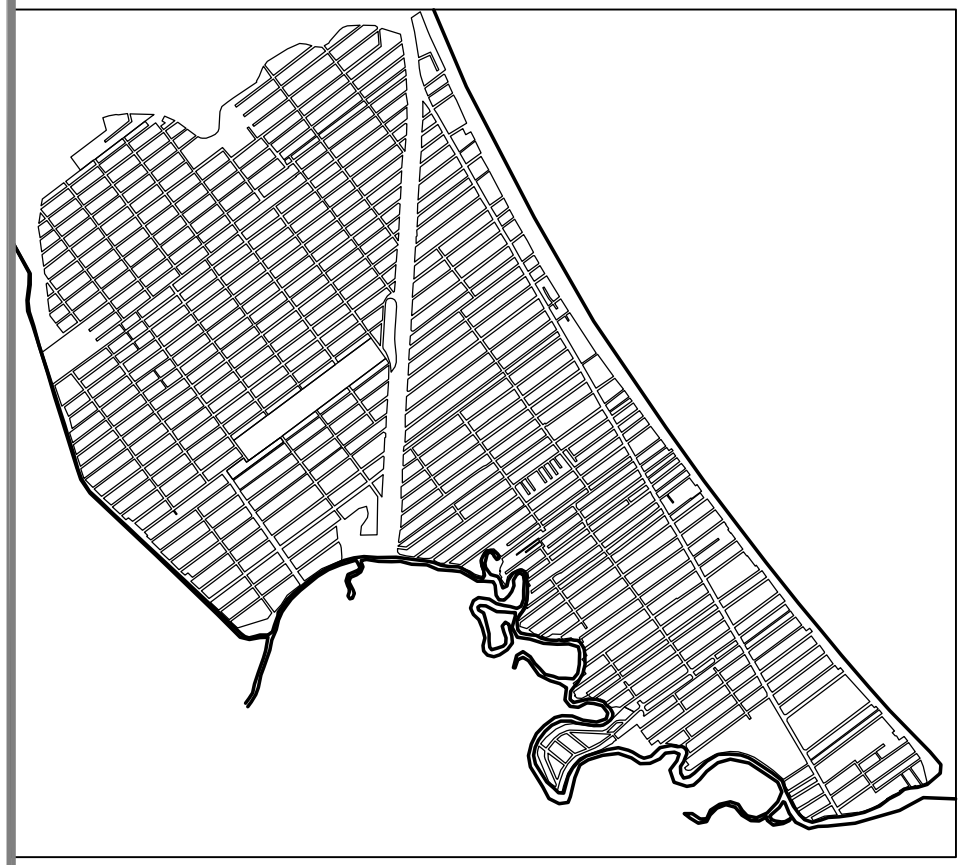
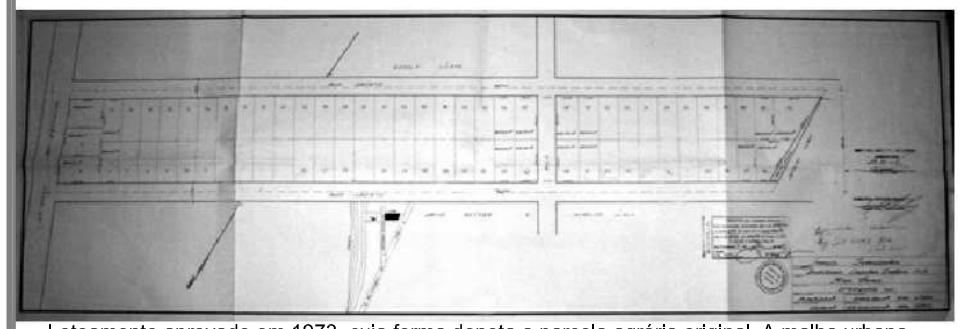
Análise da Área

Morfologia urbana



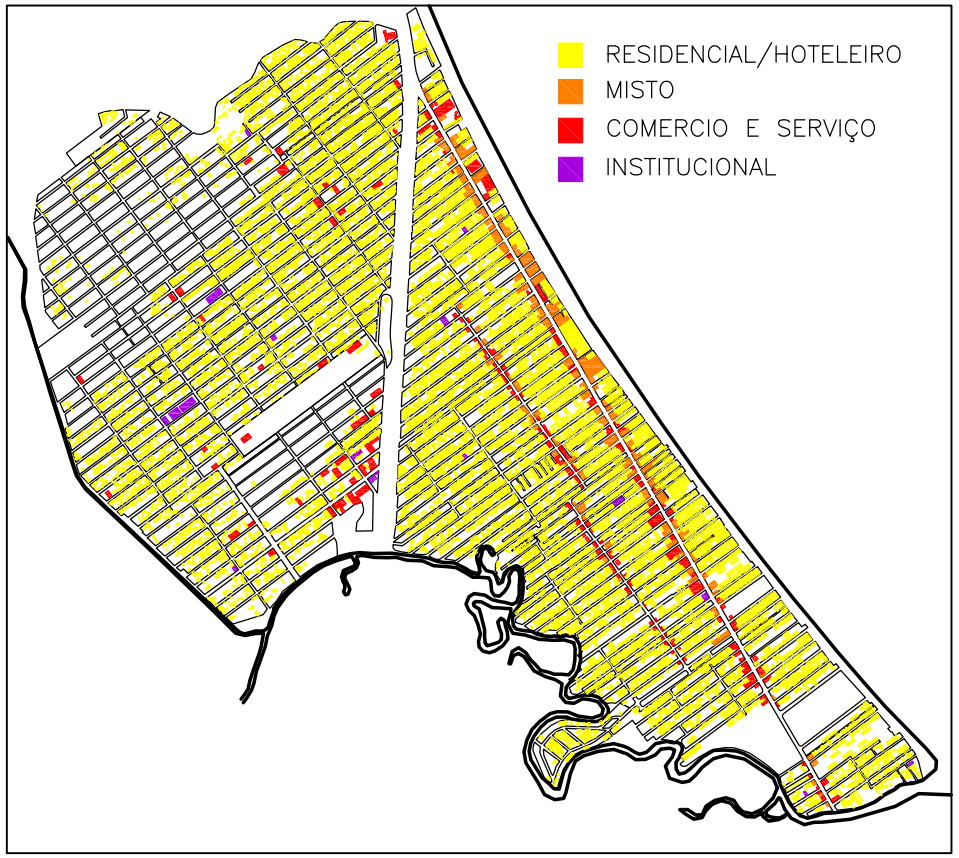
Mapa da morfologia urbana
Fonte: Elaborado pela autora a partir do Geoprocessamento de Itapema



Loteamento aprovado em 1973, cuja forma denota a parcela agrária original. A malha urbana global de Meia Praia resulta do somatório de inúmeros desses empreendimentos
Fonte: Imobiliária Fênix, Itapema - SC.

Observa-se no Balneário de Meia Praia um parcelamento com traçados geométricos com características de malha urbana fechada, ortogonal, melhor apropriada para uma topografia com características planas, sem grandes acidentes geográficos. Esse traçado gera uma tipologia de lotes geométricos com testada voltada para um acesso público e divisas com outros lotes.
Pode-se notar que a malha se limita por condicionantes naturais, ao oeste pelo oceano atlântico, ao sul e ao leste pelo rio Perequê, e ao norte pelo morro do Castelinho. Observa-se também que a BR101 estabelece uma ruptura na estrutura urbana da cidade.

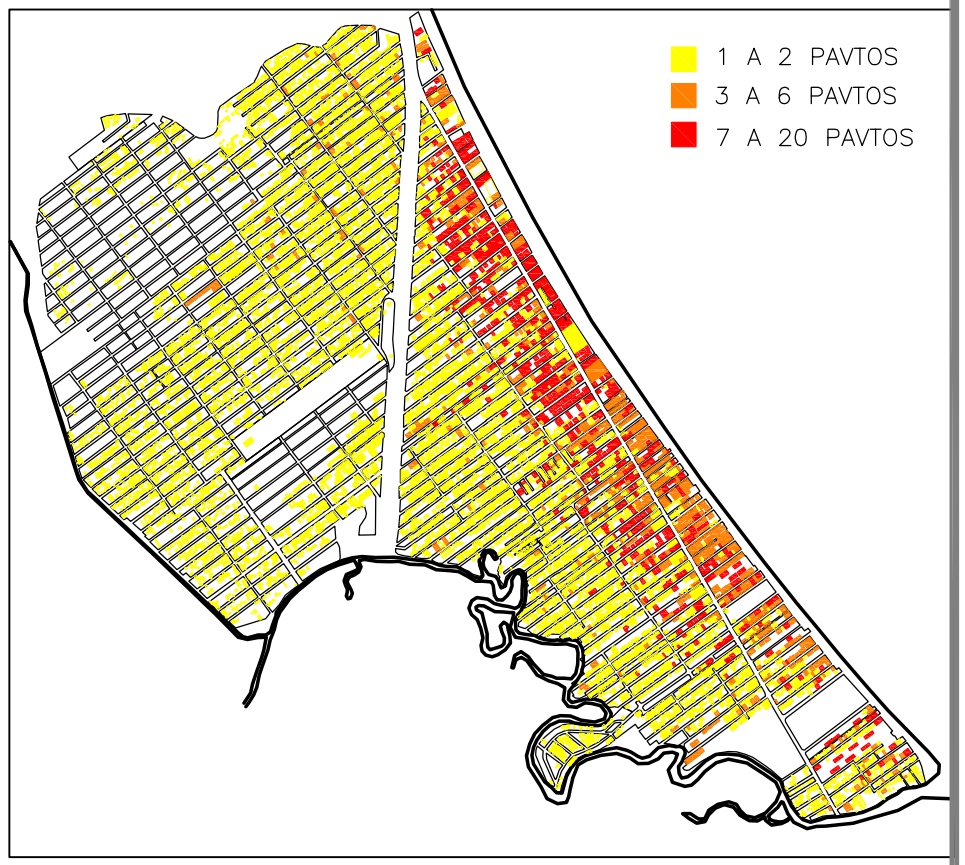
Uso do solo



Mapa de uso do solo.
Fonte: Elaborado pela autora a partir do Geoprocessamento.

Tem-se nas edificações o uso predominantemente residencial, seguido por comércio e prestação de serviços. A maior parte do comércio se localiza próximo das ruas principais, como a Av. Nereu Ramos e a Segunda Avenida.
Meia Praia é o bairro com melhor infraestrutura da cidade e representa dinâmicas comerciais, financeiras e de lazer expressivas, que se refletem na maior oferta de serviços no setor terciário.O uso misto (comercial e residencial) e a infraestrutura turística, como bares, restaurantes, hotéis, pousadas e comércios, condicionaram o bairro a ser classificado como um polo gerador de viagens. Observou-se um movimento pendular diário de pessoas provenientes dos demais bairros do município para o trabalho no comércio, exigindo do sistema viário uma conectividade que é interrompida pela BR-101. Esta limita a possibilidade de expansão do bairro, condição que tem levado à verticalização das edificações.
Os Bairros Morretes e Jardim Praia Mar apresentam ocupação comercial e residencial junto a BR101. A porção mais oeste possui um uso quase exclusivamente residencial. Estes Bairros tem baixa densidade e infraestrutura precária. Conta com um comércio vicinal pequeno, médio e grande porte, os dois últimos voltados a demanda da construção civil (marcenarias, industria de alumínios, etc.).

Gabaritos



Mapa de gabarito.
Fonte: Elaborado pela autora a partir do Geoprocessamento.

A ocupação urbana de Meia Praia dá-se de uma forma muito sazonal devido a atividade turística da região. A população residente ocupa principalmente os Bairros Morretes e Jardim Praia Mar, contando com uma população de 701 a 1698 habitantes por Km², enquanto o Bairro Meia Praia possui uma população residente de 41 a 133 habitantes por Km². Meia Praia apresenta a presença de população fixa de maior poder aquisitivo.
Esse quadro se inverte nos meses de verão, quando os 500 mil turistas que passam pela região ocupam principalmente o Bairro Meia Praia. Por isto, a maior parte construtiva se encontra neste Bairro, sendo esta região uma dinâmica muito marcante entre verão e inverno.