



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Arlis Buhl Peres

**Da passagem à permanência:** arquitetura e valorização da paisagem nas transformações do bairro agrônoma - Florianópolis, SC

Florianópolis  
2020

Arlis Buhl Peres

**Da passagem à permanência: arquitetura e valorização da paisagem nas transformações do bairro agrônômica - Florianópolis, SC**

Tese submetida ao programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito para a obtenção do Grau de Doutor em Geografia

Orientador: Prof. Dr. Prof<sup>ª</sup>. Dra. Margareth de Castro Afeche Pimenta

Florianópolis  
2020

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Peres, Arlis Buhl

Da passagem à permanência: arquitetura e valorização da paisagem nas transformações do bairro Agronômica - Florianópolis, SC / Arlis Buhl Peres ; orientador, Prof<sup>a</sup>. Dra. Margareth de Castro Afeche Pimenta , 2020.  
318 p.

Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2020.

Inclui referências.

1. Geografia. 2. arquitetura e urbanismo. 3. transformação na paisagem. 4. bairro Agronômica em Florianópolis. I. , Prof<sup>a</sup>. Dra. Margareth de Castro Afeche Pimenta . II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

Arlis Buhl Peres

**DA PASSAGEM À PERMANÊNCIA: ARQUITETURA E VALORIZAÇÃO DA  
PAISAGEM NAS TRANSFORMAÇÕES DO BAIRRO AGRONÔMICA -  
FLORIANOPOLIS, SC**

O presente trabalho em nível de doutorado foi avaliado e aprovado por banca  
examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof.<sup>a</sup> Dr. Wilson Ribeiro dos Santos Junior  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

Prof.<sup>a</sup> Dra. Cláudia Araripe Freitas Siebert  
Universidade Regional de Blumenau

Profa. Dra. Fabíola Castelo de Souza Cordovil  
Universidade Estadual de Maringá

Prof.<sup>a</sup> Dr. Bernardo Brasil Bielschowsky.  
Instituto Federal de Santa Catarina

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi  
julgado adequado para obtenção do título de doutora em Geografia.

---

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

---

Profa. Dra. Dra. Margareth de Castro Afeche Pimenta  
Orientadora

Florianópolis, 2020.

Ao Cris, Gui e Mari, minha mini família e aos que acreditam em  
cidades mais justas...

## AGRADECIMENTOS

À Pós Graduação em Geografia por me acolher e ter aberto meu olhar sobre os territórios, espaços, lugares, e a um olhar novo sobre a paisagem.

Aos professores Messias, Elson e Leila, às secretárias Helena e Renata e ao coordenador Clécio por sua paciência e compreensão.

À Margareth, minha sempre professora e orientadora querida, com seu coração imenso foi compreensiva nas minhas ausências, me apresentou novos olhares sobre o planejamento e a paisagem e o gosto pelas memórias.

Aos meus colegas de trabalho e de profissão, as longas ou curtas conversas, do detalhe à mobilidade sempre acrescentaram.

Aos meus alunos e ex-alunos que há 20 anos com suas angústias e incertezas, trocas e questionamentos muito me entusiasmaram.

Aos meus amigos e amigas pelas conversas despreziosas, me fazem rir e ficar mais leve, me descolar das dificuldades.

A toda minha família tios, primos que estiveram firme comigo e com a minha irmã na luta, apoio, carinho, amor, respeito com a minha Mami, compartilhando seu tempo, suas noites. Em especial, minha vó Délcia linda que mesmo diante da perda da sua filha, ficou forte, disponível, cheia de afeto com suas comidinhas para me confortar.

Aos meus cunhados fofos, Myrleine e Marcelo, seus conhecimentos práticos muito me ajudaram.

A minha irmã e amiga Guilian, compartilhamos lágrimas e alegrias, me incentiva e me apoia em todas as decisões da minha vida.

Ao meu pai Lino, mestre, colega de profissão, mesmo de longe, no seu doutorado, me conduziu a escolha da profissão que tanto amo, por sua paixão e crença nas pessoas, e por acreditar que as cidades podem ser menos desiguais, toda minha admiração. E a sua companheira Miriam, por estar ao seu lado, dividir conosco a indignação perante as injustiças sociais na cidade. E, a ambos, pelas contribuições pacientes na revisão da minha tese e novas leituras.

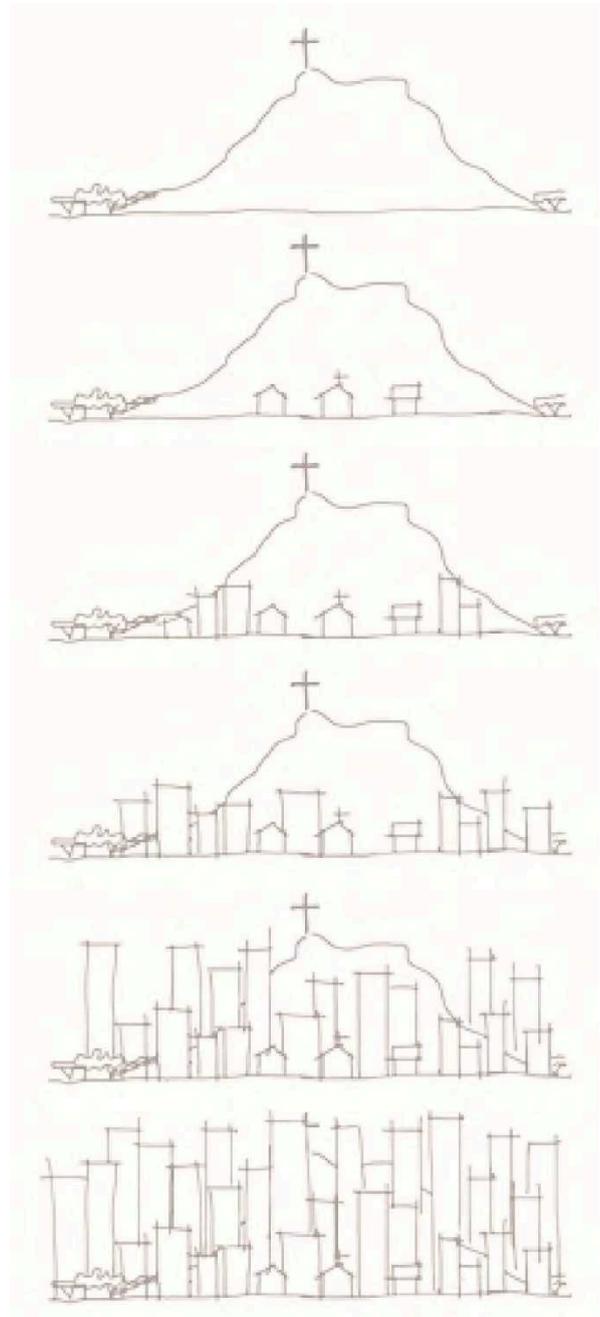
A minha mãe Leila, por tudo quem eu sou, mulher, independente, mãe, e mesmo na sua ausência, no meio dessa jornada, me fez forte para não desistir e seguir em frente, procurando me superar.

Aos meus amados filhos, Mari e Gui, pela tranquilidade em esperar por nossos planos pós doutorado. E pelas ajudas burocráticas da tese.

Ao Cris, meu namorado, amor, companheiro de vida e de profissão, ouviu e debateu comigo novos aprendizados, sempre compartilhando tudo e me dando incentivo e suporte nas minhas escolhas e aventuras.

À esclerose múltipla, onde os hiatos da sua descoberta, no meio desse caminho, me fizeram mais crítica e reflexiva.

A todos aqueles que amam a cidade, compartilham o desejo de manter as memórias da nossa história e acreditam que a arquitetura pode contribuir para viver em uma cidade melhor e socialmente mais justa.



Elaborada pela autora

A cidade se embebe como uma esponja dessa onda que refluí das recordações e se dilata. Uma descrição de Zaíra como é atualmente deveria conter todo o passado de Zaíra. Mas a cidade não conta o seu passado, ela o contém como as linhas da mão, escrito nos ângulos das ruas, nas grades das janelas, nos corrimãos das escadas (...), cada segmento riscado por arranhões, serradelas, entalhes, esfoladuras. (Ítalo Calvino, 1990)

## RESUMO

A pesquisa discute a paisagem do bairro Agrônômica em Florianópolis (Santa Catarina/Brasil). As transformações do bairro, analisadas a partir da relação entre arquitetura e geografia são o objeto de estudo desta tese. O objetivo da pesquisa é analisar o processo de transformação do bairro, que historicamente passou de bairro de passagem e de localização da moradia das classes de baixa renda para um dos mais valorizados de Florianópolis. A metodologia orienta-se pela revisão bibliográfica, documental e cartográfica, utilizando imagens históricas, fotos aéreas e simulações gráficas para articular a teoria com a realidade histórica do estudo de caso. Os conceitos de paisagem e de meio técnico-científico-informacional, propostos por Milton Santos foram referências importantes para pesquisa, pelos quais se compreendem as relações e as mediações implícitas, nem sempre visíveis, do homem com a natureza. O pressuposto é que o espaço se transforma de maneira desigual, considerando, no meio, as relações sociais, políticas, econômicas e culturais, e todas as disputas implicadas neste movimento. Essas transformações deixam marcas na paisagem, observadas também nas arquiteturas, que são elementos importantes para a leitura da cidade. Em relação ao estudo de caso, a análise dos planos diretores de Florianópolis permitiu que se interpretasse o papel desses instrumentos legais no crescimento do bairro, incluindo as disputas e mudanças para que fossem implementados de forma a atender interesses particulares. A conclusão geral é que a paisagem da Agrônômica se configurou pelos imperativos do meio técnico-científico-informacional sob a égide da valorização imobiliária, expressa na excessiva verticalização, que se utiliza da legislação urbanística, na forma de planos diretores, desconsiderando também a memória construtiva e patrimonial do bairro. Porém, mesmo diante do resultado desse processo, há um entendimento de que as transições entre o espaço edificado e o espaço público podem qualificar o espaço urbano como um todo. A Agrônômica se mostra como um palimpsesto de elementos naturais e construídos, imbuídos de diferentes histórias, por vezes, bastante desiguais – afirma-se a necessidade de preservação de partes deles, como valor documental e de garantia do direito à paisagem.

**Palavras-chave:** Paisagem. Verticalização. Arquitetura e urbanismo, Preservação

## ABSTRACT

The research discusses the landscape of the Agronômica neighborhood in Florianópolis (Santa Catarina/Brazil). The transformations of the neighborhood analyzed from the relationship between architecture and geography are the object of study of this thesis. The objective of the research is to analyze the process of transformation of the neighborhood, which historically went from a neighborhood of passage and location of the housing of low-income classes to one of the most valued in Florianópolis. The methodology is guided by bibliographic, documentary and cartographic review, using historical images, aerial photos and graphic simulations to articulate the theory with the historical reality of the case study. The concepts of landscape and technical-scientific-informational environment proposed by Milton Santos were important references for research, by which the implicit relationships and mediations, not always visible, of man with nature are understood. The assumption is that space is transformed unequally, considering, in the middle, social, political, economic and cultural relations, and all the disputes involved in this movement. These transformations leave marks on the landscape, also observed in architectures, which are important elements for reading the city. In relation to the case study, the analysis of the master plans of Florianópolis allowed the interpretation of the role of these legal instruments in the growth of the neighborhood, including disputes and changes to be implemented in order to meet particular interests. The general conclusion is that the Agronômica landscape was configured by the imperatives of the technical-scientific- informational environment under the aegis of real estate valuation, expressed in excessive verticalization, which uses urban legislation, in the form of master plans, also disregarding the constructive and patrimonial memory of the neighborhood. However, even in view of the result of this process, there is an understanding that the transitions between the built space and the public space can qualify the whole urban space. Agronômica is shown as a palimpsest of natural and constructed elements, imbued with different stories, sometimes quite unequal – it is affirmed the need to preserve parts of them, as documentary value and guarantee the right to the landscape.

Keywords: Landscape. Verticalization. Architecture and urbanism, preservation.

## RESUMEN

La investigación analiza el paisaje del barrio Agronômica de Florianópolis (Santa Catarina/Brasil). Las transformaciones del barrio, analizadas a partir de la relación entre arquitectura y geografía son objeto de estudio de esta tesis. El objetivo de la investigación es analizar el proceso de transformación del barrio, que históricamente pasó de un barrio de paso y ubicación de la vivienda de clases de bajos ingresos a uno de los más valorados en Florianópolis. La metodología se guía por una revisión bibliográfica, documental y cartográfica, utilizando imágenes históricas, fotos aéreas y simulaciones gráficas para articular la teoría con la realidad histórica del caso de estudio. Los conceptos de paisaje y entorno técnico-científico-informativo propuestos por Milton Santos fueron importantes referencias para la investigación, por las cuales se entienden las relaciones implícitas y mediaciones, no siempre visibles, del hombre con la naturaleza. La suposición es que el espacio se transforma de manera desigual, considerando, en las relaciones medias, sociales, políticas, económicas y culturales, y todas las disputas involucradas en este movimiento. Estas transformaciones dejan marcas en el paisaje, también observadas en las arquitecturas, que son elementos importantes para la lectura de la ciudad. En relación con el caso práctico, el análisis de los planes maestros de Florianópolis permitió la interpretación del papel de estos instrumentos jurídicos en el crecimiento del barrio, incluyendo disputas y cambios a implementar con el fin de satisfacer intereses particulares. La conclusión general es que el panorama de la Agronômica fue configurado por los imperativos del entorno técnico-científico-informativo bajo la égida de la valoración inmobiliaria, expresada en la excesiva verticalización, que utiliza la legislación urbana, en forma de planos maestros, sin tener en cuenta también la memoria constructiva y patrimonial del barrio. Sin embargo, incluso en vista del resultado de este proceso, hay un entendimiento de que las transiciones entre el espacio construido y el espacio público pueden calificar el espacio urbano en su conjunto. La Agronômica se muestra como un palimpsesto de elementos naturales y construidos, impregnados de diferentes historias, a veces bastante desiguales – se afirma la necesidad de preservar partes de ellos, como valor documental y garantizar el derecho al paisaje.

Palabras clave: Paisaje. Verticalización. Arquitectura y urbanismo, Presevación

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Motivação e justificativa para a pesquisa - memórias visuais de Florianópolis e verticalização intensiva	18
Figura 2: Localização do recorte de estudo	19
Figura 3: Áreas de abrangência dos planos diretores de Florianópolis	30
Figura 4: A paisagem nas ciências	36
Figura 5: A mediação na paisagem	40
Figura 6: Esquemas interpretativos a partir de Milton Santos	42
Figura 7: Esquema gráfico do conceito de paisagem adotado	53
Figura 8: A renovação na paisagem de Haussmann e Pereira Passos	58
Figura 9: Referências de Atílio Correia Lima para Goiânia	60
Figura 10: Trechos do Plano Agache de 1930 para o Rio de Janeiro	62
Figura 11: Brasília paisagem de contradições	64
Figura 12: Herança fundiária urbana x arquiteturas	74
Figura 13: CIAM X planejamento recente	75
Figura 14: Paris e Porto Alegre – sobreposição de tecidos existentes x novos bairros	77
Figura 15: Nova York e Paris – verticalização x densidade	79
Figura 16: Paisagens de Nova York e Chicago na década de 1930	82
Figura 17: Chicago e Nova York – diferenças e semelhanças	83
Figura 18: Edifício Altino Arantes, Itália e Yachthouse Residence Club	85
Figura 19: Paisagem recente do bairro e divisão imaginária	88
Figura 20: Localização das freguesias e fortificações na região da Grande Florianópolis e a relação do bairro Agrônômica com características de passagem	90
Figura 21: Forma de ocupação primária de algumas localidades da Ilha	91
Figura 22: Possível paisagem nos séculos XVIII e XIX	92
Figura 23: Aspecto das ruas no século XIX e heranças do bairro	93
Figura 24: Planta da rede de esgotos	95
Figura 25: Edificações antigas que guardam a memória da paisagem do século XIX	96
Figura 26: Localização das olarias no século XIX	97
Figura 27: Chácaras - heranças do século XIX no Centro e Agrônômica	98
Figura 28: Início do século XX, na Agrônômica - trilhos da linha do bonde e borda d'água onde é a atual Praça Celso Ramos	99
Figura 29: Ocupação em 1938	102

Figura 30: Contexto e Penitenciária da Pedra Grande em 1930 e 1960	104
Figura 31: Abrigo de Menores e paisagem década de 1940	105
Figura 32: Hospital Nereu Ramos na época de sua inauguração em 1943	107
Figura 33: Hospital Naval, a Vila da Marinha e a paisagem da Agronômica no início da década de 1970	108
Figura 34: Palácio da Agronômica (atual Casa D´Agronômica)	109
Figura 35: Traçado e ocupação em 1957	110
Figura 36: Paisagem do Centro no final da década de 1950	111
Figura 37: Área de abrangência do Plano de 1955 – modernismo como prerrogativa	112
Figura 38: Aspecto geral do bairro (foto da década de 1960 e 1970 aproximadamente)	114
Figura 39: Ocupação em 1977	115
Figura 40: Hospital Infantil Joana de Gusmão - paisagem ontem e hoje	117
Figura 41: Área de abrangência do Plano de 1976 - LEI nº 1440/76	119
Figura 42: Centro Integrado de Cultura	121
Figura 43: Delimitação das terras de marinha pela SPU	122
Figura 44: Ocupação dos aterros pelo Estado	123
Figura 45: Equipamentos no bairro	125
Figura 46: Plano Diretor de 1955	129
Figura 47: Paisagem do Centro na década de 1960	130
Figura 48: Década de 1960 e 1970, obras da Avenida Beira-mar e praça Celso Ramos	132
Figura 49: Paisagem do centro – início da década de 1970	133
Figura 50: Localização dos edifícios e tipologias - contexto de verticalização pós plano de 1955	135
Figura 51: Esquema gráfico do sistema viário de 1938 e 1977 e forma de ocupação e evolução das localidades na Ilha	138
Figura 52: Paisagem aproximada meados década de 1980 e tipologias dos edifícios na Agronômica	140
Figura 53: Localização dos edifícios e tipologias - contexto de verticalização na época de aprovação do Plano Diretor da Trindade (Lei 1.851/1982)	141
Figura 54: Paisagem do bairro Agronômica meados década de 1980	143
Figura 55: Localização da população por extremos de renda com base na média do rendimento nominal mensal das pessoas responsáveis por domicílio particulares permanentes no bairro	146

Figura 56: Representação esquemática de um recorte do bairro Agrônômica – geografia x localização x classes sociais	147
Figura 57: Comunidades de baixa renda e evolução da ocupação do Morro do Horácio e rua Antônio Carlos Ferreira	149
Figura 58: Paisagem de um recorte: situação atual da Rua Visconde de Taunay	150
Figura 59: Ocupação Vila Santa Vitória em 2013 e 2020	151
Figura 60: Parcelamento irregular do Morro do 25	153
Figura 61: Delimitação das ARP-0 e Zonas Especiais de Interesse Social, nos Planos Diretores de 1997 e 2014	155
Figura 62: Tipologias do bairro anterior à aprovação do plano de 1997	156
Figura 63: Localização dos edifícios e tipologias - contexto de verticalização na década de 1990	157
Figura 64: Área de abrangência do Plano de 1997 - Lei Complementar nº 001/1997	159
Figura 65: Ocupação em 2009	162
Figura 66: Tipologias do bairro anterior à aprovação do Plano de 2014	164
Figura 67: Empreendimento Campos Elíseos166	165
Figura 68: Ocupação das áreas de marinha após o aterro para construção das avenidas na orla do mar	166
Figura 69: Edifícios residenciais de alto padrão na Agrônômica	168
Figura 70: edifícios residenciais verticais construídos até 2018	171
Figura 71: Síntese da representação da paisagem do bairro – corte rua João Carvalho	174
Figura 72: Vista Parcial do bairro – setor Leste	179
Figura 73: Áreas de centralidade x verticalização – Plano de 1997	182
Figura 74: Áreas de centralidade x verticalização – Plano de 2014	184
Figura 75: Adensamento, verticalização e valorização na área Leste e diversidade de usos	188
Figura 76: Paisagem de muros	194
Figura 77: Vista geral da área potencial para centralidade do bairro	199
Figura 78: Plano Diretor de 2014 (Lei complementar 482/2014)	203
Figura 79: Elevação geral dos gabaritos no bairro	209
Figura 80: Verticalização prevista x realidade x paisagem	210
Figura 81: Simulação comparativa entre algumas das legislações de Florianópolis	212
Figura 82: Os diferentes anteprojetos de lei apresentados até a aprovação em 2014	213

Figura 83: Esquema da intensidade de construções verticais por período no bairro	216
Figura 84: Proporção do zoneamento com relação a área total do bairro	219
Figura 85: Alguns dos espaços públicos da Agronômica	222
Figura 86: Visões da orla para o Maciço do Morro da Cruz – setor Leste e Oeste e edifício obstruindo a vista	223
Figura 87: Paisagem do setor Oeste da Agronômica em 1975, 1995 e 2015	224
Figura 88: Percepção do senso comum do Plano de 2014 x possibilidades reais de ocupação	225
Figura 89: Intervenção em patrimônio ou abandono deliberado	227
Figura 90: Casarões início século XX na Agronômica – abandono deliberado	228
Figura 91: Country Club – início do século XIX e 2015 inserido m um condomínio residencial	231
Figura 92: residências unifamiliares décadas 1930 a 1970	233
Figura 93: Edifícios religiosos	237
Figura 94: Edifícios para práticas religiosas na Agronômica	239
Figura 95: Área penitenciária com as AMC implantadas	241
Figura 96: Delimitação das ACI e APC da área da Penitenciária e CIC	243
Figura 97: Casa d´Agronômica	244
Figura 98: Paisagens de dentro para fora e fora para dentro	247
Figura 99: Paisagens da década 1970 e 2015	248
Figura 100: Ponta do Coral	251
Figura 101: processo histórico da ponta do coral	253
Figura 102: Zoneamento para Ponta do Coral	254
Figura 103: Propostas com e sem o aterro	257
Figura 104: Propostas do Hotel Marina Ponta do Coral	259
Figura 105: Esquema comparativo dos edifícios verticais de Florianópolis X hotel Marina Ponta do Coral	260
Figura 106: Empreendimentos no bairro Itacorubi	263
Figura 107: Empreendimentos no Bairro Jardim Atlântico	265
Figura 108: Pressão imobiliária sobre as ACI em reportagem de jornal	266
Figura 109: Paisagem corporativa x entorno	267
Figura 110: Esquema genérico da natureza como determinante das localizações	270
Figura 111: Esquema genérico de crescimento do lugar	275

Figura 112: Representação gráfica das paisagens do bairro ao longo de tempos históricos	280
Figura 113: Formas de apropriação do território	282

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas

ACI - Áreas Comunitárias Institucionais

AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social

ALA – Área de Limite Ambiental

AMC - Área Mista Central

AMS - Áreas Mistas de Serviço

APC - Área de Preservação Cultural

APL - Área de Preservação Limitada

APP - Área de Preservação Permanente

APPC - Associação de Pescadores da Ponta do Coral

APSC - Arquivo Público do Estado de Santa Catarina

ARE – Área Residencial Exclusiva

ARP - Área Residencial Predominante

ATL – Área Turística de Lazer

ATR - Área Turístico Residencial

AVL – Área verde de Lazer

BADESC - Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina

CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

CCFV - Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculos

CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina

CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura

CIC - Centro Integrado de Cultura

CIDASC - Companhia Integrada de Desenvolvimento Agrícola de Santa Catarina

CRAS - Centro de Referência de Assistência Social

CUB - Custo Unitário Básico

DEGE-SPG - Diretoria de Estatística e Cartografia – Site da Secretaria do Planejamento

DEINFRA - Departamento Estadual de Infraestrutura do Estado de Santa Catarina

ELETROSUL - Centrais Elétricas do Sul do Brasil

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

FCT - Federação Catarinense de Tênis

FUCABEM - Fundação Catarinense do Bem-Estar do Menor

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IFSC - Instituto Federal de Santa Catarina  
INSEE – Instituto Nacional  
IPASE - Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado  
IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada  
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano  
IPUF - Instituto de Planejamento de Florianópolis  
MPSC – Ministério Público do Estado de Santa Catarina  
NEIM - Núcleo de Educação Infantil Municipal  
OAB – Ordem dos Advogados do Brasil  
OUC - Operação Urbana Consorciada  
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento  
PC3 – Perimetral Continental 3  
PDAMF - Plano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis  
PLC – Projeto de Lei Complementar  
PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social  
PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis  
RIA - Relatório de Impacto Ambiental  
SEPHAN - Serviço de Patrimônio Histórico  
SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo  
SREC NOVO HORIZONTE - Sociedade Recreativa, Esportiva e Cultural Novo Horizonte  
TELESC - Telecomunicações de Santa Catarina  
TDC - Transferência do Direito de Construir  
UDESC - Universidade do Estado de Santa Catarina  
UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina  
ZAN - Zona de Amortecimento Natural  
ZEIS - Zonas especiais de interesse social

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	17
2	PAISAGEM – ABORDAGEM TEÓRICA .....	34
2.1	A IMPORTÂNCIA DA PAISAGEM COMO CATEGORIA DE ANÁLISE PARA A PESQUISA .....	34
2.2	A CONTRIBUIÇÃO DE DIFERENTES AUTORES PARA A CONSTITUIÇÃO DE UM CONCEITO APROPRIADO PARA A PESQUISA .....	38
2.3	O PLANEJAMENTO E A PAISAGEM .....	54
2.3.1	A estética urbana – um breve olhar sobre referências históricas de intervenção na cidade e na paisagem .....	55
2.3.2	A separação de funções à verticalização descontrolada da paisagem .....	66
3	CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA E URBANÍSTICA DO BAIRRO AGRONÔMICA – paisagem de passagem .....	87
3.1	PAISAGEM RURAL E DE PASSAGEM .....	89
3.2	CONFORMAÇÃO DO BAIRRO RESIDENCIAL .....	103
4	AS TRANSFORMAÇÕES EFETIVAS DA AGRONÔMICA .....	127
4.1	CONSOLIDAÇÃO BAIRRO RESIDENCIAL.....	127
4.2	EXPANSÃO DA POBREZA E PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO .....	144
4.3	CENTRALIDADE EM FORMAÇÃO .....	178
4.4	NEGAÇÃO DA PAISAGEM HISTORICAMENTE HERDADA .....	200
4.4.1	Os impactos do atual Plano Diretor de Florianópolis .....	203
4.4.2	O crescimento da cidade x preservação dos edifícios residenciais e comerciais .....	226
4.4.3	A paisagem e a memória das edificações religiosas .....	235
4.4.4	O papel dos edifícios institucionais .....	240
4.4.5	Considerações .....	245
5	PAISAGEM CORPORATIVA .....	247
5.1	A PRIVATIZAÇÃO DA MEMÓRIA GEOGRÁFICA DO BAIRRO E A RENÚNCIA DE UM POTENCIAL ESPAÇO PÚBLICO – O CASO DA PONTA DO CORAL.....	251

5.2	PRESSÃO IMOBILIÁRIA E VERTICALIZAÇÃO – O CASO DO ITACORUBI E DO JARDIM ATLÂNTICO .....	262
6	CONCLUSÃO .....	270
	REFERÊNCIAS.....	285
	APÊNDICE A – Setores Censitários 2000 e 2010 .....	305
	APÊNDICE B – Estrutura do Plano de 2014 (Lei Complementar 482/2014) .....	306
	APÊNDICE C – Morfologia e legislação de 1997 e 2014 (recortes do bairro) .....	307
	APÊNDICE D - Mapa de caracterização do bairro .....	308
	APÊNDICE F – Evolução da paisagem de Florianópolis .....	309
	APÊNDICE G – Centralidades Distrito Sede .....	310
	ANEXO A – Lei Complementar n.º 262, 20 de março de 2007 .....	311
	ANEXO B – Lei Complementar n.º 180, 27 de julho de 2005 .....	312
	ANEXO C – Índice FipeZap de venda residencial – informe de outubro de 2020....	313

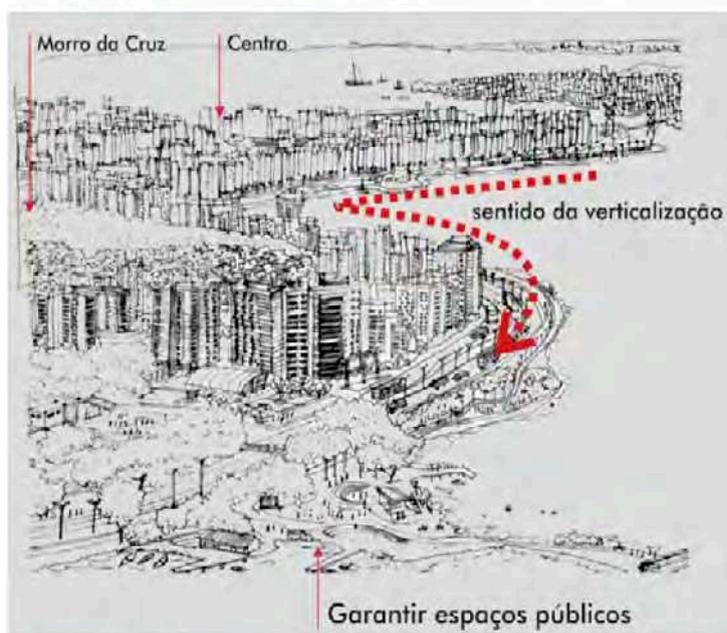
## 1 INTRODUÇÃO

Vivendo a natureza na sua totalidade, o entendimento das interrelações e conexões entre a vida humana e não humana deve começar, portanto, com os lugares em que vivemos. (HOUGH, 1995, p. 24)

O lugar em que vivemos e o sentimento de pertencimento a ele são, certamente, motivações para este trabalho, no entendimento de que as implicações decorrentes da relação do homem com seu meio resultam em paisagens totalmente distintas. A paisagem é uma categoria de análise importante que permite a observação de recortes de diferentes escalas. É na paisagem que as dinâmicas sociais, culturais, políticas e econômicas se metamorfoseiam de formas e funções retratando memórias passadas e presentes de um modo de viver na cidade. A paisagem resguarda memórias de tempos históricos e em escalas diferentes, de elementos construídos ou naturais, de memórias afetivas positivas ou conflituosas, que podem contar a história de um lugar.

Algumas destas paisagens são mais urbanas, outras mais rurais, nas quais os elementos naturais quase não existem mais, outras em que estes são parte da identidade histórica e geográfica da cidade, caso de Florianópolis e do bairro Agrônômica, estudo de caso desta pesquisa. A vivência cotidiana ao longo dos anos, a inquietação frente às transformações da cidade e ao papel do Estado, a falta de reconhecimento da sociedade em geral da importância da preservação da paisagem foram parte da motivação para a pesquisa. Do mesmo modo, a observação e percepção afetiva da cidade em relação à paisagem da Ponte Hercílio Luz, do mar, do manguezal e das arquiteturas, por exemplo, trouxeram à tona elementos da memória necessários à salvaguarda destes patrimônios (Figura 1).

Figura 1: Motivação e justificativa para a pesquisa – memórias visuais de Florianópolis e verticalização intensiva



Obstrução paulatina dos visuais do morro a partir da orla pela verticalização intensa

Fonte: Elaborado pela autora

A percepção dos elementos artificiais e naturais observados nas ilustrações (Figura 1) identifica a cidade rapidamente: o Maciço do Morro da Cruz, o maior dos elementos naturais presentes na área, praticamente divide em duas partes os acessos ao interior da Ilha, dois pelo Sul (Túnel Antonieta de Barros e bairro José Mendes) e um pelo Norte (marginais das Avenidas

Jornalista Rubens de Arruda Ramos e Governador Irineu Bornhausen), passando obrigatoriamente pelo bairro Agrônômica, estudo de caso desta pesquisa.

Florianópolis<sup>11</sup> tem se destacado economicamente nas atividades públicas-administrativas, como capital do estado de Santa Catarina, também no setor de pescados, turismo, indústria náutica, comercial e de prestação de serviços, e um importante polo tecnológico. Ao longo de sua estruturação e expansão urbana, que foi paulatinamente se concentrando nestas economias por diferentes fatores históricos e geográficos, a cidade e os bairros crescem sob demanda de um capital especulativo e ávido por novas áreas para expansão.

Figura 2: Localização do recorte de estudo – passagem e permanência



Fonte: Parque das 3 Pontas (foto). Ilustrações elaboradas pela autora

<sup>11</sup> Atualmente com mais de 508.826 habitantes, Estimativa do IBGE para 2020 (GOMES, 2020), em uma área de 675km<sup>2</sup>, está à leste da Região Metropolitana (redefinida pela Lei Complementar 636 de 9/9/2014), constituída pelos pelos Municípios de Águas Mornas, Antônio Carlos, Biguaçu, Florianópolis, Palhoça, Santo Amaro da Imperatriz, São José, São Pedro de Alcântara e Governador Celso Ramos.

O bairro Agrônômica tem limites bem marcados e uma faixa ocupada contida por estes elementos geográficos acima citados e tem crescido significativamente a partir dos anos 2000. Segundo o IBGE, o bairro, localizado no Distrito-Sede de Florianópolis, tem 16.699 habitantes. O Distrito-Sede é a área mais densamente ocupada e populosa do município, com 249.477 habitantes (FLORIANÓPOLIS, 2020). Situado entre os bairros do Centro e Trindade, é passagem obrigatória para os deslocamentos diários ou ocasionais: Centro-Norte da Ilha, Centro-Leste da Ilha e vice-versa, passando pelo Manguezal do Itacorubi. Diferentemente destes dois bairros, que cresceram a partir de alguma centralidade importante e que se expandem e se densificam, a Agrônômica cresceu em ritmo totalmente distinto e com características de passagem, ao menos até recentemente (Figura 2).

O Centro, historicamente, representa o centro histórico, político, econômico e da administração municipal, bem como sede de outras esferas administrativas e fiscalizadoras do Estado. Outros órgãos estaduais e federais encontram-se dispersos pelo município, a Agrônômica, inclusive, tem concentrado muitos destes equipamentos. Já a Trindade, como uma das chamadas freguesias, concentrou uma pequena população, ao redor da Igreja e praça, até a instalação da UFSC e Eletrosul na década de 1960 e 1970. Esses foram e são vetores importantes de incremento da população e de investimentos em habitação, comércio e serviços em geral, caracterizando-a como uma centralidade própria importante e bastante independente. Alguns bairros se desenvolveram a partir da vocação turística ou de moradia; outros concentraram atividades ligadas à administração e prestação de serviços; outros caracterizaram-se por serem de passagem a outras localidades da Ilha. Esse último é o caso da Agrônômica, ou seja, estava, a partir do olhar do seu próprio desenvolvimento, relativamente à margem do processo de crescimento da cidade. Portanto, sua característica original, historicamente, era atuar como conexão e área de transição entre bairros. Nos últimos 20 anos aproximadamente, o bairro tem se transformado de maneira significativa, e, apesar de ainda se caracterizar como passagem, é área de expansão dos bairros vizinhos Trindade e Centro, e tem concentrado um número cada vez maior de atividades comerciais, de prestação de serviços e, também, institucionais.

O bairro Agrônômica, assim como a cidade como um todo, tem crescido sem políticas públicas que incluam a paisagem como fator de leitura e planejamento, ignorando as desigualdades sociais e desconsiderando os espaços públicos e o patrimônio natural e edificado. Dessa forma, há uma preocupação da autora com o crescimento do bairro para que preserve suas características e considere os elementos da paisagem natural e artificial como garantia da

preservação da memória histórica e geográfica da cidade.

As numerosas inquietudes de viver na cidade e, como moradora do bairro Trindade, Centro e Agronômica, vê-la crescer e perder alguns dos referenciais identitários que estimulavam memórias afetivas importantes, são algumas das motivações da pesquisa. Não obstante, diante da ideia de manter os laços históricos e geográficos com os lugares e com as paisagens, pela observação diária e o interesse em compreender o crescimento particular do bairro e pela convicção na legitimidade do urbanismo, é que a primeira pergunta a motivar a pesquisa se esvaiu de significado: como os planos diretores influenciaram no desenvolvimento e transformação do bairro Agronômica? No decorrer da pesquisa, através da análise e elaboração de diferentes mapas, de escalas distintas, da análise da paisagem, de fotografias, esquemas, ilustrações, das leituras focadas, objetivas e mesmo aquelas dispersas e frustrantes, novas perguntas emergiram, para uma melhor problematização da primeira.

Para abordar o tema e a problemática acima expostos, partiu-se do método de pesquisa que considera a totalidade em seu movimento histórico na perspectiva de Milton Santos (1997, p. 18). O objetivo geral da pesquisa é analisar o processo de transformação da Agronômica, que historicamente passou de bairro de passagem e de localização de moradia das classes de baixa renda para um dos mais valorizados de Florianópolis. A metodologia orienta-se pela revisão bibliográfica, documental e cartográfica, utilizando imagens históricas, fotos aéreas e simulações gráficas para articular a teoria com a realidade histórica do estudo de caso. Os principais conceitos da pesquisa são os de paisagem e de meio técnico-científico-informacional, propostos por Milton Santos, pelos quais se compreendem as relações e as mediações implícitas, nem sempre visíveis, do homem com a natureza. O pressuposto é que o espaço se transforma de maneira desigual, considerando, no meio, as relações sociais, políticas, econômicas e culturais, e todas as disputas implicadas neste movimento. Essas transformações deixam marcas na paisagem, observadas também nas arquiteturas, que são elementos importantes para a leitura da cidade. Para esta tese, foram produzidas mais de 100 figuras, parte delas elaboradas pela autora, que dão suporte para a compreensão, de forma gráfica, dos fenômenos analisados.

A escrita e as dúvidas sobre o recorte de investigação contribuíram para o movimento de dispersão e concentração constante durante a pesquisa. A visão de totalidade de Milton Santos em *Pensando o Espaço do Homem* amenizou essa situação, ou seja, “de um modo ou de outro, temos a tendência de negligenciar o todo; mesmo os conjuntos que se encontram em nosso

campo de visão nada mais são do que frações do todo” (SANTOS, 1997, p. 23). Nesse sentido, o foco da pesquisa é o bairro Agrônômica, com breves recortes de situações recorrentes em partes distintas da cidade. Para tanto, são consideradas informações de leitura do município, quando assim convier, seja para compreender a parte ou o todo, pois estas estão imbricadas, e são partes de uma totalidade.

Um conjunto de perguntas norteou a pesquisa: Como um instrumento institucionalizado perdia sentido à medida que a leitura da paisagem se aprofundava? Como o tempo marcado, muitas vezes, por injustiça e desigualdade na paisagem poderia ter sido planejado diante de uma suposta neutralidade técnica? Como o plano diretor perde legitimidade para uns e se impõe para outros? Como a verticalização, paradoxo da preservação da paisagem, se estabelecia? Como aquela paisagem constante de história poderia ser registro de memórias para o futuro? Poderia, portanto, o plano diretor garantir a preservação daquela paisagem historicamente herdada e ainda garantir justiça social?

Na intenção de responder a esses questionamentos, a hipótese levantada foi a seguinte: o crescimento do bairro da Agrônômica reflete a pressão do mercado imobiliário sobre o planejamento, que sequer considera as marcas deixadas, ou valoriza a paisagem, seus elementos históricos ou identidades naturais, principalmente através da verticalização e valorização excessivas. E o planejamento, simplificado na figura do Plano Diretor, não tem sido efetivo, tampouco garante a salvaguarda da paisagem historicamente herdada.

Os olhares pessoais sobre a área, de eventual transeunte à assídua presença como moradora, indicavam que a expansão do eixo de verticalização da Avenida Beira-Mar Norte se direcionava ainda mais para a direção da área de estudo. Os passeios privilegiados na Beira-Mar trouxeram consigo fragmentos de paisagem e ruídos intermitentes, não somente dos automóveis em aceleração e frenagem, mas a insistente interrupção da vista da paisagem pelos geometrizados edifícios. Pelo outro lado, no encontro da extensa área verde da Casa d’Agrônômica com visuais para o mar, o morro está mais à vista, com alguns edifícios institucionais, embora a vista atravessasse para além das casas e lajes, e percebe-se a geografia do Maciço do Morro da Cruz. Continuar pelo mesmo caminho entre o mar e o morro faz perceber que assim o bairro se fez. Por um tempo ambos foram barreiras à expansão, seja pela altimetria ou pela mobilidade suficientemente realizada pelo caminho que levava às freguesias. O meio-técnico-científico e informacional<sup>2</sup> permitiu a subida ao morro e o aterro sobre o mar e o

---

<sup>2</sup> Milton Santos, no livro *Técnica, espaço, tempo*, aprofunda a discussão do meio técnico-científico-informacional, que para ele é um meio geográfico onde o território inclui obrigatoriamente ciência, tecnologia e informação. Ao discutir a globalização, a ampliação das fronteiras da informação, ele compreende que “o meio técnico-científico-informacional é a nova cara do espaço

manguezal, necessário para a condução da quantidade de pessoas em deslocamento para as novas instituições da Bacia do Itacorubi ou para os sazonais turistas de praia. O revés deste desenvolvimento foi a cisão da conexão entre o manguezal e o morro, e as ligações dos moradores com o mar já não podiam ser as mesmas. Ao menos ainda se mantém a visada entre eles ao suplantarem o baixo gabarito da Penitenciária e a forma de implantação do CIC (Centro Integrado de Cultura). Ambos fazem a divisa com o bairro da Trindade e nada convidam à permanência, nem mesmo os novos edifícios residenciais verticais que relegam a presença do equipamento presumidamente correccional constituído pela Penitenciária.

A tese divide-se em 5 capítulos, incluindo a Introdução. No Capítulo 2, a abordagem teórica procura estabelecer o estado da arte na discussão da paisagem para verificar as relações com a hipótese da tese e as possíveis contribuições da geografia e arquitetura para o tema, em especial às relativas ao crescimento da cidade e suas relações com a paisagem natural existente. Aqui, por uma conveniência mais pedagógica do que conceitual, será considerada paisagem natural aquela onde os elementos naturais ainda são existentes ou mantidos, mesmo aqueles eventualmente transformados pelos homens, tomando como compreensão básica a definição de Santos, em *Metamorfose do Espaço Habitado*, onde “a paisagem é um conjunto heterogêneo de formas naturais<sup>3</sup> e artificiais; é formada por frações de ambas, seja quanto ao tamanho, volume, cor, utilidade, ou por qualquer outro critério. A paisagem é sempre heterogênea” (SANTOS, 1988, p. 65).

A pesquisa recorre também a autores de diferentes ciências como arquitetura e urbanismo, geografia, filosofia e paisagismo, que contribuíram para a construção e reflexão do conceito de paisagem, entre eles Milton Santos (1986, 1988, 1997), Nogueira (2010), Harvey (1980), Claval (2001, 2011), Bertrand (2004), Ab’Saber (2003), Besse (2006), Waterman (2010), Spirn (1995), Panerai (2013) e Rossi (1995). A síntese dessas leituras proporcionou uma definição de paisagem para a pesquisa que implicasse, no método, os aspectos considerados para a leitura dessa, estabelecendo o que é coerente para a pesquisa e ponto em comum ou complementar entre arquitetura e geografia para compreender como podem ser estabelecidas as relações do homem com o meio que habita.

---

e do tempo. É aí que se instalam as atividades hegemônicas, aquelas que têm relações mais longínquas e participam do comércio internacional, fazendo com que determinados lugares se tornem mundiais” (SANTOS, 1994, p.20).

<sup>3</sup> Considera-se o entendimento de Milton Santos de que a paisagem natural, grosseiramente, dito pelo próprio autor, só existiu no passado, onde não foi transformada por nenhum esforço humano, mas ainda assim, mesmo que eventualmente e fisicamente não fosse tocado pela força do homem, “é objeto de preocupações e de intenções econômicas ou políticas”.

Essas relações, que não acontecem sem mediação, citada por Santos em suas obras, podem ser conflituosas ou não, mas importa compreender que, se há ameaça constante sobre o lugar, exige-se levar em conta, também, que a paisagem e a arquitetura são patrimônios da coletividade. Como situação ideal, Lamas (1993, p. 68) afirma que “os cidadãos têm direito a viver em ambientes esteticamente qualificados. O direito à qualidade da paisagem e da arquitetura é um direito social e, noutro sentido, fundamento da intervenção do arquiteto”. O autor completa que as operações sobre a paisagem (conservação ou transformação) são também do domínio arquitetônico-urbanístico. Nessa direção está uma das motivações para a pesquisa, no sentido de investigar as possibilidades que o planejamento e a arquitetura têm para constituir uma cidade com melhor qualidade. A crença e a esperança na arquitetura e no urbanismo advinham da formação na graduação e do entusiasmo por ambos. Entretanto, durante o processo de pesquisa, as premissas se mostraram insuficientes, e o uso da categoria da paisagem abriu o olhar sobre as possibilidades e as limitações de desenhar a cidade.

As paisagens herdadas são base para a transformação espacial. A utilização de mapas históricos, imagens antigas, identificação das formas, dimensionamento dos lotes, observação criteriosa de elementos arquitetônicos utilizados, identificação das centralidades simbólicas de um bairro permitem, entre tantos outros, o planejamento para a transformação do espaço. Do ponto de vista da arquitetura, é possível perceber que, através da observação da paisagem, nem tudo é revelado e visível sobre a cultura dos grupos e os traços deixados nela a partir de símbolos, mas possibilitam a compreensão de vários outros aspectos não tão visíveis nestes movimentos.

Sob o olhar da qualificação da cidade e das possibilidades de desenho dessa, através do planejamento, é que se observou a necessidade de refletir sobre o papel do planejamento na estética urbana da cidade. O Capítulo 2.3 - *O planejamento e a paisagem*, reflete brevemente sobre estas questões incluindo os melhoramentos e embelezamentos urbanos difundidos internacional e nacionalmente. Afere-se o modelo de Paris e como as ações de Haussmann no século XIX são representativas daquela sociedade e relacionadas às necessidades da ascendente burguesia e do capitalismo emergente à época. No Brasil, estes valores estéticos foram incorporados de diferentes formas, não com grandes reformas como a promovida por Haussmann, mas mesmo em menor escala também retrataram este desejo de ascender a uma sociedade republicana. O urbanismo sanitarista brasileiro foi associado a uma limpeza urbana e social, com a construção da Avenida Central no Rio de Janeiro de Pereira Passos e, em Florianópolis, com a canalização do Rio da Bulha no início do século XX, como exemplos

nacionais. Analisa-se também o papel do desenho e do planejamento, com o Plano Agache no Rio de Janeiro e Brasília, na imposição de ideias estéticas, mas mais associadas à monumentalidade e ao valor da arquitetura para a representação do poder da administração do Estado.

Pretende-se, portanto, mostrar que ideias, ideológicas na essência, se transmutaram para medidas que atribuem valor de troca aos lugares. Essas medidas estéticas são pretexto, especialmente nos dias de hoje, para as estratégicas e recorrentes requalificações de praças e ruas para garantir a qualidade do entorno de empreendimentos e aumentar os valores imobiliários locais. Não se questiona a validade ou não dessas ações, e sim o fato de representarem opção de antecipação de renda e inversão de prioridades.

O Capítulo ainda aborda o debate da separação das funções urbanas e verticalização nas cidades brasileiras, trazendo como referência teórica a Carta de Atenas, manifesto de Le Corbusier de 1933. Apesar da sua importância temporal, em muitos casos, suas ideias foram fragmentadas e apropriadas de forma inadequada, com a aplicação indiscriminada das funções urbanas (habitar, trabalhar, recriar e deslocar) no zoneamento como forma de planejar. A verticalização, como opção de adensamento, a exemplo de Nova York e Chicago, foi escolha do planejamento no Brasil para rentabilizar ao máximo o solo. Este mesmo planejamento, a herança fundiária urbana e a pressão imobiliária impediram novas formas de desenhar a cidade, com igual adensamento e melhor qualidade espacial e urbana que Paris, por exemplo. O capítulo traz ainda um olhar breve sobre essas situações e avalia como estes desenhos de cidade podem favorecer mais ou menos a paisagem historicamente herdada.

O Capítulo 3 - *Caracterização histórica e urbanística do bairro Agrônômica – paisagem de passagem* procura retratar a caracterização inicial do bairro e como seu perfil de passagem para outras freguesias<sup>4</sup> e as configurações rurais perduraram por um grande período, em razão do pouco desenvolvimento da Ilha como um todo.

Neste momento, a distinção entre as classes começa a surgir pela destinação do setor Oeste<sup>5</sup> às chácaras e casas de veraneio da elite, assim como a presença de moradias populares que se localizavam no restante do bairro, incluindo aquelas que começavam a subir as encostas, visíveis já em foto aérea de 1938.

---

<sup>4</sup> As freguesias eram comunidades com uma organização política e religiosa, daí a importância das igrejas nestes núcleos visto que parte da administração era realizada pelos vigários sob o comando da Capitania Hereditária. Associadas às necessidades de ocupação e proteção, a caracterização da população local se dividia em três classes distintas: os escravos, o povo e a elite (ligada ao pequeno comércio e aos militares).

<sup>5</sup> Por conveniência metodológica e para facilitar a descrição e as análises o bairro foi dividido entre setor Leste e Oeste, demonstrados na Figura 2.

As transformações posteriores decorreram da inauguração da Penitenciária de Florianópolis e do Abrigo de Menores, nas décadas de 1930 e 1940. A área, relativamente distante do centro, precária no acesso e transporte, era adequada como escolha do Estado para instalação de usos relacionados à correção do indivíduo, assim como do Hospital Nereu Ramos, para tratamento de doenças infectocontagiosas.

Por se manter com sua vegetação e orla de pequenas praias preservadas foi escolhida, posteriormente, para instalação da moradia dos Governadores do Estado. O bairro Agrônômica crescia lentamente, mas como alternativa de moradia para a classe média e baixa, que continuavam ocupando as cotas mais altas.

O bairro continuou como destinação de instituições públicas até a atualidade. A quantidade de áreas de propriedade da União justifica parte desse processo, mas também a facilidade de acesso garantida pelas obras viárias da Avenida Governador Irineu Bornhausen e Professor Henrique da Silva Fontes. O processo temporal e de investimentos levou a uma valorização da área como um todo, e conseqüentemente um adensamento maior de várias áreas observado pela verticalização paulatina do bairro e pela intensa ocupação dos morros.

O Capítulo 4 - *As transformações efetivas da agrônômica* identifica o processo de ocupação das diferentes classes sociais, através da constatação dessas na paisagem. As ocupações irregulares podem ser observadas na área desde meados dos anos 1930, embora somente em 1997, com o plano diretor aprovado, haja o reconhecimento dessas áreas de baixa renda e suas delimitações no zoneamento. A discussão aborda como o processo histórico de desenvolvimento do bairro, a instalação das diferentes instituições públicas e os investimentos em infraestrutura induziram a permanência ou não nessas áreas. Ou seja, o crescimento e a urbanização das cidades não se desenvolveram em mesmo ritmo, os processos especulativos de um lado e a escassez de moradia digna, por consequência destes, começam a chamar atenção das autoridades.

A omissão do Estado diante da problemática habitacional, paralelo à crise econômica da década 1980 e 1990, acentuou as mazelas da cidade. Não houve fiscalização para evitar a expansão, políticas habitacionais que atendessem à demanda crescente ou políticas econômicas e de gestão do território que evitassem o deslocamento das pessoas para a cidade. Nessa direção, os impactos também são de ordem ambiental, pela localização inadequada dessas ocupações irregulares (capítulo 4.2). A cidade assistiu nessa mesma época uma ascensão do turismo de praia que trouxe transformações para as diferentes partes da ilha.

As possibilidades de exploração do turismo acentuaram ainda mais a seletividade nos investimentos da cidade e o modelo econômico adotado. Assim como geraram consequências sociais e impactos importantes, o evidenciado abismo social entre ricos e pobres e o aumento da pobreza e violência urbana deixaram registros temporais na paisagem. O reconhecimento da cidade informal refletiu-se, também, no plano diretor de 2014 com a delimitação de zonas específicas de interesse social. Embora haja constatação dessa realidade, essas ações continuam estéreis, sem uma atuação integrada do estado quanto a políticas públicas mais amplas de geração de emprego e renda e controle sobre o mercado de terras e preço do solo. As características simbólicas impressas na arquitetura permitem o olhar sobre a mobilidade e o acesso ao meio técnico-científico-informacional, que perpassa a renda da terra como pano de fundo. Portanto, do ponto de vista desse acesso, as áreas de moradias de alta renda também são objeto de análise. Passaram a ser construídas no bairro, pela carência de áreas vazias, induzindo um processo de renovação por substituição de áreas de baixa densidade por áreas de maior densidade e verticalização.

O crescimento expressivo do bairro antecipou a destinação de uma parte do bairro como centralidade no plano diretor de 1997, entretanto vários processos lentificaram essa escolha, mesmo com a cidade em crescimento intenso em razão do impulso do turismo e a consolidação das universidades. O setor Leste, escolhido para tal destinação, já apresentava uma diversidade de usos de comércio e serviços mais importante que o setor Oeste, onde se localizavam as áreas preferencialmente residenciais. Esse movimento de estímulo à transformação de usos no bairro é discorrido no capítulo 4.3, assim como os processos de preservação de elementos naturais e construídos são viabilizados ou não pelos planos diretores.

O capítulo 4.4 identifica como, no decorrer dos processos acima citados, a paisagem historicamente herdada é paulatinamente desconsiderada com o crescimento do bairro. Perpassa os planos de 1997 e foca no plano de 2014, onde a verticalização é perversamente estimulada. Destacam-se no decorrer do texto os edifícios de valor patrimonial reconhecidos pelo senso comum, mas também são mostradas outras arquiteturas e lugares que possam relatar os processos inter-relacionais do homem com o meio em tempos históricos diferentes. Acentua-se a importância da preservação do patrimônio ambiental e como o espaço público pode valorizar a percepção geral da paisagem, além de serem espaços de apropriação e troca coletiva.

Por conseguinte, considera-se a paisagem em cada um dos períodos na Agrônômica onde a elaboração dos planos a cada momento implicou ou foi implicada em ações que interferiram no desenvolvimento do bairro. Procura-se verificar se as arquiteturas e os símbolos são

impressos na paisagem a partir das formas sugeridas antecipadamente pelos planos diretores ou por pressões de diferentes agentes e expressas na forma de alterações no plano diretor.

A cada momento datado, procura-se verificar como as heranças vêm sendo preservadas ou desconsideradas no crescimento do bairro, e como o instrumento do plano diretor tem ou não contribuído para a preservação destas paisagens, independentemente da época de análise, verificando não somente as definições textuais, mas como isto pode ser observado na prática. Nesta direção, cabe verificar como as pressões sobre o plano atendem mais, ou menos, ao interesse do mercado imobiliário, garantindo somente as condições gerais da reprodução do capital ao invés de garantir as preexistências<sup>16</sup> na cidade, sejam elas construídas ou naturais, desconsiderando as paisagens.

O Capítulo 5, intitulado, *Paisagem e Cidade Corporativa*, procura exemplificar situações em que essas pressões viabilizaram ou viabilizam grandes empreendimentos na cidade. A escolha por três distintas áreas – Ponta do Coral, Itacorubi e Jardim Atlântico – se justifica ao demonstrar que essa prática está disseminada no município.

Nesse sentido, a verticalização figura como uma possibilidade de maximizar e rentabilizar o solo, daí a pressão para alterações no plano para direcionar o crescimento e o adensamento de algumas áreas para atender o interesse de proprietários fundiários e empreendedores imobiliários.

Enquanto método, a reflexão que se faz é que o plano diretor é um dos instrumentos de mediação do homem e o meio. Dessa maneira, utilizam-se como base os documentos elaborados pelos órgãos municipais para o planejamento de Florianópolis. Não cabe discutir suas definições ou etimologias do plano diretor presentes na Constituição Federal de 1988 (art. 182). Dentro de um contexto de compreensão das práticas realizadas pelos gestores, ao longo do tempo e do que as teorias administrativas engendram como modelos institucionais, Feldman (2001, p. 40) destaca a necessidade de entender a legislação como um “processo não-linear, mas como o resultado de embates técnicos e políticos e, ao mesmo tempo, desvendar que relação se estabelece entre cidadão e Estado.” Portanto, a mediação está presente o tempo todo, seja para favorecer pequenos grupos ou não.

Há diferentes formas de denominar a atuação na cidade ou como o planejamento para o crescimento de uma cidade se manifesta, seja na figura de planos diretores, zoneamentos,

---

<sup>16</sup> Preexistência aqui considerada se assemelha às rugosidades citadas por Milton Santos para situar as realidades que ficaram no passado: “Chamemos rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos (SANTOS, 2006, p. 92).

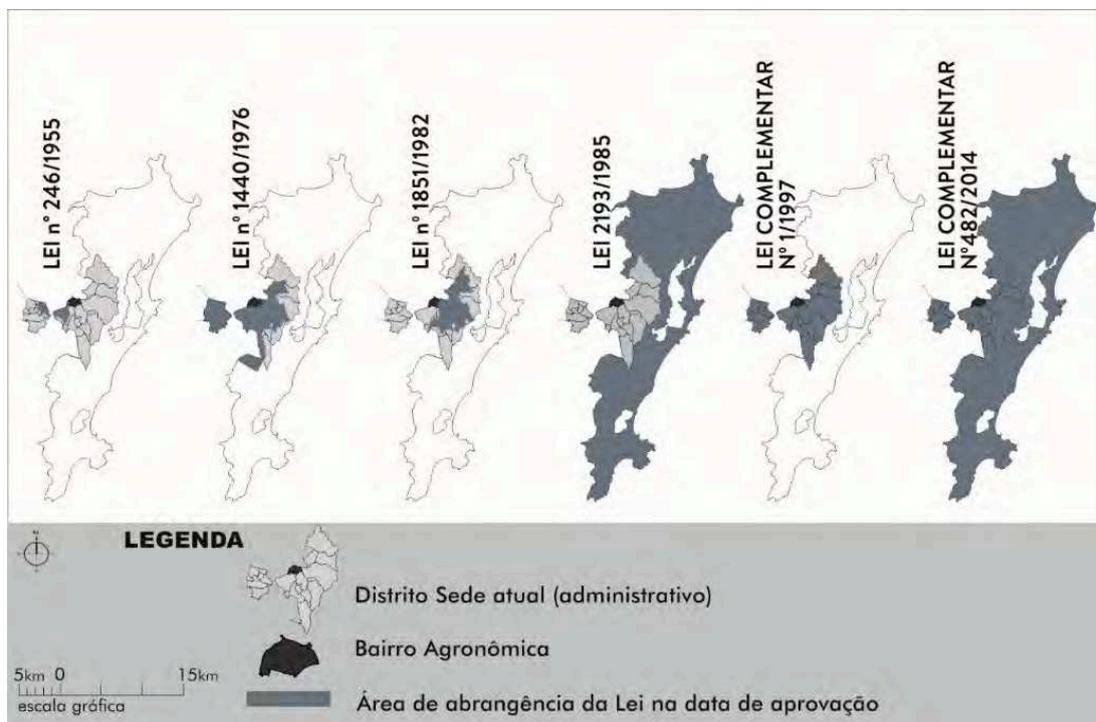
controle de uso e ocupação do solo, planos setoriais, planejamento estratégico, planos físico-territoriais etc. Na maioria das cidades brasileiras, os planos urbanos utilizam as leis de zoneamento como forma de organizar ou planejar a cidade. Os Planos Diretores, segundo o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), devem abranger a cidade como um todo e ser revisados a cada 10 anos. E, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, é a ele que se voltam as discussões que cercam as nossas cidades. No entanto, trata-se, muitas vezes, de um zoneamento que reproduz a dinâmica existente na cidade, não contempla o crescimento urbano, o aumento da população, a expansão urbana e a movimentação das atividades produtivas<sup>7</sup>. Em seus textos, em geral, pretendem estabelecer um horizonte, mais ou menos arbitrário, para cada uma das zonas estabelecidas e suas ocupações máximas. Separam usos e preveem padrões de ocupação diferenciados, independentemente das possíveis interferências na paisagem, nas relações espaciais e de escala, e há uma verdadeira imposição às formas da cidade.

Florianópolis elaborou seis planos diretores (e/ou zoneamentos) a partir da década de 1950, mas se restringiram a partes diferentes do município. São as leis: 246/1955, 1440/1976, 1851/1982 (Plano da Trindade), 2193/1985 (Plano Diretor dos Balneários), Lei Complementar 001/1997 e Lei Complementar 482/2014. A Figura 3 ilustra essas delimitações.

---

<sup>7</sup> Em nível mais global seria necessário um estudo contínuo das migrações e do desenvolvimento econômico das regiões, perceber a inserção em várias escalas, bem como a compreensão da abrangência nacional do planejamento para permitir a possibilidade de equilíbrio na distribuição das populações. Nesse caso as forças políticas têm total influência sobre o Estado nas escolhas dos investimentos, direcionando e acentuando a diferença entre as regiões. Percebe-se que as contradições são vistas nas diferentes escalas, e a pesquisa concentra-se em uma área específica, mais como recorte metodológico e como exemplificação destas forças presentes.

Figura 3: Áreas de abrangência dos planos diretores de Florianópolis



Fonte: Elaborado pela autora com base nas diferentes leis.

À exceção do plano de 1955, que pouco se efetivou, os seguintes consolidaram uma forma de pensar e desenhar a cidade, focada no zoneamento e na prioridade dos automóveis, sem estratégias macro de direcionamento ou condução do crescimento. Os dois últimos, notadamente, consolidaram o uso do solo existente na época, ainda com viés extremamente funcionalista, desconsiderando as dinâmicas social, política e econômica e consolidando a segregação já bastante acentuada na área central. Há que destacar que as decisões do planejamento afetam diretamente na paisagem resultante, seja: na direção dos investimentos, na expansão planejada ou não, e, conseqüentemente, na diferenciação no preço do solo e vice-versa.

O mérito do parágrafo do artigo 182 da Constituição, está na transferência de responsabilidade para os municípios no trato das questões locais, onde o plano diretor passa a ser o “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” e obrigatório para cidades de mais de vinte mil habitantes (BRASIL, 1988). Esta municipalização da administração referente aos planos diretores poderia ser uma oportunidade para se dirimir as mazelas decorrentes do crescimento acelerado das cidades e o respeito às paisagens particulares de cada local. Entretanto, apesar dos mais de 30 anos da Constituição e quase 20 anos do

Estatuto da Cidade, pouco se evoluiu nestes quesitos.

Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei 10257, de 10 de julho de 2001), que avança na inclusão da gestão participativa e na elaboração dos planos diretores. Igualmente, no rigor do texto legal, o Estatuto criou vários instrumentos jurídicos, tributários, financeiros e políticos e determinou a possibilidade de cooperação entre municípios, regiões, estados e federação. Fernandes (2008, p. 8) credita à lei a possibilidade dos municípios de regular, induzir e/ou reverter a ação dos mercados de terras e propriedades urbanas, de acordo com princípios de inclusão social e sustentabilidade ambiental. E completa:

a combinação entre mecanismos tradicionais de planejamento – zoneamento, parcelamento, regras de construções, etc. – com os novos instrumentos – parcelamento/edificação/utilização compulsórios, tributação extrafiscal progressiva, desapropriação-sanção com pagamento em títulos da dívida pública, direito de superfície, direito de preferência para os Municípios, transferência onerosa de direitos de construção, etc. – abriram uma nova série de possibilidades para a construção pelos Municípios de uma nova ordem urbanística que seja economicamente mais eficiente, politicamente mais justa e também mais sensível face ao quadro de questões sociais e ambientais que têm afetado a população das cidades. (FERNANDES, 2008, p. 8)

Fernandes tem razão em atribuir à lei a possibilidade de transformar as cidades e torná-las mais justas. Parte da motivação da pesquisa também está relacionada à crença nas possibilidades plenas de um plano diretor. Entretanto, isto de fato não se efetiva na totalidade, ou seja, há uma mediação que afeita de conflitos e interesses induz mais ou menos o desenho.

O que se pretende verificar, com a seleção do recorte, é se os planos elaborados até então vem com o objetivo prático de induzir e direcionar o desenvolvimento considerando: a integralidade da cidade; a garantia ao direito à cidade; a justa distribuição dos recursos em favor da coletividade; e a preservação da paisagem, principalmente daqueles registros dos atributos geográficos e as marcas das arquiteturas que refletem o passado recente ou não.

Importante destacar que este fenômeno também é decorrente da postura dos gestores, através dos planejamentos, e dos empreendedores imobiliários pela necessidade de explorar ao máximo o solo urbano. Desta forma, procura-se verificar como os planos anteriores trataram da preservação patrimonial em geral, seja ela ambiental, histórica, cultural ou arqueológica. Como será observado, a simples determinação em lei também não tem sido suficiente para as salvaguardas patrimoniais.

Empiricamente, sabe-se que vários desses instrumentos previstos no Estatuto da Cidade têm sido pouco efetivos, e pouco utilizados nos planos diretores em geral, pois está presente uma correlação de forças desequilibrada entre diferentes grupos sociais. Um dos exemplos é a

instituição da gestão democrática. A participação ainda é relativizada pelos coordenadores e gestores dos planos, justamente pelas pressões de um pequeno grupo de elite. Tomando como idealização a devida participação da sociedade, seria possível amenizar os impactos resultantes da pressão imobiliária sobre a terra urbana, bem como trabalhar os interesses da coletividade. Entre estes destaques poderiam estar a questão da habitação, da informalidade, da mobilidade, por exemplo, e, sobretudo, a manutenção da memória da paisagem para as futuras gerações. Para tanto, a leitura da totalidade da cidade merece mais aprofundamento por parte dos técnicos envolvidos na elaboração de um plano diretor e um entendimento destas questões por parte da sociedade. Somente essa discussão, de extrema complexidade, merece estudos à parte, os quais vários autores vêm realizando desde o plano de 1997, que tentou ser participativo, e sobre intrincado processo do plano de 2014. No entanto, a pesquisa limita-se constatar que há, de fato, uma correlação de forças extremamente desigual e que tem como consequências a seletividade de investimentos e o direcionamento de crescimento na cidade.

O contexto macroeconômico e político que permeiam o desenvolvimento de qualquer cidade também são fatores que permeiam a discussão, porque sabe-se que as ações locais são intrincadas e interdependentes de movimentos exógenos. Ou seja, para Vasconcelos (2013):

Os processos e formas socioespaciais são originários das mudanças atuais sobrepostas às inércias do passado. Processos mais amplos como globalização, mudanças da economia ('pós-fordismo'), redução do papel do Estado, migrações nacionais e internacionais, sem esquecer o papel dos movimentos sociais, são fatores que modificaram as formas das cidades, criando frequentemente novas desigualdades, sem eliminar os conflitos raciais, religiosos e políticos existentes. (VASCONCELOS, 2013, p. 18)

As dinâmicas diversas atuam a partir de fatos passados e presentes, convivendo mutuamente. Santos coerentemente aconselha para a leitura da cidade que “a reconstrução dos sucessivos sistemas temporais e dos sistemas espaciais sucessivos é um dado fundamental quando se busca uma explicação para as situações atuais” (SANTOS, 1997, p. 209). Dessa forma, a pesquisa procura retratar, através do recorte, as transformações espaciais refletidas na paisagem, mas com uma atenção paralela aos acontecimentos em sua totalidade. As formas de gestão, a participação ou financiamento das ações da cidade aparecem como pano de fundo do debate.

Ainda que o objetivo do trabalho não seja aprofundar essa questão, é primordial apontar a sua existência, ou seja, há “mecanismos ocultos”, de acordo com Wood (1968 apud Harvey, 1980), corroborado por Harvey, que acometem o planejamento. Na sequência este mesmo autor ratifica Wood ao atestar que “a maioria das decisões tomadas no planejamento físico do sistema urbano é influenciada provavelmente, ou fortemente, por pequenos e poderosos grupos

oligopolísticos” (HARVEY, 1980, p. 69). Harvey também assinala que as desigualdades de renda perpassam pela compreensão do processo político que é operado em uma cidade. E se essas pressões estão presentes no processo político e no planejamento, elas estarão presentes na paisagem ou se estes pequenos grupos incidem sobre o Estado no direcionamento dos investimentos, igualmente afetarão esta mesma paisagem.

O crescimento das cidades decorre de variados fatores, deixando suas marcas na paisagem. Para o arquiteto Amador Ferrer, o planejamento também é um destes fatores, onde “os espaços urbanos são específicos de cada cidade, e derivam da sua própria história e evolução concreta, segundo as condições geográficas do sítio, e segundo os planos ou projetos que definem sua estrutura geral, suas constantes e suas regras” (FERRER, 2002, p. 269). Ou seja, vários fatores são inerentes à dinâmica da cidade e estão presentes no discurso, mas ainda há a compreensão ou o destaque dos instrumentos urbanísticos como determinantes do desempenho dos lugares, sem destacar todas as forças inerentes às relações políticas e econômicas muitas vezes conflituosas no desenho destes planos ou projetos.

Das pressões exercidas sobre o planejamento, a verticalização é a que retrata mais claramente essa dinâmica, especialmente pela otimização do solo urbano e o lucro obtido quanto maior for este limite. Nota-se que neste movimento de escolha do gabarito, tecnicamente ou não, as arquiteturas resultantes dessas pressões manifestam o tempo histórico pelos símbolos impressos nesses edifícios verticais.

Neste sentido, cabe verificar como se dá este planejamento no recorte do bairro Agrônômica em concomitância à observação da paisagem e como essa registrou tais planos, e como os planos e seus índices urbanísticos interferem no desenho e na paisagem da cidade, com enfoque no processo de verticalização, considerando, principalmente, o que exprime Santos (1997, p. 145):

as determinações sociais não podem ignorar as condições espaciais concretas preexistentes. Um modo de produção novo ou um novo momento de um mesmo modo de produção não pode fazer tábula rasa das condições espaciais preexistentes.

Parafraseando Milton Santos para os propósitos da pesquisa: as determinações do plano diretor não podem fazer tábula rasa sobre as memórias da paisagem historicamente herdada. Portanto, a partir do viés da observação rigorosa da paisagem e do plano diretor de cada período, persegue-se o objetivo de analisar o processo de transformação da Agrônômica, que historicamente passou de bairro de passagem e de localização de moradia das classes de baixa renda para um dos mais valorizados de Florianópolis.

## **2 PAISAGEM – ABORDAGEM TEÓRICA**

### **2.1 A IMPORTÂNCIA DA PAISAGEM COMO CATEGORIA DE ANÁLISE PARA A PESQUISA**

“Paisagem” designa uma parte do território, tal como é apreendida pelas populações, cujo carácter resulta da ação e da interação de fatores naturais e/ou humanos (CONVENÇÃO EUROPEIA DA PAISAGEM, 2000)

A paisagem é fonte de interesse da sociedade, em geral, e dos pesquisadores, em particular, esses, com um olhar mais apurado, pretendem reconhecer e entender os fenômenos que acontecem das mais diversas ordens. Estes lugares apresentam atributos próprias, naturais ou sociais, a partir de preexistências ou aquelas adquiridas segundo intervenções seletivas. A seletividade e hierarquia de utilização, está presente nos textos de Milton Santos, pela necessidade direta ou indireta do processo produtivo, e podem acontecer com a concorrência ativa ou passiva entre os diversos agentes (SANTOS, 1988, p.11), interferindo diretamente no espaço, e expresso na paisagem. Cabe ao pesquisador estar atento a estas relações e fenômenos que acontecem no espaço e na paisagem. Das discussões do geógrafo Milton Santos, talvez a mais importante para esta pesquisa foi a diferenciação entre espaço e paisagem estabelecida em *Metamorfose do Espaço Habitado* de 1988, neste texto, o autor discorre com vários argumentos que é o espaço que sofre as modificações do homem, a paisagem é quem registra, quem fixa estas relações. E se a paisagem é a materialização de um instante da sociedade e o espaço que contém o movimento da sociedade, existe uma dialética constante entre o homem e o lugar. E se há valores de uso, de troca, estético ou de apropriação a paisagem revela outras coisas além das relações de produção. Cavalcanti (1998, p. 24) complementa que, a paisagem expõe: “não só as relações de produção da sociedade, a estrutura da sociedade, mas também revela o imaginário social, as crenças, os valores, os sentimentos das pessoas que a constroem.”

A paisagem, um conceito discutido por diferentes disciplinas, é, em especial, para arquiteto e urbanistas e geógrafos seu campo de trabalho e/ou categoria de análise. Há uma certa similitude na visão de cada um destes profissionais, desde aquilo que se abarca pela visão até as relações possíveis entre os objetos físicos, biológicos e antrópicos notados na paisagem. Diferentes autores discutiram a definição de paisagem e/ou cidade ao longo da história. A abordagem deste trabalho consiste, portanto, na compreensão das relações dialéticas destes objetos no espaço, onde a ação humana, inicialmente, a partir da exploração do meio ambiente para sua própria sobrevivência, constrói uma paisagem sobre outra impregnada de história e

heranças culturais, técnicas e simbólicas.

Outro aspecto importante da contribuição de Milton Santos é a noção de totalidade. Para ele: “o geógrafo torna-se um empiricista, e está condenado a errar em suas análises, se somente considera o lugar, como se ele tudo explicasse por si mesmo, e não a história das relações, dos objetos sobre os quais se dão as ações humanas (...)”(SANTOS, 1988, p. 21)”. Desta forma, ao entender a parte não se pode negligenciar o todo e vice versa, isto seria, portanto, entendido como a totalidade, um conjunto de possibilidades, o que Santos em *Por uma Nova Geografia* já afirmava: “o espaço deve ser considerado como um conjunto de funções e formas que se apresentam por processos do passado e do presente”(SANTOS, 1997, p. 122). Arquitetura e geografia, entre tantas outras ciências, contribuem para uma conscientização espacial e urbana que estimulam a prática da cidadania e a valorização da memória. Poder-se-ia dizer que a geografia se defronta assim com a tarefa de analisar o espaço geográfico com suas diferentes categorias como um objeto para compreender a realidade e a arquitetura e o urbanismo têm a tarefa de contribuir para a leitura e construção deste mesmo objeto.

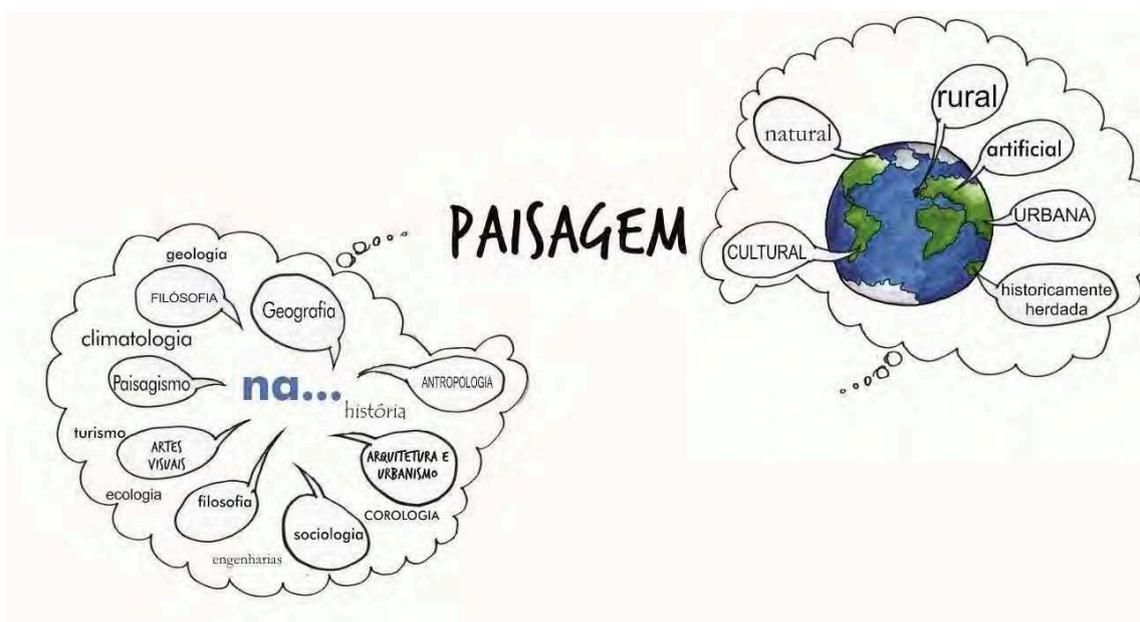
A Geografia, como disciplina, nasceu descritiva, restringiu-se à observação do campo, a anotação das suas feições e características, mas também ideológica, principalmente como ferramenta de expansão do imperialismo, associada aos movimentos exploratórios e de conquista dos territórios e novos mercados. Entretanto, inserida no campo das humanidades, o enfoque qualitativo já se fazia presente como estratégia de observação e análise para Claval, que comenta: “a geografia humana se construiu no fim do século XIX, na época em que o darwinismo estava triunfante. Ela foi concebida por Friedrich Ratzel como uma ecologia dos homens (RATZEL, 1882-1981)” (CLAVAL, 2011, p. 6). A ideia foi aceita por outros geógrafos, citado pelo próprio Claval, esses da escola francesa, como Vidal de La Blache, por exemplo. Também afirma que a geografia tinha antigamente o hábito de se dedicar somente aos períodos de prosperidade, porque seu objetivo era a conquista de territórios e o balanço das capacidades produtivas de diferentes regiões e de diferentes grupos humanos. Entretanto, à geografia também cabe avaliar as situações de crise, estas “são cada vez mais foco de atenção, porque revelam as fragilidades dos sistemas existentes e aceleram frequentemente sua evolução” (CLAVAL, 2001, p. 135). Portanto, cabe compreender os diversos fenômenos que envolvem a paisagem.

As conexões e discussões a respeito destas relações e fenômenos denotam uma abordagem científica importante; portanto, a visão fenomenológica da ciência, bem como a preocupação com um necessário posicionamento crítico em relação à seção da realidade se

estabelece na pesquisa. Sauer (1998) admite a vastidão de campos e conceitos que giram em torno da geografia, como a geologia, a botânica, a história e a corologia. Esta visão holística (de totalidade) também é presente em outras ciências, como a arquitetura e urbanismo, por exemplo.

Da mesma forma que há uma interação entre tantas ciências, há outras que se apropriam da paisagem para suas diferentes análises, daí a complexidade da busca por uma definição apropriada, reflexiva e propositiva para a tese em questão (Figura 4).

Figura 4: A paisagem nas ciências



Fonte: elaborado pela autora

O arquiteto italiano Aldo Rossi (1995), em sua obra *A Arquitetura da Cidade*, original de 1966, também comenta a necessidade do diálogo entre arquitetura, geografia, história e sociologia. Ao estudar os fatos urbanos no âmbito arquitetônico, social, político e cultural, apesar de concentrar seus estudos sobre a morfologia e tipologia urbana, estabelece os princípios de uma ciência que procura estabelecer este diálogo.

A arquitetura é uma atividade humana em si, e não cabe discutir nesta pesquisa como ela surgiu como ofício ou profissão ou quando surgiu como ciência. Somente entender que ela é objeto de observação e análise, como na geografia, mas com o componente humano presente na sua criação e transformação também. O arquiteto italiano Vittorio Gregotti (2001, p. 61) defende que o trabalho do arquiteto trata dos conjuntos ambientais em todas as escalas dimensionais. Rossi assinala que a arquitetura e seu estudo, como parte da criação humana, permitem chegar à estrutura da cidade e do país. Em Kapp (2005), a arquitetura determina

ambientes de ação, delimita e sustenta as relações que os indivíduos estabelecem entre si, influencia seus hábitos e o movimento de seus corpos, forma a percepção do espaço e expressa significados da cultura. Algumas vezes, a arquitetura, apesar de ser comumente mais associada à produção subjetiva da arte, é espaço modificado pelo trabalho humano, isto é, também é resultado de processos sociais, e nela as relações sociais são criadas. Portanto, é nessa arquitetura onde vários símbolos podem ser impressos e modificarem a forma e a função de uma paisagem.

Simplificadamente, e em resumo, a arquitetura parte da observação do existente para, a começar da análise e síntese, lançar-se o projeto, independentemente da escala de abordagem. A geografia aprofunda-se muito mais nesta observação e descrição do que é visível, parte deste para compreender a natureza do conjunto dos elementos constitutivos da superfície terrestre. Carl Sauer (1998), geógrafo americano, em seu clássico texto de 1925, *A Morfologia da Paisagem*, entende que ela se inicia descritiva, principalmente com as viagens e as grandes descobertas. Nesta direção, a cultura, a arte, através das pinturas dos cenários observados; também está presente para contribuir com os registros descritivos e geográficos das diferentes partes do planeta, acompanhados, ainda, do desenvolvimento da cartografia.

Sauer, que tem como referências, reconhecidas por ele mesmo, os geógrafos franceses Vidal de La Blache e Brunhes, e os alemães Pessarge e Goethe, entre outros pensadores da paisagem como Alexandre Humboldt, comenta que “todo o campo do conhecimento é caracterizado pela sua preocupação explícita com um certo grupo de fenômenos que ele se dedica a identificar e ordenar de acordo com as suas relações” (SAUER, 1998, p.13). Sauer complementa que a descrição e representação são de fato importantes para a geografia, que está de acordo com o pensamento da época e compartilha com Vidal de La Blache a importância da corologia na geografia. O autor conclui reafirmando que o seu interesse, seu campo de trabalho, está em estudar o contato do homem com seu lar mutável, com as inter-relações entre as diferentes paisagens, grupos ou culturas. Isto posto, ao começar do estudo das inter-relações muitos fatores são envolvidos, indo da pura descrição a uma análise crítica dos fenômenos.

As categorias e/ou conceitos de natureza, espaço, lugar, região, território, escala e paisagem, entre outros, são utilizados por ambas as ciências – geografia e arquitetura, cada uma com suas especificidades e ajustadas aos seus interesses para compreender estas relações. Para esta pesquisa, o recorte está sobretudo na paisagem e na relação que a geografia e a arquitetura podem confluir para este entendimento, perpassando outras ciências como sociologia, economia, política, história etc.

## 2.2 A CONTRIBUIÇÃO DE DIFERENTES AUTORES PARA A CONSTITUIÇÃO DE UM CONCEITO APROPRIADO PARA A PESQUISA

A investigação da paisagem é anterior mesmo à discussão epistemológica do termo. A observação desta sempre foi necessária para a sobrevivência humana: seja para obtenção do alimento, através da caça inicialmente, seja pela posterior fixação, onde se procuravam as melhores condições geográficas para a produção de alimentos. Inicialmente, o conceito estava bastante vinculado àquilo que a visão alcança, conforme o senso comum e os dicionários. A exemplo disto, Santos define:

Tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, é a paisagem. Esta pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons etc. (SANTOS, 1988, p. 21).

O que está em discussão é aquilo que não está visível também, e vários autores fazem esta abordagem. Besse, filósofo, por exemplo, menciona a dificuldade em relacionar a dimensão do visível e aquilo que não é, portanto, “ler a paisagem é extrair formas de organização do espaço, extrair estruturas, formas, fluxos, tensões, direções e limites, centralidade e periferias” (BESSE, 2006, p.64). O exercício da observação da paisagem, essencialmente como categoria de análise, deve ter a contribuição do caminhar errático, nômade, dedicado, por vezes apressado, do passante, do passageiro, do viajante, do morador, do cientista, do professor, a diversidade de olhares e filtros podem contribuir para uma reflexão mais diversa da paisagem.

A exploração do conceito está muito além da definição polissêmica da paisagem, mas como uma categoria de análise importante. Desta forma, a pesquisa resgata alguns clássicos textos das teorias geográficas, textos da arquitetura, do paisagismo e por vezes de outras ciências, que colaboram em conjunto com as análises e experimentações teóricas. Mesmo que os conceitos tenham relações com seus contextos históricos, a época em que foram escritos, esta construção é importante. O próprio Milton Santos aborda a paisagem em diferentes textos de diferentes formas, mas dentre esses adota-se o conteúdo e reflexões propostas em *Metamorfose do Espaço Habitado* (1988), principalmente a diferenciação que o autor faz entre espaço e paisagem, que será tratada posteriormente.

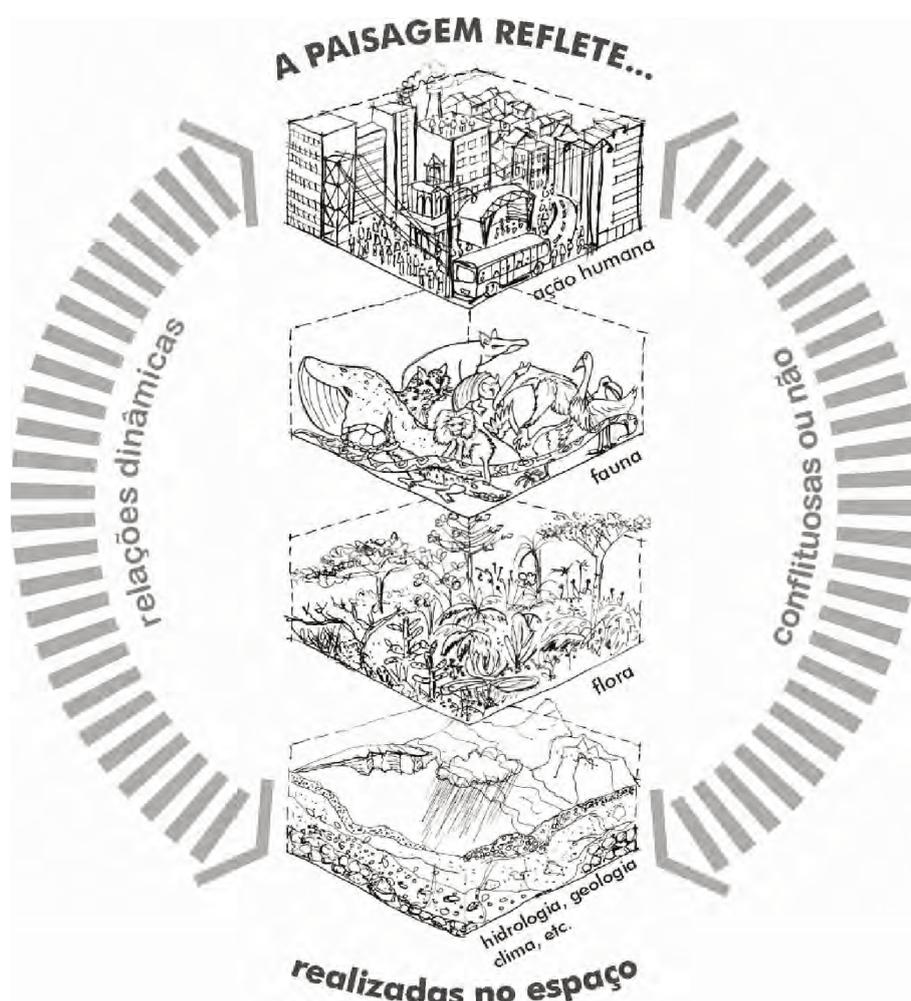
Carl Troll, geógrafo alemão, comenta em seu texto de 1950, *A paisagem geográfica e sua investigação*, que o primeiro autor na literatura geográfica alemã a usar a denominação geografia da paisagem, desde 1913, foi Pessarge, apresentando-a como uma nova ramificação da geografia. Apesar de o termo Landshaft (paisagem) e a temática envolvida já terem sido

abordadas por autores anteriores como Humboldt, Karl Ritter, Ratzel e Troll, credita-se também à geografia um valor científico ao termo, transformando-o no eixo de uma investigação, e a datar deste destaca um movimento de proteção da natureza e do paisagismo, estabelecendo-se conceitos de proteção, conservação e criação de paisagens. Este autor foi base de autores da geografia, da ecologia e da arquitetura, derivando na disciplina de arquitetura da paisagem e ecologia da paisagem, mais recentemente. A título de ilustração, Azevedo (2012) cita aqueles que se ativeram aos princípios teóricos e métodos da ecologia da paisagem, necessários para divulgação da disciplina, entre estes o texto de Richard Forman e Michel Godron, com *Landscape Ecology*, de 1986. Richard Forman faz uma discussão dos padrões espaciais e os processos ecológicos que são discutidos por autores que tratam de infraestrutura urbana, arborização urbana e sistema de espaços livres no Brasil.

A paisagem é a unidade espacial, para Troll (2013), na qual converge a síntese geográfica, essa que realiza a observação dos fenômenos geográficos que ocorrem na superfície terrestre (2013, p.1). Pierre Monbeig, geógrafo francês e professor no Brasil da mesma época, discorre na mesma direção, isto é, os fatos geográficos se manifestam e se exprimem na paisagem, formada una e indissolúvelmente pelos elementos naturais e pelo trabalho dos homens (2013, p. 11).

Outro francês, o geógrafo Bertrand, aprofunda a questão ao defender que a paisagem não é a simples adição de elementos geográficos disparatados ou agrupamentos de formas e arquiteturas urbanas. É, em uma determinada porção do espaço, o resultado da combinação dinâmica, portanto instável, de elementos físicos, biológicos e antrópicos que, reagindo dialeticamente uns sobre os outros, fazem da paisagem um conjunto único e indissociável, em perpétua evolução (BERTRAND, 2004, p.141). Portanto, acredita-se que existem objetos que estão em inter-relação, entendê-los separadamente não é geografia; ou seja, uma área tem forma, estrutura e função, participante de um sistema, e esta pode estar sujeita a um desenvolvimento, uma mudança e um fim (SAUER, 1998, p. 22).

Figura 5: A mediação na paisagem



Fonte: Elaborado pela autora

A Figura 5 sintetiza esse debate, ou seja, os elementos da fauna, flora, hidrologia, geologia, clima etc. e a ação humana (sociedade) estão em relações dinâmicas e constantes. Essas que podem ser conflituosas ou não, realizadas no espaço, se refletem na paisagem.

Para Santos, a paisagem é construída pela sociedade, mas sempre há mediação, “é por isso que a sociedade não se distribui uniformemente no espaço: essa distribuição não é obrado acaso. Esta necessidade decorre de determinações sociais fruto das necessidades e das possibilidades da sociedade em um dado momento” (SANTOS, 1997, p.12).

O próprio Troll, quando analisa a estrutura interna da paisagem, atribui a ela um caráter de conjunto, porque da união espacial dos diferentes elementos da paisagem surgem diferentes configurações em um conjunto harmonioso formado por componentes que se ajudam mutuamente e que não podem existir por si mesmos (TROLL, 2013, p. 7). A harmonia caberia,

neste caso, se não houvesse mediação sem conflito nas relações do homem com a paisagem, mas onde as demandas de uns se sobrepõem as de outros não há, necessariamente, justiça social. Ao entender a parte em relação ao todo, é possível entender melhor estas relações de mediação e este movimento constante presente. Milton Santos, ainda que se refira ao espaço e não diretamente à paisagem, é esclarecedor quanto a essa temática:

A totalidade, que supõe um movimento comum da estrutura, da função e da forma, é dialética e concreta. Para estudá-la, é preciso levar-se em consideração todas as estruturas que a formam e que em conjunto ou isoladamente, a reproduzem. Essas estruturas, bem como a totalidade, não são fixas, pois evoluem no tempo. A evolução de cada uma dessas estruturas e de cada um dos seus elementos ou variáveis difere qualitativa e quantitativamente. Trata-se de uma evolução diacrônica, no decorrer da qual cada variável conhece uma mudança relativa de valor, a cada mutação. Essa mudança de valor é relativa já que só pode ser entendida em sua relação com o todo (SANTOS, 1997, p. 39).

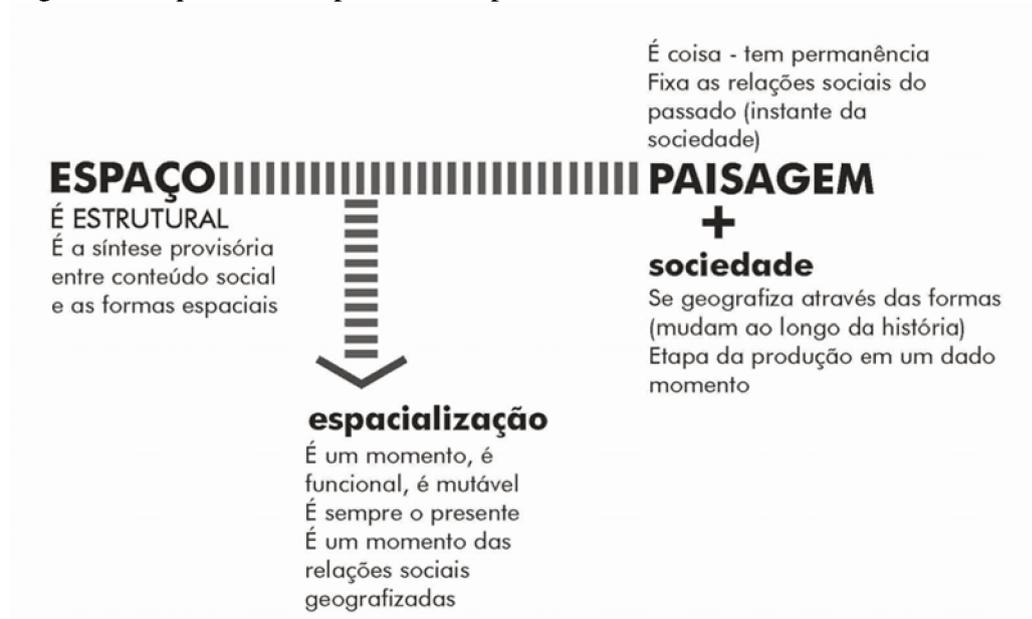
Brunhes (1962), já na sua época, destacava os conflitos existentes nestas mediações e apresenta um entendimento importante de que a coexistência de grupos múltiplos, estes que apresentam necessidades de se alimentar da terra e de ocupar uma parcela do solo, “cria forçosamente entre eles relações às vezes pacíficas, por vezes violentas, algumas das quais também se ligando a certos fatos gerais ou locais de natureza geográfica” (BRUNHES, 1962, p. 52). Portanto, apesar de Brunhes não se referir diretamente à paisagem, mas ao espaço, e este com sua forma, estrutura e função, que se transformam e fazem parte do todo.

A este respeito, Santos, ao diferenciar espaço de paisagem, vai evidenciar mais claramente estas relações de totalidade. Já no texto *Da Sociedade à Paisagem: o Significado do Espaço do Homem*, publicado originalmente em 1978, Santos entende que a paisagem não tem nada de fixo, de imóvel; para ele, as mudanças que se passam na sociedade, sejam elas econômicas, políticas ou nas relações sociais, em ritmos e intensidade diferentes, transformam a paisagem para se adaptar às novas necessidades da sociedade (SANTOS, 1997, p. 32). O autor está em consonância com Sauer, para quem a paisagem está em processo constante de desenvolvimento ou dissolução e substituição (SAUER, 1998, p. 42). Entretanto, em *Metamorfose do Espaço Habitado*, Santos refina a discussão acerca da paisagem em transformação e o tempo, isto é, não mais vê a paisagem em movimento, para ele o espaço é dinâmico, é presente, mas a paisagem é passado e permanência. Neste mesmo texto, Santos diferencia espaço, espacialização e paisagem, principalmente como recurso analítico. Neste

sentido, amadurece e avança estas concepções, em relação aos autores acima citados, pois sustenta que quem se transforma é o espaço e não a paisagem; esta última é um momento, é permanência, fixa as relações realizadas no espaço. Ou seja:

O espaço é o resultado da soma e da síntese, sempre refeita, da paisagem com a sociedade através da espacialidade. (...) A paisagem é coisa relativamente permanente, enquanto a espacialização é mutável, circunstancial, produto de uma mudança estrutural ou funcional. A paisagem precede a história que será escrita sobre ela ou se modifica para acolher uma nova atualidade, uma inovação. A espacialização é sempre o presente, um presente fugindo, enquanto a paisagem é sempre o passado, ainda que recente. O espaço é igual à paisagem mais a vida nela existente; é a sociedade encaixada na paisagem, a vida que palpita conjuntamente com a materialidade. A espacialidade seria um momento das relações sociais geografizadas, o momento da incidência da sociedade sobre um determinado arranjo espacial (SANTOS, 1988, p. 26).

Figura 6: Esquemas interpretativos a partir de Milton Santos



Fonte: Elaborado pela autora

Este entendimento é claramente observado em outros autores na figura da totalidade, por exemplo em Oppel, citado por Troll, ao considerar a paisagem como um “espaço que se apresenta como uma totalidade sob qualquer ponto de vista” (Oppel apud Troll, 2013, p. 2).

A totalidade está em Milton Santos ao observar a paisagem também se observam suas partes, isso está associado à preocupação deste em perder-se a noção do tempo nas análises. A noção de tempo, agora não mais associada às heranças e memórias, mas aquela que se refere a cada tempo dado uma tecnologia, uma sociedade e uma mediação estava presente. Esta

mediação é o resultado de uma seletividade histórica e geográfica, que é sinônimo de necessidade. Dessa forma, a leitura a partir do meio técnico científico e informacional presentes na paisagem são oportunas.

Portanto, a paisagem que fixa este instante da sociedade enquanto categoria de análise se adequa à pesquisa. Outro geógrafo, Augustin Berque (1998), assume, no seu texto de 1984, que a paisagem é uma marca e uma matriz, portanto, interpreta a paisagem e o espaço de maneira diferente. Sua concepção de paisagem se divide em duas: aquela em que a paisagem, ao ser marca, ou seja, uma grafia que o homem imprime na superfície terrestre, exprime uma civilização; e aquela paisagem-matriz, onde esta é a condição para a existência humana, é herança. Como manifestação concreta, a paisagem em Berque, em termos conceituais, se assemelha a Santos (1988) já que, para esse, a paisagem fixa as relações. Entretanto, ao afirmar que a sociedade produz, reproduz e transforma a paisagem, a leitura é diferente de Santos (1988), porque, para esse, os acontecimentos e as relações da sociedade se espacializam, portanto, não é a paisagem que se transforma.

Quanto às heranças ou ações pretéritas (naturais ou não), a presença do tempo, em diferentes autores, contribui para o entendimento das heranças ou ações pretéritas do homem na paisagem, sendo componente importante dessa discussão. Sauer considera estas ações na área física que, certamente, alteram as relações do homem com a paisagem. Outros autores como Troll, na década de 1950, e Santos, na década de 1970, abordam coerentemente esta questão. Para Troll, as paisagens refletem também transformações temporais e conservam testemunhos de tempos passados (TROLL, 2013, p. 3). Da mesma forma, a concepção de paisagem para Santos está muito relacionada à noção de tempo, por isso seus textos são muito claros com relação à paisagem ser testemunho do passado e do presente:

A sociedade é atual, mas a paisagem pelas suas formas, é composta de atualidades de hoje e do passado. (...) Formas de idades diferentes com finalidades e funções múltiplas são organizadas e dispostas de múltiplas maneiras. Cada movimento da sociedade lhes atribui um novo papel (SANTOS, 1997, p. 41).

Santos aponta que o espaço se altera continuamente para poder acompanhar as transformações da sociedade, para atender a novas necessidades da nova estrutura social; para tanto, novas formas dão lugar a uma outra forma. Também cita Kant (1802) para reafirmar seu texto: “a história é um processo sem fim; mas os objetos mudam e dão uma geografia diferente a cada momento da história” (KANT, 1802, apud SANTOS, 1997, p. 38). E completa precisando que a paisagem é testemunho de todas estas transformações.

O geógrafo Aziz Ab´Saber, em seu livro *Os Domínios da Natureza no Brasil*, apesar

de concentrar suas pesquisas na análise dos diferentes ecossistemas brasileiros, ou melhor, dos diferentes domínios de natureza de Norte a Sul do país, apresenta um conceito de paisagem que muito se aproxima de Santos e de outros autores. Ele considera que a paisagem é uma “herança de processos fisiográficos e biológicos, e patrimônio coletivo dos povos que historicamente as herdaram como território de atuação das suas comunidades” (AB'SABER, 2003, p. 9). Cita as transformações antigas e recentes, de processos dos tempos quaternários, mudanças variáveis do clima, ecologia, solos, e menciona também, de interesse para esta pesquisa, as heranças das paisagens e ecologias que os povos herdaram, e principalmente, a responsabilidade destes para com a paisagem terrestre de modo a utilizar de maneira não predatória para manter o equilíbrio fisiográfico e ecológico. Seu texto não simplifica as relações e conflitos existentes na paisagem, entende que o conhecimento destas heranças paisagísticas e ecológicas objetiva aumentar o conhecimento e o desenvolvimento de um país de modo a valorizar e renovar os recursos naturais, compreendendo que há de ter distância de um “ecologismo utópico e de um economismo suicida” (GÓES, 1973, apud AB'SABER, 2003, p. 10).

O sentimento de proteção das paisagens está presente em outros autores também, assim como o de exploração e uso. O próprio Sauer (1998), ao comentar sobre o valor do habitat, assinala que este somente é útil quando o é para o homem e suas relações com a área. Isto é, o conteúdo da paisagem é encontrado em fatos da base física e fatos da cultura humana, nas qualidades físicas e nas formas de uso da área na sua relação com o homem, de modo a desenvolver, ignorar ou explorar esta área física. Entende-se, por área física, o somatório de todos os recursos naturais que o homem tem a sua disposição na área. Santos (1988) pondera que Sauer, muito próximo da antropogeografia de Ratzel e da geografia humana de Vidal de La Blache - propôs que se considere dois tipos de paisagem: a natural e a artificial. “Argumenta dizendo que, à medida que o homem se defronta com a natureza, há entre os dois uma relação cultural, que é também política, técnica etc. É a marca do homem sobre a natureza, chamada de socialização por Marx” (SANTOS, 1988, p. 22). Portanto, as relações estabelecidas no espaço e refletidas na paisagem não conseguem ser neutras, sempre haverá mediação, seja ela conflituosa ou não.

Berque afirma que a geografia cultural é quem estuda uma sociedade e sua relação com a natureza e com o espaço, e esta geografia é exprimida concretamente pela paisagem. A principal contribuição de Berque para a pesquisa é que o estudo da paisagem envolve todas as ciências humanas e sociais e a geografia cultural coloca a contribuição destas outras ciências a partir do seu ponto de origem, que é “o material físico no qual cada cultura imprime a marca

que lhe é própria” (BERQUE, 1998, p. 87).

Claval (2001, p. 312) destaca, em *Geografia Cultural*, que essa “dedica-se, assim, à maneira pela qual as paisagens herdadas são permanentemente reelaboradas por aqueles que as habitam (Ghorra-Gobin, 1994), como à gênese dos traços mais espetaculares da organização do espaço.” Estas questões estão bem equacionadas para Claval, isto é, a cultura é, entre outras questões: a mediação entre os homens e a natureza; é herança e resulta do jogo da comunicação; é feita de palavras, articula-se no discurso e realiza-se na representação; é um fator de diferenciação social; e, por fim, a paisagem carrega a marca da cultura e serve-lhe de matriz. Aqui não cabe discutir a geografia cultural em si, mas abordagem desta para com a paisagem, aquela onde se exprimem as relações da sociedade com a natureza e com o espaço.

Com relação às diferenciações entre o natural e o artificial, Sauer trata a paisagem e seus conteúdos como parte de uma unidade bilateral indissociável, uma que ele chama de sítio e outra que ele chama de expressão cultural.

A noção, entre arquitetos urbanistas e arquitetos paisagistas, do artificial e o natural é bastante semelhante à geografia, mas está mais ligada às diferentes possibilidades de relações. O arquiteto Alejandro Zaera Polo comenta que:

o natural e o artificial tornaram-se literalmente inseparáveis. Próteses orgânicas, computadores biológicos, alimentos transgênicos, a clonagem de animais... são todos indícios de uma nova era, na qual a diferenciação entre natureza e artifício já não é adequada para descrever a complexa gama de fenômenos inter-relacionados e sistemas que atualmente constituem a paisagem. O vocabulário que antigamente relacionava o homem e a natureza foi substituído por uma linguagem de sistemas e redes de intersecções, interações e interferências (ZAERA POLO apud PORTAS, 2017, p. 169).

Entretanto, esta ideia de relações tem se limitado, na maioria dos textos de arquitetos urbanistas e paisagistas, a relações que acontecem com a arquitetura, urbanismo e paisagismo, mas com estes últimos servindo de pano de fundo ou cenário para o desenho do espaço, ou seja, há tentativas de cruzar interdisciplinarmente os fatores arquitetônico, urbano e paisagístico, mas elas, muitas vezes, limitam-se às oportunidades de desenho, ao que Portas relaciona: “o acionar tático das experimentações realizadas, propõe a pesquisa de determinações geométrico-organizativas capazes de qualificar diversas operações paisagísticas” (PORTAS, 2017, p. 169). A arquiteta Anne Spirn, em seu clássico livro *Jardim de Granito* (1995), defende principalmente a harmonia entre a forma urbana e o ambiente natural, pela potencialidade que este último tem em contribuir para formas urbanas memoráveis e simbólicas (SPIRN, 1995, p. 26). A autora faz uma abordagem sobre a falta de atenção dada à natureza na construção das nossas cidades e os problemas urbanos decorrentes desta relação, exemplificando com

diferentes cidades americanas. Já no capítulo um a autora, apesar de não definir diretamente o conceito de paisagem, compreende que a cidade é um “registro da interação dos processos naturais e os propósitos humanos através do tempo. Juntos contribuem para a identidade de cada cidade” (SPIRN, 1995, p. 28).

No projeto de paisagismo, estas formas urbanas estão associadas à questão estética e harmônica do construído e do “natural” e, portanto, trazem formas memoráveis. Dessa forma, a questão estética, conforme a proposta por Spirn, é mais uma das formas de ver a paisagem, também como objeto de consumo, pelo seu valor estético interfere diretamente na percepção da paisagem e no valor atribuído a esta, e afeta diretamente no valor atribuído ao solo e à distribuição das classes sociais neste. Principalmente, aquela referida fruição da natureza como espetáculo estético, implícita à invenção da paisagem, referida por Salgueiro (2001), onde o modelo cultural, através da aprendizagem de códigos, entre outros, interfere na valorização e apreciação de uma paisagem.

Por conseguinte, paisagismo não é necessariamente paisagem, os paisagistas acreditam que com sua prática estão ajudando a mudar a configuração das cidades, que o paisagismo “está em todo e qualquer espaço externo” (WATERMAN, 2010, p. 8). Também há uma correlação direta com a questão estética, “os arquitetos paisagistas estudam, planejam, projetam e gerenciam espaços que sejam ao mesmo tempo sustentáveis e visualmente agradáveis” (WATERMAN, 2010, p.11).

Apesar de o autor fazer associações mais simplificadas da paisagem, como a paisagem urbana, paisagem rural etc., entende que é na paisagem que todas as forças interrelacionadas da existência humana entram em ação (WATERMAN, 2010, p.15). De fato, há uma visão corrente de alguns arquitetos, e para o senso comum da população, que a visão estética da paisagem é de primeira ordem na leitura desta. Há que desmitificar este entendimento, principalmente nas escolas de arquitetura, em que as infraestruturas, as arquiteturas, as modificações realizadas pelo homem no espaço, são pano de fundo para o desenho do paisagismo. Sendo assim, o contexto inclui o social, o cultural, o ambiental e o histórico e a paisagem é onde tudo se integra. A paisagem é, ao mesmo tempo, uma realidade física e a representação que nós fazemos culturalmente dela; a fisionomia externa e visível de uma certa porção da superfície terrestre e a percepção individual e social que ela gera (NOGUÉ, 2010, p.125). Para Nogué, geógrafo espanhol, a paisagem é, em grande parte, uma construção social e cultural, sempre ancorada em um substrato material, físico e natural. Daí a escolha da paisagem como método de análise comum às duas ciências, ou seja, se esta é uma fisionomia externa e visível, a

arquitetura faz parte desta leitura, seus atributos técnicos e simbólicos que se alteram ao longo do tempo também se mostram como registro da história das sociedades, suas relações no espaço e reflexos na paisagem.

Para Rossi, a arquitetura é “cena fixa das vicissitudes do homem, carregada de sentimentos de gerações, de acontecimentos públicos, de tragédias privadas, de fatos novos e antigos” (ROSSI, 1995, p. 3). Portanto, assemelha-se muito à geografia, esta faz a leitura das preexistências e as relaciona com os processos sociais do período, como a geografia do lugar, as culturas e simbolismos presentes etc. A arquitetura parte das preexistências e, após análise reflexiva da paisagem, faz suas proposições, confere atributos qualitativos, formais e culturais modificando estas preexistências e criando espaços, sejam adequados ou não.

Neste sentido, Rossi assinala: “a arquitetura em sentido positivo, como uma criação inseparável da vida civil e da sociedade em que se manifesta; ela é, por natureza, coletiva (...) a arquitetura é, assim, inseparável da formação da civilização e é um fato permanente, universal e necessário” (ROSSI, 1995, p.1). Rossi (1995, p. 57) entende que a forma da cidade é sempre a forma de um tempo da cidade e existem muitos tempos na forma da cidade. Esta postura se alinha ao entendimento dos diferentes tempos históricos constituídos na paisagem de Milton Santos, bem como o ambiente herdado é assumido por Claval (2001, p. 312).

Junto à interpretação da paisagem no tempo estão as formas, isto é, os objetos geográficos deixam de ter um papel exclusivamente funcional e as coisas nascem já prenhes de simbolismo, de representatividade, de uma intencionalidade destinada a impor a ideia de um conteúdo e de um valor que, em realidade, eles não têm. Seu significado é deformado pela sua aparência (SANTOS, 1997, p.12). Em outras palavras, a paisagem está cheia de lugares que incorporam a experiência e as aspirações das pessoas; lugares que se tornam centros de significado, símbolos que expressam vários pensamentos, ideias e emoções e, portanto, a paisagem não só apresenta o mundo como está, mas também é, de alguma forma, uma construção deste mundo, uma maneira de vê-lo (NOGUÉ, 2010, p. 124). Acima de tudo, é essencial uma sensibilidade histórica e contextual por parte do arquiteto e do geógrafo:

Devemos resistir à tentação de deslocar a paisagem de seu contexto de tempo e espaço, enquanto estivermos cultivando nossa capacidade imaginativa de incorporá-la para vê-la, por assim dizer, por dentro. Finalmente, em tal geografia, a linguagem é crucial. Os resultados de nosso estudo são comunicados primeiramente através dos textos que nós mesmos produzimos (COSGROVE, 1998, p. 110).

Cosgrove entende que, para compreender as expressões impressas por uma cultura em sua paisagem, é necessário o conhecimento dos símbolos e seu significado nessa cultura. Muitos

símbolos não são tão aparentes, mas servem de propósito para reproduzir os valores de grupos dominantes de uma sociedade. “Todas as paisagens possuem significados simbólicos, porque são produtos da apropriação e transformação do meio ambiente pelo homem” (COSGROVE, 2004, p. 108).

A reprodução de valores da sociedade pode ser expressa na paisagem através dos símbolos incorporados na própria arquitetura da cidade. Ou seja, a coexistência de arquiteturas de tempos diferentes, valores simbólicos atuais, entre outras características, refletem na competição entre os preços, suas diferenças coexistem, mas interferem mutuamente nos novos valores de consumo necessários para a reprodução do capital. Para tanto, os fatores relativos ao meio técnico- científico informacional de Milton Santos são relevantes para esta interpretação, associados às disponibilidades tecnológicas ligadas à construção civil, por exemplo, e podem ser uma forma de identificar estes símbolos na paisagem.

Do ponto de vista técnico, Cosgrove cita a obra de Sauer e a Escola da Geografia da Paisagem, onde a ênfase era dada às transformações resultantes das tecnologias: uso do fogo, domesticação dos animais, hidráulica, mas também em relação à cultura não material (crenças religiosas, sistemas legais e políticos). Mas ele considera que, no momento acima citado, a cultura era considerada um conceito não problemático: um conjunto de práticas compartilhadas comuns a um grupo humano em particular, práticas que foram transmitidas através de gerações, o que Cosgrove considera uma falha e que ele vai buscar explicar na geografia cultural moderna, separando em cultura e consciência, cultura e poder e cultura e natureza. Na relação da cultura e consciência, ele afirma: “a cultura é, ao mesmo tempo, determinada por e determinante da consciência e práticas humanas” (COSGROVE, 2004, p. 102). Nesse sentido, a mediação pode ser cada vez mais conflituosa.

Já na relação da cultura com a natureza, o autor é bastante evasivo e atribui a relação da natureza e da cultura a uma noção consciente da natureza e que a intervenção na natureza já é uma transformação em cultura. Em relação à cultura e poder, as divisões do trabalho que resultam em posições diferentes na sociedade significam uma experiência e consciência diferentes, o que até, certo ponto, representa uma cultura diferente: “Um grupo dominante procurará impor sua própria experiência de mundo, suas próprias suposições tomadas como verdadeiras, como a objetiva e válida cultura para todas as pessoas. O poder é expresso e mantido na reprodução da cultura” (COSGROVE, 2004, p. 105). E o domínio do meio técnico-científico e informacional é essencial para a manutenção desta dominação.

Esta dominação é tratada por Spirn (1995, p. 28) ao mencionar que os “recursos obtidos e as dificuldades impostas pelo sítio natural de cada cidade compreendem uma

constante com a qual sucessivas gerações tiveram de tratar sucessivamente, cada uma de acordo com seus próprios valores e tecnologia”. É necessário complementar que, independentemente das limitações impostas pela geografia física, a distinção de elementos simbólicos na arquitetura geralmente depende das limitações geográficas, mas muito mais da disponibilidade econômica e social para incorporação de símbolos, que se alteram constantemente criando novas formas de consumo, novas arquiteturas.

Spirn (1995) vê a contribuição da geografia como um conceito e uma ciência bem ampla, que está presente em cada lugar, na definição da sua localização, do acesso a materiais de construção, rotas de transporte, entre outros, afirmando que todas estas ações transformam significativamente o ecossistema preexistente. Todavia, a discussão que interessa à pesquisa está em como esta transformação é perceptível na paisagem, que o espaço se transforma de maneira desigual, pelas questões naturais, pelas relações sociais e de disputas implícitas neste movimento. Daí a relação entre arquitetura e geografia aparece presente e, através da arquitetura presente no tempo e no espaço, resulta em paisagens diferenciadas, simbólicas e, por vezes, memoráveis.

O que é certo dizer é que todos procuram um método para compreensão, leitura e sistematização da paisagem, e a arquitetura e geografia se aproximam quanto ao entendimento necessário do domínio técnico dessa, que depende dos modos de produção, circulação e consumo e, como desfecho, vão definir a espacialização das arquiteturas, pela leitura dos símbolos, da legislação, que interferem na mobilidade das classes sociais na paisagem pelo processo de renovação por substituição. Portanto as forças produtivas acessíveis à população têm grande parte nesta leitura. A este respeito, Santos assinala:

Desta maneira, com a produção humana há a produção do espaço. O trabalho manual foi sendo relegado à segundo plano, e a maquinaria foi sendo cada vez mais usada até se chegar à automação. A produção do espaço é resultado da ação dos homens agindo sobre o próprio espaço, através dos objetos, naturais e artificiais. (SANTOS, 1988, p. 22).

E o autor continua, ao afirmar que a ação dos homens agindo sobre o espaço, através dos objetos naturais e artificiais, resulta na produção do espaço e “cada tipo de paisagem é a reprodução de níveis diferentes de forças produtivas, materiais e imateriais, pois o conhecimento também faz parte do rol das forças produtivas” (SANTOS, 1988, p. 22). E sendo a dominação deste conhecimento uma forma de se diferenciar no espaço, a paisagem pode refletir estas heranças produtivas?

Como resposta a esta pergunta, poder-se-ia entender o que Claval afirma quanto aos

membros de uma civilização, ou seja: “Eles têm em comum um estoque de técnicas de produção e de procedimentos de regulação social que asseguram a sobrevivência e a reprodução do grupo” (CLAVAL, 2001, p. 64). Este autor menciona em outro trecho de sua obra:

Todos os membros de uma sociedade não têm as mesmas capacidades de deixar seu registro sobre o espaço, porque não dominam as mesmas tecnologias, não têm a mesma capacidade de inovar, os mesmos recursos e os mesmos direitos. As marcas que uma cultura imprime ao espaço onde vivem aqueles que são seus portadores podem testemunhá-lo (CLAVAL, 2001, p. 296).

Rossi (1995) faz esta relação da estrutura fundiária ao mencionar o desenho dos lotes. O autor estabelece uma aproximação com a geografia ao citar Tricart, que demarca que a análise do contraste no desenho dos lotes confirma a existência da luta de classes. Em Rossi (1995, p. 36), “a modificação da estrutura fundiária urbana que podemos seguir com absoluta precisão através dos mapas cadastrais históricos indica o surgimento da burguesia urbana e o fenômeno da concentração progressiva do capital”. Ainda que cite a realidade europeia, parte desta análise é factível com a brasileira, ou seja, é possível observar no território atual as nuances demarcadas pela luta de classes e pela diferenciação de renda, seja através do dimensionamento dos lotes, seja da forma de ocupação destes mesmos lotes, ou da própria arquitetura construída, que demarca pelos elementos simbólicos a estratificação no seu acesso.

Santos, em outra obra, comenta que as determinações sociais não podem ignorar as preexistências, por conseguinte, “um modo de produção novo ou um novo momento de um modo de produção não pode fazer tábula rasa das condições espaciais preexistentes” (SANTOS, 1997 p. 145)

E isto não é diferente na arquitetura, ela reflete uma hierarquia social e expressa valores e crenças. A localização, inicialmente, já é um dos principais fatores desta estratificação, depois a própria linguagem arquitetônica, as dimensões do lote e do edifício, os materiais de acabamento etc. As questões simbólicas são importantes, residindo em uma preocupação genuína na disputa do espaço. Para este trabalho, portanto, tempo e mediação nas relações sociais são fatores essenciais para interpretação da paisagem, pelas marcas deixadas na arquitetura; também demonstram a mobilidade das classes sociais e as alterações de usos, funções e tipologias no espaço.

Quanto às mediações no uso do espaço, o arquiteto argentino Juan Pablo Portas, destaca que:

as primeiras tentativas de manipular e organizar artificialmente o território surgiram da necessidade de explorar a terra e de se apropriar dela fisicamente. Tanta os traços de cultivo, a irrigação e a subdivisão da terra como propriedade,

quanto outros fatores mais simbólicos - que podemos encontrar nos monumentos e nos jardins públicos -, apresentam semelhanças no mundo inteiro. (PORTAS, 2017, p. 168).

Portas (2017) simplifica demasiadamente esta mediação, não aprofunda a apropriação predatória da paisagem, se detém às formas desdobradas de geometrias em contraste com as organizações naturais no desenho dos espaços abertos. Sua pesquisa se atém ao paisagismo, mas o que interessa é que mesmo a partir da manipulação do território se constituem formas urbanas e arquiteturas memoráveis, e que os elementos naturais preexistentes também fazem parte da identidade do lugar e devem ser preservados.

Ab'Saber (2003, p. 23 e 24), também como Brunhes (1962) e Santos (1997), compreende esta mediação presente nas transformações das paisagens para fins econômicos, e exemplifica com as paisagens brasileiras:

O certo é que, com tudo isso, restaram somente reservas de ecossistemas naturais naqueles espaços topográfica e climaticamente mais incômodos e difíceis de serem atingidos. Ou naquelas áreas em que por algum tempo foi necessário preservar a floresta, devido à importância que ela possuía para uma economia inteiramente vinculada ao extrativismo em geral. (Ab'SABER, 2003, p.24)

E como consequência desta apropriação predatória da paisagem AB'Saber (2003, p. 25) complementa:

A urbanização explosiva de algumas áreas e aceleração do processo industrial, sob níveis altamente polarizadores, acrescentaram e empilharam problemas para certas áreas metropolitanas e determinadas faixas industriais preferenciais. A concentração irrefreável da urbanização e da industrialização em pequenos espaços de conjuntura geoeconômica favorável, redundou em problemas novos, num tremendo círculo vicioso. Nas áreas mais críticas, as implicações da era dos transportes motorizados e da industrialização explosiva puseram em perigo a própria qualidade do viver para o homem habitante de todas as classes sociais. Com isso as paisagens foram modificadas direta ou indiretamente em enormes extensões das periferias urbanas metropolitanas. Grandes massas de trabalhadores braçais passaram a disputar os espaços disponíveis ao seu nicho social, procurando garantir um pouco de chão para o futuro que se afigurava difícil e incerto. (Ab'SABER, 2003, p. 25).

O desenho das periferias urbanas, ou mesmo das áreas centrais tem se dado, na maioria das vezes, pelos limites geográficos existentes, pela estrutura fundiária e propriedade das terras, parcelamentos etc. Esta disputa pelo espaço, pela paisagem, pode ser percebida pela observação das preexistências na paisagem e na arquitetura constituinte desta. Em nenhuma destas áreas há uma preocupação com a paisagem presente naquele momento. O consumo ávido ou a localização financeiramente conveniente desconsideram as possíveis memórias e paisagens a serem preservadas.

De fato, os registros fundiários deixados como marca na paisagem permanecem por longos períodos. Do ponto de vista da percepção destas permanências, observar as arquiteturas que restaram é mais uma forma de identificar as preexistências, resgatar as memórias para então transformá-las ou preservá-las. A partir da herança fundiária surgem presente diferentes arquiteturas.

Estas marcas, que poderiam ser aquelas de Cosgrove, na paisagem revelam arquiteturas de diferentes classes e culturas. Claval assinala que os homens “vivem, frequentemente, em lugares que não desenharam; as sociedades se inscrevem em espaços cujos traços são herdados de ancestrais fundadores longínquos ou de dominações estrangeiras.” (CLAVAL, 2001, p.310).

Uma geração nova de monumentos destaca os valores que dominam a sociedade atual, e estes não se submetem às mesmas regras. Neste sentido, os valores sobre as arquiteturas também mudam. Seu interesse sobre ela é mais econômico do que ligado à memória, ou possível valor patrimonial.

Harvey, comenta que em:

ambos os casos descobrimos que a cidade funciona como um lugar de disposição de produto excedente. A arquitetura monumental, o consumo pródigo e conspícuo, e a criação da necessidade na sociedade urbana contemporânea são todas manifestações diferentes desse mesmo fenômeno. A cidade pode ser assim interpretada parcialmente como um campo destinado a gerar demanda efetiva (HARVEY, 1980, p.195).

Entretanto, estas demandas também não consideram as paisagens naturais ou artificiais herdadas, as memórias possíveis associadas a estas são na maioria das vezes desconsideradas.

Para outro arquiteto, Amador Ferrer, há um entendimento de que “os espaços urbanos são específicos de cada cidade, e derivam da sua própria história e evolução concreta, segundo as condições geográficas do sítio, e segundo os planos ou projetos que definem sua estrutura geral, suas constantes e suas regras” (FERRER, 2002, p. 269). Esta afirmação é correta quase na sua totalidade, há que considerar que estes planos e projetos não definem a estrutura geral a não ser por medidas tomadas por um grupo específico. Ou seja, apesar de o arquiteto não citar os conflitos e disputas deste espaço urbano, o planejamento, por exemplo, é mediação. Pode-se complementar com Harvey, em *A Justiça Social e a Cidade*, “a maioria das decisões tomadas no planejamento físico do sistema urbano é influenciada provavelmente, ou fortemente, por pequenos e poderosos grupos oligopólicos” (HARVEY, 1980, p. 69).

Portanto, a partir destas leituras, procura-se estabelecer o que seria coerente para esta pesquisa e que conecta arquitetura e geografia. Compreende-se que a fixação das paisagens

permite a análise da arquitetura, do contexto histórico em que foi implementada, incluindo tecnologias disponíveis, linguagem arquitetônica, conjuntura social e econômica, interferência nas preexistências naturais e artificiais e condicionantes legais existentes no período.

A paisagem, para a pesquisa, após diferentes leituras da arquitetura e urbanismo e da geografia, é o registro de um instante da sociedade, resultado de uma construção social e cultural. Contém elementos naturais, conjunto de técnicas e objetos correspondentes, mediada por um meio técnico científico e informacional, em um substrato material físico e natural, realizadas em tempos passados e presentes refletidas no espaço e nas arquiteturas. Esta categoria de análise serve como experimentação e aplicação deste conteúdo. Ou seja, as relações que os objetos estabelecem entre si, sua avaliação que torna o estudo da paisagem de valor científico, essa compreensão e essa sistematização que tem relevância (Figura 7).

Figura 7: Esquema gráfico do conceito de paisagem adotado



Fonte: Elaborado pela autora

A análise das arquiteturas presentes na paisagem contribui para a análise dessa, pois reflete uma hierarquia social e expressa valores e crenças. A localização, inicialmente, já é fator desta estratificação, depois a própria linguagem arquitetônica, as dimensões do lote e do edifício (através da legislação urbanística), os materiais de acabamento etc. De fato, aí reside uma preocupação genuína na disputa do espaço, que, portanto, implica também pensar o tempo, a tecnologia acessível e a mediação nas relações sociais refletidas na paisagem.

A paisagem tem, pois, um movimento que pode ser mais ou menos rápido. As formas não nascem apenas das possibilidades técnicas de uma época, mas dependem, também, das condições econômicas, políticas, culturais etc. A técnica tem um papel importante, mas não tem existência histórica fora das relações

sociais. A paisagem deve ser pensada paralelamente às condições políticas, econômicas e também culturais. Desvendar essa dinâmica social é fundamental, as paisagens nos restituem todo um cabedal histórico de técnicas, cuja era revela; mas ela não mostra todos os dados, que nem sempre são visíveis (SANTOS, 1988, p. 24).

A citação revela e sintetiza claramente os conceitos e discussões pretendidas e vários desdobramentos de análise e síntese possíveis para pesquisa.

A discussão da relação da paisagem com o tempo está diretamente ligada às questões de preservação da memória das cidades, que objetivamente interessam a este trabalho, principalmente aquelas marcas deixadas na paisagem. Atualmente, é possível testemunhar um desaparecimento paulatino do patrimônio natural e cultural; um deslocamento das classes sociais no espaço e um processo de renovação por substituição constante. Isso acontece em razão da presença de um meio técnico-científico e informacional a cada momento, e das diferentes mediações existentes no espaço e na sociedade que afetam diretamente a paisagem.

Dentro deste entendimento, poder-se-iam incluir os planos diretores, como parte da possibilidade dessas criações e como mediação na paisagem e na consolidação destas transformações, como será visto a seguir.

### **2.3 O PLANEJAMENTO E A PAISAGEM**

Há uma consciência da necessidade de algum tipo de controle e da condução adequada do desenvolvimento e expansão de qualquer cidade. Todavia, ainda não há devida atenção, cuidado e comprometimento com a paisagem existente, àquela anteriormente citada com suas marcas ambientais, históricas, políticas, sociais, econômicas etc. Este controle remonta diferentes formas de gerir, conduzir e fiscalizar o processo de formação e desenvolvimento de muitos Municípios brasileiros. Em busca de uma sistematização da análise utilizando a categoria paisagem que é possível uma visão de totalidade do recorte sem perder a visão de todo. A ideia deste capítulo é procurar fazer o olhar da paisagem sobre o filtro do planejamento, sobre a ótica da estética urbana e da intensa verticalização das cidades cúmplices do zoneamento monofuncional.

Nas últimas décadas no Brasil, o planejamento (ou a tentativa de), através do plano diretor e da aplicação dos índices urbanísticos variados tem deixado marcas na paisagem das cidades e impactado áreas significativas e exemplares do patrimônio histórico, cultural e ambiental. As discussões acerca do planejar, desenhar, gerir a cidade devem perpassar o

entendimento de diferentes temas relativos ao viver na cidade, implica envolver o trabalho, o morar, o lazer, tudo que envolve ser cidadão.

A paisagem é diferente a partir das relações e valores de um lugar. Em busca de uma sistematização da análise a utilizando a categoria paisagem, essa permite uma visão de totalidade mesmo de um recorte escolhido. Incluído o entendimento dos valores de troca e de uso na teoria marxista é possível observar que a paisagem com todos os elementos nela contidos estão imbuídos desses valores. Portanto, a paisagem é reflexo das relações da sociedade com o seu meio espacializadas em um suporte físico. Essas relações são realizadas com mediação, pacíficas ou não, que tem como intermédio o acesso ao meio técnico-científico-informacional, que diferenciam um objeto do outro. Como uma dessas mediações poder-se-ia citar o planejamento, retratado no plano diretor, aqui estabelecido como recorte de análise.

### **2.3.1 A estética urbana – um breve olhar sobre referências históricas de intervenção na cidade e na paisagem**

As ações para organização, planejamento ou controle da maior parte das vilas e cidades do território brasileiro se iniciaram pelos códigos de posturas, condutas e cartas régias, se aprofundando a partir da Lei de terras de 1850<sup>8</sup>. Mencionavam essencialmente as formas de civilidade, de agir do cidadão ao vivenciar as ruas e espaços públicos das vilas, até mesmo coibir a presença de pobres e escravos; ou determinando os materiais a serem utilizados nas construções, alinhamentos das casas, número de janelas etc. Ao direcionar o controle às camadas populares e às eventuais ilegalidades urbanas (loteamentos clandestinos, favelas e cortiços) o Estado acentua a segregação urbana. No sentido da organização da paisagem construída também há uma forte influência dessas ações, essencialmente àquela onde as arquiteturas conduzem os caminhos, se abrem ou se fecham frente às limitações do sítio, ainda valorizam símbolos religiosos e da administração pública.

Posteriormente e concomitantemente houve um avanço das formas de atuação, como: os melhoramentos e embelezamentos urbanos; as políticas sanitaristas; a remodelação de bairros; os planos de arruamentos e loteamentos; a criação de bairros jardins, praças, aterros,

---

<sup>8</sup> Feldman (2001) cita os trabalhos de Marx (1991), Fridman & Ramos (1992) e Fridman (1994) que mostram como entre o regime jurídico do sistema de sesmarias do período colonial e a separação entre Igreja e Estado estrutura-se a propriedade fundiária no Brasil. Esses trabalhos permitem detectar a constituição de um sistema legal em torno da propriedade privada – da exigência da escritura pública de compra e venda (1855) à criação do imposto predial (1878) e taxação de terrenos não-construídos em freguesias urbanas centrais (1897) – e como, já em fins do século XIX, se pode estabelecer uma relação entre tais medidas e o processo de valorização imobiliária e fundiária (FELDMAN, 2001, p. 37).

cidades universitárias, avenidas, parques etc. Essas ações seguem a lógica disciplinadora do estado que apresentam como consequência a valorização imobiliária, por um lado, e o aumento da exclusão da população à margem da legislação, por outro. Certamente deixaram marcas, por vezes, permanentes nas respectivas paisagens.

Entre os ideais para o desenvolvimento das cidades nos séculos anteriores, não somente nas cidades brasileiras, é possível perceber um forte apelo pela higiene, estética urbana e as possibilidades de refletir o progresso através do sistema viário e da verticalização. Procura-se estabelecer uma relação entre a paisagem estabelecida no momento de concepção e execução destas diferentes ideias.

O urbanismo sanitaria foi uma das estratégias para a transformação de várias cidades pelo mundo, sendo que a grande maioria sofria com o crescimento populacional intenso e um ritmo de urbanização incompatível com a qualidade do ambiente urbano ideal ou socialmente justo. A higiene, ou a falta de, foi uma realidade presente em grande parte das cidades europeias com o advento da Revolução Industrial. No capitalismo industrial pujante daquele momento, a paisagem existente refletia, aos olhos de muitos gestores, o atraso econômico e tecnológico presente, daí reforça-se a retórica das ações para a limpeza urbana, demolição de quarteirões inteiros, que na maioria dos casos implicou em um objetivado asseio social. O valor simbólico e estético está em consonância com a ascensão da burguesia, que deixou marcas importantes na paisagem, apesar dos muitos conflitos existentes.

Novas formas de pensar a cidade aconteceram neste período, como a reforma de Haussmann para Paris, da Ringstrasse de Viena, do plano Cerdá para Barcelona, das cidades jardins de Howard, entre tantas ideias e utopias, que puderam ser aplicadas em distintas cidades europeias e americanas em diferentes épocas também com os objetivos de criar e estabelecer novos valores para a cidade.

No Brasil, a negação da paisagem colonial foi justificativa para as várias grandes intervenções aos moldes de várias referências internacionais. Entre elas: a mudança da capital de Minas Gerais de Ouro Preto para a nova Belo Horizonte, mais moderna, compatível com um futuro que se buscava; a célebre mudança da capital do Brasil para Brasília, mais centralizada no território, próspera e progressista; o abandono dos centros urbanos tradicionais em direção a novas áreas de expansão mais acessíveis, mais tecnologicamente adaptáveis; entre outras situações. Não obstante, muitas destas intervenções representaram o meio técnico científico presente à época, e atualmente tornaram-se parte da paisagem contemporânea e dignas de preservação.

O enaltecimento da estética urbana, o embelezamento em si, estavam muitas vezes associados ou cúmplices às ações sanitaristas. Este apelo pela higiene foi largamente utilizado na Europa como discurso estetizante e técnico, que se prestou ao reconhecimento da ascendente burguesia do século XIX. Talvez o Plano de Haussmann no final do século XIX para Paris seja o mais emblemático neste sentido, a abertura de grandes avenidas retilíneas e radiais sobre o traçado medieval, os bulevares e o enquadramento dos monumentos foram alguns dos preceitos determinados pelo Barão para reconstruir Paris. Gideon transcreve parte do discurso de Haussmann no qual estas reformas poderiam valorizar os palácios, edifícios e quarteis, para “torná-los mais agradáveis aos olhos e permitir acesso mais fácil nos dias de comemoração e defesa mais fácil nos dias de agitação”. (GIDEON, 2009, p. 737)

Sobre a estética e a forma urbana Panerai credita à Haussmann o sucesso do projeto para burguesia local. Avalia:

Na cidade, uma retórica de eixos, de praças marcadas por monumentos, de monumentos distribuídos em uma rede cujos retornos seriam a partir de então visíveis, pretendia reproduzir as figuras codificadas do sistema clássico. Somos obrigados a reconhecer que, sejam quais forem nossos julgamentos estéticos, a imagem que Haussmann deu à capital satisfaz totalmente a nova burguesia PANERAI, 2013 p. 10).

No entanto, e seguramente, a destruição de bairros e a expulsão de parcela da população pobre foram efeitos colaterais ignorados pela burguesia pujante da época. O propósito de “conferir à cidade uma imagem ‘moderna’ que correspondesse a uma cidade cosmopolita e comercial”, observada por Panerai (2013, p. 9) foi possibilitada, para Gideon (2009, p.v737), pela sistemática destruição das “ruas infectadas” que davam origem às pandemias e, segundo Haussmann, pretendiam aplacar a desordem das ruas e as lutas urbanas. Foram sucessivas ações realizadas para reafirmar novos valores estéticos e simbólicos para representar esta sociedade burguesa. Ou seja, os valores de troca se sobrepunham a qualquer outro valor, especialmente os de uso.

A estética urbana impôs um valor simbólico extremamente importante para Paris, no sentido das marcas na paisagem de uma sociedade e um modo de viver, seja pelos monumentos, grandes avenidas e bulevares, e com um olhar mais cuidadoso, dos conflitos e embates sociais. No Brasil, a renovação da Avenida Central, atual Rio Branco, pelo engenheiro Pereira Passos no Rio de Janeiro, é paradigmática daquele modelo haussmaniano. A nova paisagem, com novas redes de esgoto, abastecimento de água, bondes elétricos espelhava uma cidade metropolitana e avançada, mesmo que isto implicasse na exclusão das classes mais pobres da área central. A imagem da Figura 8 representa um pouco desta paisagem resultante de tantas

ações seletivas, assim como a situação de preservação destes entornos que marcaram esses momentos do passado.

Figura 8: A renovação na paisagem de Haussmann e Pereira Passos



Grandes obras de infraestrutura e demolição de casarões antigos podem ser observadas em ambas imagens. Processos típicos das renovações urbanas daquela época.



Imagem da Avenida da Ópera de Paris no século XIX e da Avenida Rio Branco (antiga Avenida Central) no Rio de Janeiro 1909, com o Teatro Municipal ao fundo com arquitetura inspirada nesta mesma Ópera de Paris.



Imagens aéreas atuais da Avenida da Ópera de Paris e da Avenida Rio Branco, processos de desenvolvimento e preservação distintos, paisagens totalmente distintas.

Fonte: Getty Imagens; Biblioteca Virtual Oswaldo Cruz; Augusto Malta/Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro apud [www.multirio.gov.br](http://www.multirio.gov.br); Google Earth, acessados em junho 2020

De fato, apesar de o urbanismo sanitarista ter sido a tônica de muitas intervenções nas cidades brasileiras, atualmente processos distintos de intervenção na paisagem

distinguem-nas daquela obra que a precedeu e a inspirou. Especificamente aqueles relacionados à legislação para a preservação, bem como um processo de crescimento no tempo com diferentes fatores de interferência, com consequentes perdas de patrimônio edificado exemplar de um período que pretendia ser próspero. Estas marcas se perdem com a verticalização/renovação de tempos passados e presentes demonstrando pouco apreço pelas memórias pretéritas. Entre tantos exemplos brasileiros, destaca-se, localmente, em Florianópolis a canalização do Rio da Bulha foi exemplo destes procedimentos. Pois, ações mais recentes sobre o canal, na Avenida Hercílio Luz, recobriram a obra do início do século XX, deixando oculta parte da memória daquele período, apesar, de esta mesma obra ter excluído parte da população pobre e lavadeiras moradoras das suas margens, tal como na obra da Avenida Rio Branco, no Rio de Janeiro que expulsou os residentes “inadequados”. Ainda assim, cabe, dentro do possível, garantir a preservação dos distintos tempos históricos mencionados por Santos (1988), pelo menos como valor simbólico e estetizante, e ao mesmo tempo excludente, como registro das relações presentes na época, além das tecnologias disponíveis, entre outras memórias.

No Brasil, é notável a penetração das ideias europeias na arquitetura no país como um todo em razão da forte migração para sua colonização. No urbanismo, Leme comenta esta penetração das ideias de urbanistas franceses nas estratégias de desenho das cidades e na academia brasileira. O próprio Atílio Corrêa Lima admite-se inspirado por Versailles e Washington para a concepção de Goiânia em 1933 (LEME, 1999, p. 32). Na Figura 9 é possível verificar as claras referências de Atílio Corrêa Lima, em 1933<sup>9</sup> para a proposta de Goiânia, que também explorou os recursos do sítio, a monumentalidade e a perspectiva para destacar o centro Administrativo e o Palácio do Governo. Estas decisões implicaram na valorização da paisagem atual do centro cívico com arborização abundante, com sua esplanada ainda preservada e consolidada, apropriadas à ideia de poder à semelhança das referências.

---

<sup>9</sup> As primeiras ideias se mantiveram apesar de algumas alterações terem sido realizadas pelo engenheiro urbanista Armando Godoy.

Figura 9: Referências de Atílio Correia Lima para Goiânia



Palácio de Versailles - França - século XVII



Capitólio - EUA - século XVIII/XIX



Centro Cívico e Palácio das Esmeraldas (Goiânia) - década de 1930

Fonte: IStock/Getty imagens (acima), acervo fotógrafo Hélio de Oliveira (abaixo) acessadas em junho de 2020

Igualmente o plano *Cidade do Rio de Janeiro - Extensão, Remodelamento e Embelezamento 1930*, elaborado e coordenado pelo arquiteto francês Alfred Agache, enquanto foi secretário geral da Sociedade Francesa de Urbanistas, revelou a forte influência francesa no processo. Na época, capital da república, discursava-se criar uma imagem urbana digna de memória e compatível com o status em que se encontrava; entre tantos outros exemplos, para ascender em valores simbólicos.

Esse plano, apesar de algumas ideias excludentes e a desconsideração do tecido histórico existente, ainda apresenta pontos relevantes da metodologia e dos aspectos importantes a serem considerados na cidade, como o reconhecimento e análise da realidade presente (reconhece, mas não mantém), como: a história, as infraestruturas existentes, as vivências cotidianas e a geografia do lugar; a elaboração de um anteprojeto; estabelecimento de leis; previsões futuras etc. Também sem ser somente tecnicista, apontou direções para: a organização dos espaços livres; o papel da perspectiva e do pitoresco; as relações metropolitanas possíveis e necessárias; o meio ambiente; o sistema viário; saneamento etc.

Pretendeu abordar todas as questões que se referissem ao viver na cidade, não só do ponto de vista técnico, como também econômico e estético. Induziu a criação do centro bancário e comercial de grande altura para “enriquecer a fisionomia urbana” para uma cidade do futuro. (PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL, 1930, p. 129) Também incluiu a distribuição equilibrada de áreas livres de recreação, equipamentos etc. e toda e qualquer atividade deveria estar sempre associada à eficiência do sistema viário.

Entretanto, consolidou no seu discurso a separação de funções como as industriais, portuárias e comerciais, das moradias e pretendeu organizar espacialmente as classes sociais por tipos de bairros, aventando ou reconhecendo a distinção entre as classes operárias e burguesas (abastadas) presentes no Rio de Janeiro naquele momento. Dedicou leis específicas para aquisição de terras pelo Município (para controle do mercado) e como resolver a questão das habitações “operárias”, procurando aproximá-las aos centros de emprego e “destruir” as favelas transferindo essas pessoas para novas moradias salubres. Entretanto, essa postura somente naturalizou e legitimou a segregação urbana já presente na época. Apesar de apontar os possíveis valores de uso e possibilidades de apropriação dos espaços públicos, o valor de troca é oficializado no plano.

A questão da paisagem existente em si não é citada, mas admite a importância da preservação dos monumentos históricos e do patrimônio ambiental, ao estabelecer os Projetos de Leis Relativos à Estética. Talvez possam ter sido demasiados discursivos, segregacionistas, do tipo “arrasa quarteirão”, monumental como demonstrado na Figura 10. Entretanto, há que valorizar o intento pela visão geral de cidade, a metodologia e as relações metropolitanas, bem como prever os possíveis sistemas produtivos geradores de emprego e renda, principalmente considerando o contexto em que se encontravam na época. Todos estes fatores associados teriam resultado para O Rio de Janeiro em uma paisagem bastante distinta dos dias de hoje.

Figura 10: Trechos do Plano Agache de 1930 para o Rio de Janeiro



Fonte: PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL, 1930

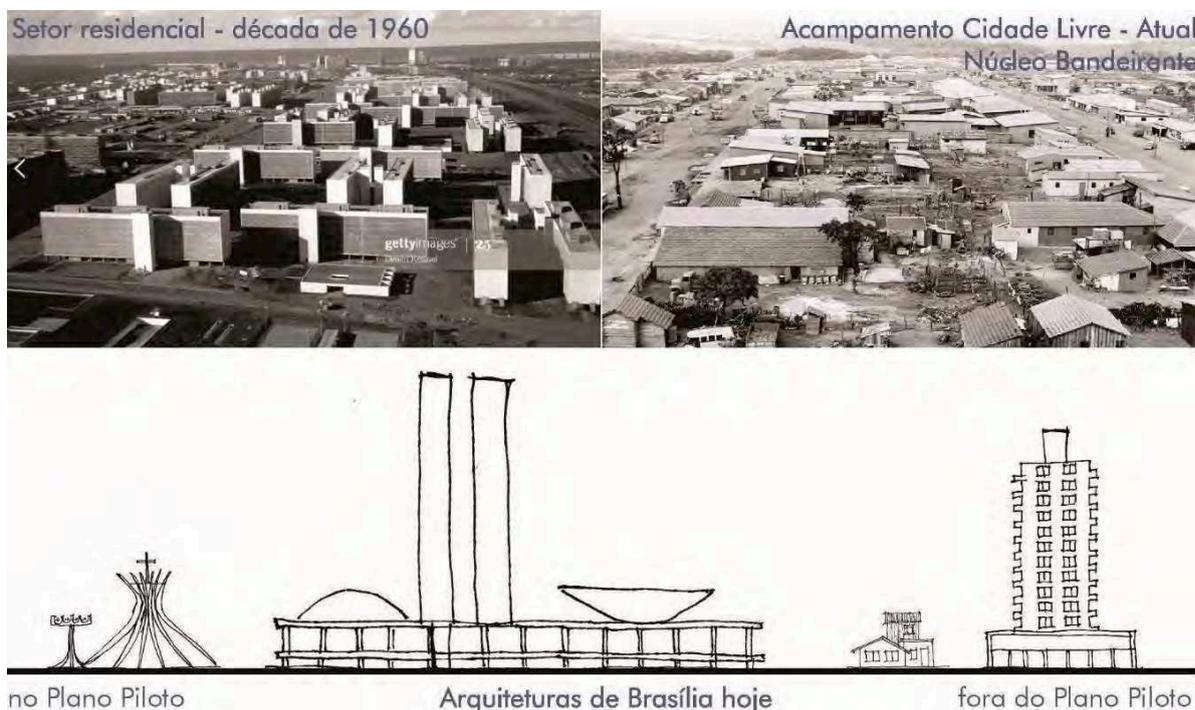
Independentemente das questões monumentais, nos exemplos acima citados, é notável o destaque para as áreas cívicas e as arquiteturas, a forma de pensar a localização e implantação do centro da administração pública podendo favorecer mais ou menos as democracias. Se por um lado a monumentalidade demonstra o poder, por outro lado as grandes praças que se implantavam em frente a essas edificações são locais adequados ao exercício da cidadania e da livre manifestação. Do ponto de vista do patrimônio cultural e da paisagem, enquanto marca da política, são também pertinentes e garantem valores de apropriação.

Brasília, em especial com seu eixo monumental, com a grande esplanada e os edifícios igualmente imponentes, possibilita estas grandes manifestações. Há uma legibilidade no desenho e na composição que favorecem o reconhecimento destas estruturas na paisagem e seu reconhecimento também internacional. Por outro lado, poder-se-ia destacar a perda da escala do pedestre, com os grandes espelhos d'água que também favorecem o controle de acesso aos edifícios; a baixa densidade do plano piloto; a excessiva separação das funções; as cidades satélites e a desigualdade social como contradição da própria teoria, entre tantas outras críticas que no momento não cabem. Entretanto, cabe destacar que, apesar dos vultosos recursos destinados para a construção da cidade e a pretensão em inovar em todos os sentidos, com o uso do concreto armado, aço e vidro em arquiteturas modernas, um traçado urbano diferenciado, é paradoxal que as novas cidades satélites tenham surgido e crescido com os mesmos problemas de qualquer outra cidade brasileira. Agora, tombada, Brasília posa inalterada, mas com um entorno extensivamente desigual e sem justiça social. Certamente as arquiteturas do plano piloto em geral garantem a identidade da cidade, mas todo o Distrito Federal também marca a verdadeira paisagem de Brasília. Àquela paisagem, figurada simbolicamente abaixo (Figura 11), pela preocupação com a arquitetura, com as relações estabelecidas entre os espaços públicos e privados e com a escala e aquela outra, ordinária, cotidiana, que surge sem o imaginário de uma capital. No entanto, Brasília idealizou integrar o território nacional, incluir a coletividade e evitar “uma indevida e indesejável estratificação”<sup>10</sup> e atender a “totalidade da população”, mas na realidade instalada desde o início das obras refletindo em seu território as desigualdades sociais existentes em outras cidades brasileiras. (grifo no original) (COSTA, 1957, p.14, apud BRAGA, 2010, p. 174)

---

<sup>10</sup> Texto retirado do memorial descritivo do relatório original do projeto submetido ao concurso de Brasília (apud BRAGA, 2010)

Figura 11: Brasília paisagem de contradições



Fonte: Getty Imagens, Arquivo Público do Distrito Federal e desenhos da autora

Independentemente do cenário de desigualdade de Brasília, o valor estético dado ao urbano e aos edifícios dentro do Plano Piloto está imbuído daqueles conceitos modernistas preconizados na Carta de Atenas, seja na aplicação do zoneamento funcional ou dos elementos da boa arquitetura. Em um contexto em que o acesso à terra urbana e ao meio técnico-científico-informacional não foram grandes empecilhos (exceto pela questão financeira) para o Governo Federal, a idealização da nova capital cumpria com os objetivos pretendidos de ser inovadora e símbolo de uma nova identidade e parte do processo de integração nacional. A arquitetura, desta forma, e a persistente busca na inovação nas tecnologias construtivas e das formas teve um papel essencial na consolidação da marca da paisagem de Brasília, especialmente pelas obras de Oscar Niemeyer e do desenho do plano urbano por Lúcio Costa.

Neste cenário de valorização da estética com intenção política, outro exemplo de escala e proporções diversas pode ser dado: Curitiba e o seu Centro Cívico. A cidade estabelece semelhante distinção aos edifícios públicos, centralizando o Palácio Iguazu (sede do governo estadual) no centro de uma extensa praça. Ainda que não localizado próxima ao centro comercial e histórico da capital ou simetricamente ao eixo viário de visibilidade se destaca por sua arquitetura moderna e monumental. Atualmente este setor é de fácil identificação e apropriação pela população local e pela população visitante.

Diferentemente em Florianópolis, apesar de existir uma grande praça que acolhe várias instituições do estado, essa de pouca apropriação e manutenção, é ocupada em parte por um estacionamento. O desenho urbano e a arquitetura existente, não favorecem a identificação de cada um dos poderes ou mesmo a praça é local de apropriação da vida cotidiana ou de exercício e manifestações afeitas à democracia. No caso dos edifícios da administração municipal isto é ainda menos valorizado, apresentam as estruturas do executivo e legislativo dispersos pelo território, o que não favorece o reconhecimento destas pela população em geral, tampouco se apresentam como símbolos na paisagem.

Le Corbusier destaca que:

“A arquitetura é responsável pelo bem-estar e pela beleza da cidade. É ela que se encarrega de sua criação ou sua melhoria, e é ela que está incumbida da escolha e da distribuição dos diferentes elementos cuja proporção feliz constituirá uma obra harmoniosa e duradoura. A arquitetura é a chave de tudo.” (ponto 92) (LE CORBUSIER, 1993)

Há, muitas vezes, uma excessiva valorização do papel da arquitetura, entretanto, se os aspectos simbólicos e de marketing estiverem envolvidos no processo de construção da cidade, a resultante arquitetônica é mais um dos fatores envolvidos nos valores de troca dos objetos.

Portanto, a própria arquitetura já é um símbolo, quando a partir do marketing os elementos arquitetônicos incorporados, a autoria afeta diretamente o valor de troca daquele edifício e da qualidade do ambiente urbano na qual está inserido. Em um processo quase cúmplice os investimentos do Estado cada vez maiores em determinados espaços públicos, por exemplo, valorizam áreas que demandam arquiteturas mais qualificadas, melhores, com novos símbolos, que vão exigir novos investimentos. Esses aspectos da arquitetura são identificáveis nas possibilidades dadas pelos planos diretores, através do zoneamento e dos potenciais de construção. Ao fazer essa reflexão, para o caso da Agrônômica, nos capítulos mais adiante, fica evidenciado que há diferenciação nas definições urbanísticas para beneficiar e valorizar certos setores da cidade.

O que quer se destacar nas estruturas urbanas e arquiteturas históricas e simbólicas, anteriormente exemplificadas, é que a paisagem estabelecida a partir daquelas diretrizes presentes em Haussmann ou Agache talvez fossem mais adequadas ao exercício da cidadania e, especialmente, ao reconhecimento do lugar. No destaque às formas e arquiteturas urbanas, a vertente social, política e econômica envolvida em uma cidade também é relevante na leitura da paisagem historicamente herdada. Através dessas observações, é possível perceber os movimentos de transformação do espaço, renovações nas arquiteturas, que se mostram como reflexo da legislação vigente em cada período, que por sua vez, espelha os interesses

daquele lugar por um grupo específico. Portanto, a localização dos objetos e das funções na paisagem pode reforçar ou não esses aspectos estéticos, simbólicos e monumentais acima citados, seja com o objetivo de identificar os valores econômicos do lugar, valorizar uma burguesia capitalista nascente, seja na busca de mais justiça social e urbana ou na garantia da preservação e/ou criação de objetos identitários e referenciais para a população.

### **2.3.2 A separação de funções à verticalização descontrolada da paisagem**

Esse subcapítulo faz uma breve reflexão de como o zoneamento e a separação de funções foram apropriados pela legislação brasileira, no sentido de compreensão da leitura e consideração da paisagem existente. Não cabe aqui discorrer sobre as raízes do zoneamento ou como chegaram suas ideias no Brasil, ou mesmo as dificuldades de implantação ou desacreditá-lo como método, até porque a separação de funções estava presente também no urbanismo sanitário mencionado no subcapítulo anterior, como no Plano Agache (*zoning*).

Feldman (1997) e Almeida (2004) mencionam o surgimento do zoneamento (*zonung*) na Alemanha sob ideias socialistas de superação da problemática dos bairros residenciais<sup>11</sup>, garantindo melhor qualidade de vida nas cidades e com objetivo de reforma social. Feldman (1997, p. 9) demonstra que as políticas sociais estão vinculadas à base de organização da cidade, “tanto do ponto de vista técnico/ estrutural como do ponto de vista compositivo/ formal”.

Nos Estados Unidos o zoneamento surgido na década de 1920 objetivava assegurar a valorização imobiliária (ALMEIDA, 2004, p. 159), e certamente, ainda objetiva. Em consonância com esta observação, Feldman (1997, p. 10) comenta que o zoneamento (*zoning* americano) desenvolvido pretendia legitimar e elevar os valores imobiliários de certas áreas, bem como “incentivar a dinâmica de mercado nas áreas congestionadas, alimentando processos inflacionários”.

E no Brasil, sem pormenorizar, o zoneamento foi utilizado (e ainda é) de forma técnica enquanto método, e político quanto ao direcionamento do desenvolvimento e investimentos das cidades, por vezes descolados das realidades urbanas e paisagens presentes, atendendo prioritariamente interesses privados.

---

<sup>11</sup> Os bairros residenciais propostos para as classes populares denominados *siedlungen* foram construídos pelo poder público. Feldman (1997, p. 9) destaca que vários arquitetos de renome fizeram parte destes processos como Ernst May, Bruno Taut, Martin Wagner, todos no âmbito de administrações das cidades social-democratas representaram “a experimentação dos princípios do zoneamento ao nível projetual, na busca da estandarização construtiva.”

Villaça (1999) afirma que o zoneamento, ao contrário do planejamento urbano stricto sensu, surge no Brasil sem qualquer elaboração teórica, sem a participação de intelectuais estudiosos da cidade e sem a influência do pensamento estrangeiro. Recorda que:

(...)no final do século XIX, quando se inicia no Brasil, o zoneamento mal ensaiava os primeiros passos na Alemanha e nos Estados Unidos. O que se inicia no Brasil corresponde (e continua correspondendo) a interesses e soluções específicos das elites brasileiras. Mesmo recentemente, na maioria dos planos diretores brasileiros o zoneamento aparece apenas como princípios vagos e não-operacionais (VILLAÇA, 1999, p. 178).

Não se trata de discutir ou questionar os propósitos primários do zoneamento de dividir o espaço em zonas com determinadas funções e com maiores ou menores restrições de uso ou ocupação. Assim como, compreender que parte destes objetivos sejam de mitigar ou evitar eventuais problemas urbanos, mesmo aqueles decorrentes das diversas irregularidades presentes no território: ocupação de áreas ambientais ou não; ineficiente fiscalização; burocratização nos processos de aprovação; desrespeito a normativas legais; falta de acesso ao mercado formal de moradias etc. Ou ainda discutir como se dão as interferências políticas nos processos para elaboração dos zoneamentos e planos diretores com o intuito de atender interesses particulares. Cabe, para a pesquisa, entender como uma ideia, um método, se transmutou de teoria em práticas tão adversas, e as paisagens historicamente herdadas, sejam ela naturais ou edificadas, públicas ou privadas, serem mais ou menos garantidas.

A separação de funções, enquanto método, consolidado também por Le Corbusier na Carta de Atenas, foi reinterpretada e/ou distorcida no processo de elaboração dos planos diretores/zoneamento ao longo dos processos locais. Nessa direção, pretende-se relacionar alguns pontos da Carta e como essas distorções se refletiram no planejamento a luz do olhar dos interesses econômicos e de exploração da terra urbana, mesmo com possíveis consequências para a paisagem.

A partir da leitura crítica das cidades existentes, naquele contexto entre guerras, Le Corbusier destacou a alta densidade, a desordem sanitária, “um ritmo furioso associado a uma precariedade desencorajante que desorganiza as condições de vida, opondo-se ao ajuste das necessidades fundamentais” (LE CORBUSIER, 1993, ponto 8). Essas críticas, compartilhadas por muitos outros arquitetos, foram temáticas dos vários CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) realizados no transcorrer do movimento moderno. A Carta de Atenas de 1933<sup>12</sup>, elaborada por Le Corbusier, pontua as problemáticas referentes à relação do homem com a geografia, a topografia, os elementos essenciais à vida como água, o solo, o clima, a natureza e menciona as questões regionais, políticas e econômicas implícitas no

desenvolvimento da cidade. Em especial, no ponto 8 da primeira parte afirma que:

O advento da era da máquina provocou imensas perturbações no comportamento dos homens, em sua distribuição sobre a terra, em seus empreendimentos, movimento desenfreado de concentração nas cidades a favor das velocidades mecânicas, evolução brutal e universal sem precedentes na história. O caos entrou nas cidades. (LE CORBUSIER, 1993, ponto 8)

As cidades, nesse período de segunda revolução industrial e entre guerras mundiais, estavam marcadas por grandes avanços tecnológicos de toda a ordem e crescimento desmedido das áreas urbanas, com implicações que se refletiram na sociedade e na paisagem. A Carta foi redigida em um contexto fecundo para a apropriação e o lançamento de ideias para reconstrução das cidades como: inovação, standardização, eficiência e velocidade das cidades. Estes ideais surgiam com intenções coerentes que garantiriam a melhoria da qualidade das edificações e das cidades, e havia um discurso prevalente de valorização do pensamento coletivo e social da cidade. É importante ressaltar que ao longo do texto o autor demonstra essa preocupação genuína com a coletividade, apesar de inócua diante da realidade urbana e desigual que a cidade capitalista impunha.

Entre diversos pontos destacados da Carta, abordando diferentes assuntos, o ponto 77 da doutrina, talvez, foi um dos mais explorados do ponto de vista conceitual e da prática urbana. Nesse, o arquiteto menciona que as chaves do urbanismo estão nas quatro funções: habitar, trabalhar, recrear-se e circular:

O urbanismo tem quatro funções principais que são: primeiramente, assegurar aos homens moradias saudáveis, isto é, locais onde o espaço, o ar puro e o sol, essas três condições essenciais da natureza, lhe sejam largamente asseguradas; em segundo lugar, organizar os locais de trabalho, de tal modo que este, ao invés de ser uma sujeição penosa, retome seu caráter de atividade humana natural; em terceiro lugar, prever as instalações necessárias à boa utilização das horas livres, tornando-as benéficas e fecundas; em quarto lugar, estabelecer o contato entre essas diversas organizações mediante uma rede circulatória que assegure as trocas, respeitando as prerrogativas de cada uma (LE CORBUSIER, 1993, ponto 77).

Acreditava que para a distribuição de qualquer função na cidade seriam “consideradas as necessidades vitais do indivíduo e não do interesse ou o lucro de um grupo particular” (LE CORBUSIER, 1993, ponto 78). Na verdade, essa prerrogativa pouco se fez presente na aplicação do zoneamento funcionalista. As forças presentes na sociedade interferem historicamente na definição dos objetos no espaço, seja na localização privilegiada da igreja

---

<sup>12</sup> A Carta de Atenas foi elaborada por Le Corbusier, como resultado do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

na colonização portuguesa, na localização de um campus universitário, ou no direcionamento dos investimentos em certos setores da cidade em detrimento de outros.

A monofuncionalidade, a rigor, procurava afastar as moradias das áreas insalubres das fábricas e do contexto precário dos centros urbanos, entretanto, por ter sido usada descontextualizadamente foi uma das maiores críticas sofridas pela Carta e pelo urbanismo moderno. Principalmente pela sazonalidade de uso, que gerou áreas de intensa apropriação em alguns horários e esvaziamento e insegurança em outros.

Esse estímulo à separação de funções, mas com garantias do livre circular, a distâncias adequadas às pessoas, foi distorcida ao longo da história de aplicação dos zoneamentos urbanos, ao menos nas cidades no Brasil. O processo de desenvolvimento dos planos no decorrer do século XX, tanto a Carta de Atenas, como as referências passadas francesas serviram de base para os planos diretores brasileiros. A separação de funções se fez presente nas novas ou existentes cidades como ideia, no caso das zonas para circular, habitar, trabalhar e recrear, como no caso de Brasília, Belo Horizonte e Goiânia. Também foi largamente utilizada nas cidades já consolidadas com justaposição de tecidos novos sobre os existentes, em alguns casos, a exemplo do Rio de Janeiro, Porto Alegre ou mesmo Florianópolis.

Leme (1999) destaca que no período entre 1950 e 1964 a temática da escala regional se fazia presente, decorrentes de um processo migratório e um crescente processo de urbanização, ainda assim, a presença do zoneamento e a separação das funções foi constante em diferentes planos elaborados independentes das características locais ou regionais. Porto Alegre (1954-59) e São Paulo (1957-1961), assim como Florianópolis (1955) elaboram seus planos sob essas prerrogativas.

O Anteprojeto do Plano Diretor de 1959 de Porto Alegre tinha influência do Plano de Avenidas paulista, do Plano Agache do Rio de Janeiro e da Carta de Atenas, admitida pelos próprios autores (ALMEIDA, 2004). Edvaldo Pereira Paiva participou da coordenação do Plano de Diretor de Florianópolis de 1955, e junto à Demétrio Ribeiro, elaborou a proposta de Porto Alegre de 1959. Em ambos os casos foi a primeira vez que o zoneamento foi utilizado como instrumento de controle de uso e ocupação do solo nessas cidades (ALMEIDA, 2004, p. 28). O caso de Florianópolis, mencionado no capítulo 3, utilizou-se do recurso do zoneamento, tanto no Plano Diretor de 1955 como nos outros planos elaborados posteriormente. Porto Alegre procurou seguir as quatro funções urbanas da Carta, com uma denominação diferente: trabalhar, habitar, circular e cultivar o corpo e o espírito.

Almeida (2004, p. 29) constata que o Plano Regional de Nova York e seus arredores, editado entre 1923 e 1929, foi fonte direta de consulta da Divisão de Urbanismo de Porto

Alegre, assim como um volume da Carta de Atenas. As separações das funções, especialmente as residenciais, se apresentavam necessárias para os planejadores com objetivos higienistas de evitar a proximidade de atividades com periculosidade ou alto índice de incômodo, como indústrias, matadouros etc. Com uma intenção aparentemente coerente, em Nova York, foi pretexto para manter áreas de valorização imobiliária e induções de investimentos que se mantivessem nessas áreas. Em Porto Alegre, a verticalização representou as áreas mais valorizadas na área central e nas bordas destas áreas, e se direcionaram, com o tempo, às periferias pobres e com menos infraestrutura. O crescimento acelerado da cidade informal foi a outra face do mesmo processo de desenvolvimento da cidade vertical. Almeida (2004, p. 244) comenta que as camadas mais pobres ficaram de fora do jogo do mercado imobiliário e “continuaram se acomodando nas bordas e entremeios da cidade planejada”. Paralelo à discussão do zoneamento, estavam as demandas do sistema viário, fortemente influenciados pelo plano de Avenidas, com a criação de radiais e perimetrais que procuravam afastar o trânsito da área central, assim como direcionar os fluxos para novos bairros e novos subcentros e centros de bairro (ALMEIDA, 2004, p. 175).

Assim como em Porto Alegre em São Paulo, o zoneamento construído em 1957-1961, teve como referência o modelo americano. Feldman (1997) afere que apesar das críticas existentes a esse modelo por diferentes autores do próprio Estados Unidos, este era veiculado em São Paulo “como uma fórmula vitoriosa de intervenção na cidade”. Esses estudos caracterizavam esse modelo como um instrumento para proteger valores imobiliários e para preservar o caráter de somente algumas áreas (FELDMAN, 1997, p.9).

Em São Paulo, Feldman (1997) revela que por um lado havia um discurso onde as técnicas presentes em um plano/legislação seriam a resolução para os problemas da cidade, se aplicadas corretamente. Essas teriam validade universal, independentemente dos sistemas políticos e contextos locais existentes. Por outro lado, também havia discursos que não viam no plano um recurso efetivo para resolver tais problemas (FELDMAN, 1997, p.2 e 6).

A legislação adotada em São Paulo, a qual Feldman (1997, p.7) menciona, é o zoneamento, diante da suposta inefetividade dos planos. Desta forma, o Departamento de Urbanismo coloca o zoneamento no lugar do plano “como estratégia de intervenção no espaço urbano, na medida em que passa a ser considerado, por si só, instrumento capaz de efetivar objetivos do plano”. Acreditavam que esse instrumento poderia regular a densidade demográfica já que permitia o exato zoneamento e a previsão dos equipamentos e serviços para os diferentes setores. É necessário destacar que a construção desse zoneamento previa leis abrangentes para o conjunto da cidade, mas também para parcelas específicas do território, com

objetivos bastante específicos:

Entre 1954 e 1957 zonas foram delimitadas numa extensão que vai do Alto da Lapa à avenida Morumbi, incluindo todos os loteamentos da Companhia City realizados segundo o padrão das cidades-jardins inglesas, e outros bairros adjacentes. O processo de definição destas zonas mostra que, ao mesmo tempo que se busca manter o padrão original dos bairros residenciais — monofuncionais, casas isoladas, amplos espaços verdes — a legislação acomoda também as possibilidades de verticalização e a introdução de outros usos, protegendo os valores das propriedades dos efeitos do boom imobiliário, e potencializando um segmento específico do mercado imobiliário (FELDMAN, 1997, p.9).

O que se pode destacar, especialmente no exemplo de São Paulo é que o advento do zoneamento consolidou essa forma de planejar a cidade. Aquela tridimensionalidade presente nos planos anteriormente citados, como Rio de Janeiro, Goiânia, Brasília, Porto Alegre, e até mesmo em Florianópolis, vai se perdendo paulatinamente, principalmente enquanto possibilidades de desenho, de previsões para a paisagem ou para um planejamento interessado em questões mais regionais, dando lugar a um zoneamento bidimensional e ainda composto de intencionalidades política e econômicas.

Independentemente de qualquer determinação da Carta, ou outras influências externas, o zoneamento tecnicista e generalista presentes nos planos se difundiu no Brasil, especialmente com a determinação dos usos e dos potenciais construtivos do solo. Apesar dos destaques realizados em razão da necessidade da submissão da propriedade privada ao interesse coletivo, infelizmente a realidade urbana da cidade envolve uma mediação que reforça mais a desigualdade do solo do que se aproxima da cidade ideal acima mencionada. O crescimento exponencial das cidades, os interesses coletivos subjugados aos interesses privados, a questão da propriedade e da renda da terra e a displicência do poder público foram preponderantes para estes encaminhamentos. Rebeca Scherer (1993) traduziu a Carta de Atenas e elaborou a apresentação da edição brasileira, além de contextualizar o período histórico de discussão na época com os CIAM e os diferentes profissionais no nível nacional e internacional. Scherer sintetiza o conteúdo do Urbanismo Racionalista, também chamado de Urbanismo Funcionalista, e aponta as possíveis razões da crítica a este:

O fato de o Urbanismo Racionalista evidenciar sempre a necessidade de um estatuto da terra e da submissão dos interesses individuais aos coletivos, não significa que constitua um ideário revolucionário no sentido de investir contra o sistema capitalista. Significa, antes, a explicitação da nova etapa do capitalismo, que acentua o caráter interventor do Estado e submete a sociedade civil as suas determinações, legitimando-as pela necessidade de coordenação e pela competência científica e tecnológica amplamente ideologizadas. As inúmeras críticas que vêm sendo feitas ao Urbanismo Funcionalista atacam pontos como a dificuldade de adaptação a processos de mudança, a rígida subordinação das partes

ao todo, a indefinição social das áreas verdes em torno da habitação, a monotonia dos ambientes criados, o incentivo à rarefação das relações sociais etc. Conquanto muitas dessas críticas sejam pertinentes e conquanto muito do discurso racionalista tenha sido grosseiramente simplificado para atender aos interesses do mercado imobiliário, é importante que se atente para alguns de seus elementos componentes, a saber: a revisão do direito de propriedade de modo a liberar o solo para sua utilização mais adequada do ponto de vista urbanístico; a sistematização do planejamento local e regional de modo a tornar mais integradas, fluentes e produtivas as diferentes parcelas das redes urbanas nacionais; a valorização do patrimônio histórico, artístico e ambiental no quadro e eventualmente como instrumento do planejamento urbano; a busca de alternativas para a questão habitacional com o compromisso político de garantir habitação adequada para todos (SCHERER, 1993).

A visão coletiva da cidade está presente na Carta de forma bastante clara, mas nada interessante para os interesses privados. A dissolução da quadra tradicional e a desconstituição da propriedade privada talvez sejam críticas veladas realizadas à Carta. As supostas dificuldades de adaptação aos preceitos dela à realidade urbana presente podem até ser em parte legítimas, mas escondem a forma como foram utilizadas na prática.

A distorção se deu principalmente com a verticalização extensiva das cidades, já presentes anteriormente a este período, mas disseminada globalmente como solução para racionalização máxima do solo. Associada a um meio técnico científico providencial aparece como uma excelente solução para o crescimento das cidades. Dois fatores devem ser ressaltados nesse novo modelo: uma é a intensificação da diferenciação social e espacial do território refletindo em paisagens cada vez mais desiguais e a outra é o próprio impacto da verticalização nas questões estéticas, ambientais, históricas, simbólicas etc.

O propósito da Carta era, também, alçar a arquitetura a um patamar extremamente importante para a construção da cidade:

A arquitetura preside os destinos da cidade. Ela ordena a estrutura da moradia, célula essencial do tecido urbano, cuja salubridade, alegria, harmonia são subordinadas às suas decisões. Ela reúne as moradias em unidades habitacionais cujo êxito dependerá da justeza de seus cálculos. Ela reserva de antemão os espaços livres em meio aos quais se erguerão os volumes edificados em proporções harmoniosas. Ela organiza os prolongamentos da moradia, os locais de trabalho, as áreas consagradas ao entretenimento. Ela estabelece a rede de circulação que colocará em contato as diversas zonas. A arquitetura é responsável pelo bem-estar e pela beleza da cidade. É ela que se encarrega de sua criação ou sua melhoria, e é ela que está incumbida da escolha e da distribuição dos diferentes elementos cuja proporção feliz constituirá uma obra harmoniosa e duradoura. A arquitetura é a chave de tudo (LE CORBUSIER, 1993, ponto 92).

Há certa presunção nesse discurso, entretanto, Le Corbusier pretende esclarecer que a cidade deve ser pensada nas três dimensões. Ou seja, para ele as funções-chave mencionadas desenvolvem-se no interior de volumes edificados submetidos a três prementes necessidades:

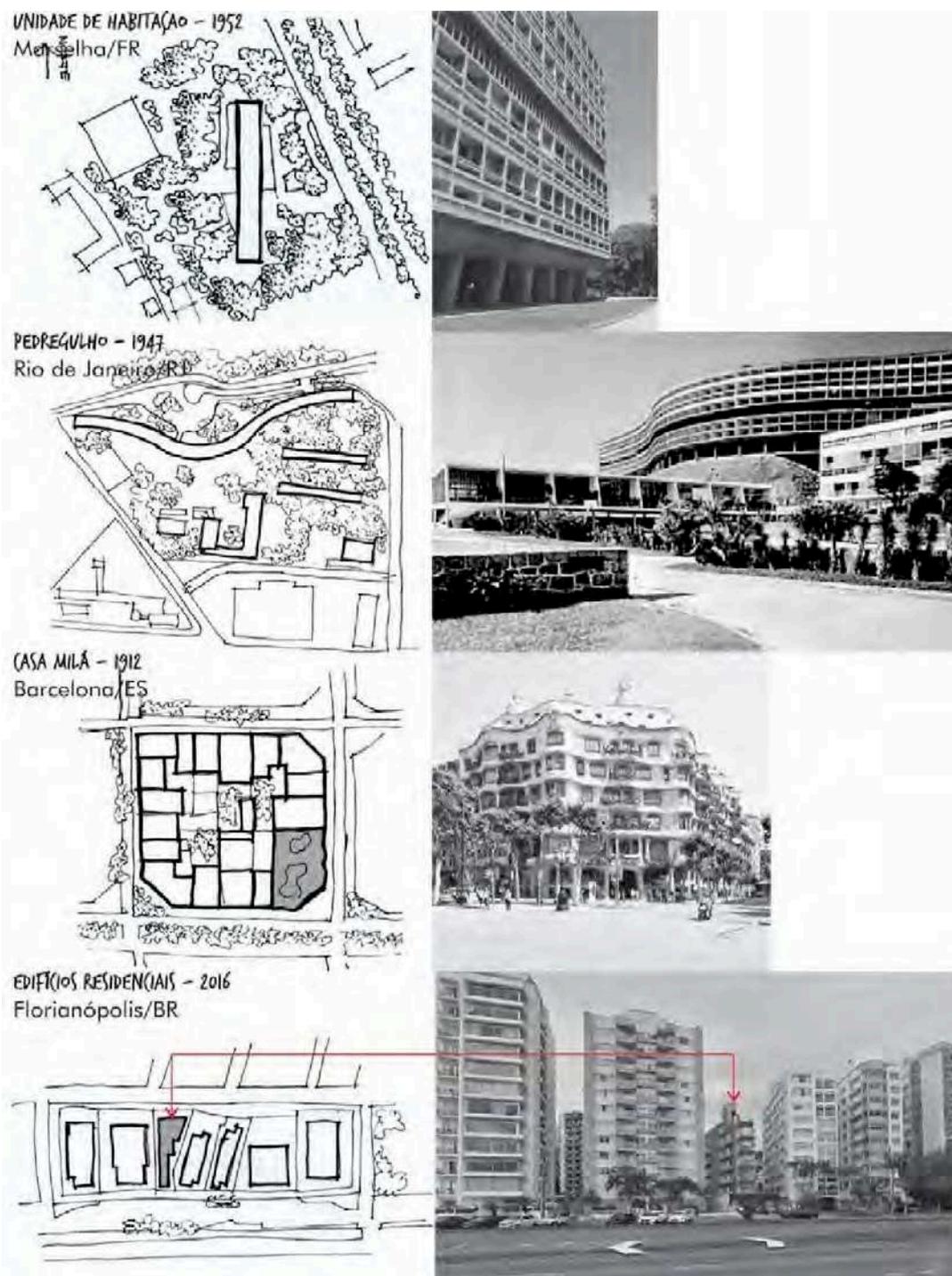
espaço suficiente, sol e aeração. Desta forma, recomenda a verticalização, possibilitada pelas técnicas disponíveis, que suficientemente afastadas cumpririam com as funções necessárias para a cidade. Ou seja, em um entendimento total da Carta, a verticalização em si não pode ter sido sua derrocada. Com relação a pretensa verticalização arejada, higiênica e bastante espaçada, não foi a regra, não por uma questão técnica, mas pelo seu potencial valor de troca. As possibilidades de salvaguardar mais valia através da verticalização sempre foram a prerrogativa para se inovar em tecnologia.

Poder-se-ia dizer que, utopicamente, a técnica está presente na Carta e em diferentes partes da doutrina menciona-se que, para o sucesso deste novo modelo de cidade será indispensável utilizar os mais modernos recursos técnicos. Apesar de se demonstrar crítico em relação à apropriação das técnicas, o autor entendia que a era do maquinismo introduziu técnicas novas, mas como uma das causas da desordem e do transtorno reinante nas cidades, por outro lado, recorre a estas para encontrar a solução do problema. Ou seja, “esta pelo concurso de seus especialistas, respaldará a arte de construir com todas as garantias da ciência e a enriquecerá com as invenções e recursos da época” (LE CORBUSIER, 1993).

O excessivo valor da técnica também é um problema da Carta, não em teoria, mas na prática, pois, quando se avalia o acesso a esta, em termos de conhecimento ou recursos para sua aplicação, o contraste existente entre as classes sociais se sobressai. Seja no planejamento ou na constituição da arquitetura decorrente deste, a disponibilidade da técnica acentua ainda maior a estratificação social presente na paisagem. Ou seja, o surgimento de zonas de segregação são espacializações das disputas pela técnica, logo são visíveis na paisagem.

Portanto, no sentido de compreender, em parte, a inadaptação dos preceitos da Carta e dos CIAMs à realidade urbana, alguns fatores podem ser elencados que mais fortemente interferiram na forma como a concepção do edifício foi apropriado pelas cidades. Além das questões relativas à justiça social, associada também ao valor de troca do objeto, da técnica e da propensão à verticalização, a propriedade e a herança fundiária urbana têm peso preponderante nesses desenhos futuros. Isto pode ser observado no caso brasileiro ao menos, mas pode ser identificado em outros lugares, como Barcelona (não na totalidade), talvez como consequências menos penosas para o espaço público ou para a paisagem em geral. O objeto isolado arejado, erigido a partir do seu lote, como na Unidade de Habitação de Le Corbusier (Figura 12), é totalmente diferente do edifício construído a partir de regras urbanísticas, sobre um sistema fundiário urbano extremamente consolidado na maioria dos casos.

Figura 12: Herança fundiária urbana x arquiteturas



Fonte: Elaborado pela autora a partir do Google Earth, Street View e Getty Imagens

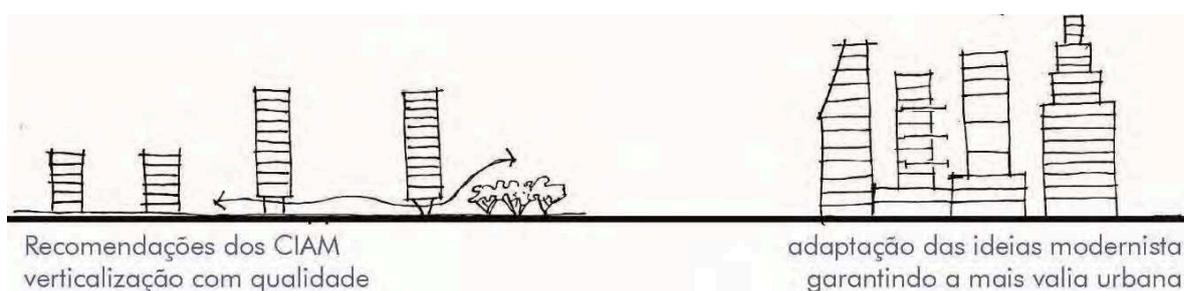
A maioria dos exemplos acima ilustrados é clássica do ponto de vista da história da arquitetura e não poderia ser comparado nas mesmas bases com as situações mais ordinárias da cidade, mesmo todos sendo originalmente destinados a moradias. Mas o que se quer destacar é que a herança fundiária e a legislação urbana definem a arquitetura de maneira diferenciada,

assim como as relações estabelecidas com o espaço público e na paisagem resultante.

Os exemplos da Unidade de Habitação de Le Corbusier (1946-52) e do Pedregulho (1947), de Affonso Eduardo Reidy (Figura 12), se diferenciam por sua implantação em uma grande gleba, onde a arborização, a ventilação, a insolação puderam se fazer presentes. Independente do contexto em que foram construídas, o destaque está nas possibilidades dadas quando as limitações do parcelamento, a forma urbana pré-existente ou a legislação em vigor, não são condicionantes do projeto ou da própria forma arquitetônica, mas seus valores de uso foram essenciais para o resultado.

Esses dois paradigmáticos projetos modernos estavam em consonância com o preconizado nos CIAMs. Na época dos congressos, os grandes edifícios eram modelo de superação necessário ao pós-guerra, suficientemente arejados e ensolarados. Gropius (apud AYMÓNINO, 1973) discutiu o modelo de edifícios altos, médios e baixos que, se cuidadosamente construídos a distâncias suficientes para iluminação e ventilação, seriam adequados para viver em apartamentos. Entretanto, este modelo foi mal interpretado, ou indevidamente apropriado, pelos planejadores contemporâneos a este período. O que por conceituação é um paradoxo, já que a Carta previa liberar os espaços vazios para as áreas verdes, mas do ponto de vista da exploração da mais valia urbana a otimização de infraestrutura e de terra urbana é praticamente impossível obedecer àqueles preceitos da Carta (Figura 13).

Figura 13: CIAM X planejamento recente



Fonte: desenho da autora

Ainda na Figura 12, na quarta ilustração, em Florianópolis, a otimização máxima do solo levou a soluções volumétricas um tanto inusitadas. Uma herança fundiária com parcelamento ou desmembramento das quadras em diversas propriedades privadas associada à legislação muitas vezes permissiva, procura, através dos índices urbanísticos, potencializar a capacidade de construção de um lote. Isso é cada vez mais recorrente, a exemplo do pequeno edifício construído na Avenida Beira Mar (na Agrônômica) e concluído em 2018

aproximadamente. A arquitetura é decorrente única e exclusivamente da máxima otimização do solo a partir dos limites legais, caracterizado por este volume mais baixo e de estreita testada.

Já a casa Milá (1912), do arquiteto Gaudí, em Barcelona, foi construída em uma quadra do plano Cerdá (1860) que já apresentava seu parcelamento estabelecido e o resultado da volumetria acompanha em altura e afastamentos frontais os edifícios vizinhos e vice-versa, constituindo um espaço público contínuo, na escala do pedestre, que pode, a depender do uso, qualificar ainda mais a calçada. As condições de desenho derivado dessa legislação podem ser mais favoráveis à preservação das paisagens preexistentes. Houve um cuidado na organização das áreas mais novas deste plano que previam abrir certas quadras, proporcionar áreas verdes dentro das quadras, limitar as alturas máximas, distanciar as áreas industriais, entre outros.

O que se quer refletir é que, em ambos os casos (Barcelona e Florianópolis), muito provavelmente, o valor de troca foi essencial na definição daquelas arquiteturas, mas com legislações bastante distintas figuraram em paisagens e qualidade do espaço, principalmente público, igualmente diversos. A análise a ser aprofundada a partir da investigação de cada uma das situações que geraram estas condições fundiárias e formais. Entretanto, para não incorrer em uma análise superficial, somente quer se destacar, para o momento, que o tamanho da gleba disponível associada a índices urbanísticos específicos faz diferença no resultado da arquitetura e da paisagem. Portanto, abdica-se do debate de tantas conjecturas possíveis, sejam: os processos pregressos de organização da malha urbana; as razões para os projetos terem sido viabilizados ora em uma grande gleba, ora em pequeno lote; as condições do mercado de terras em cada uma das situações, entre muitas outras.

No decorrer do desenvolvimento das cidades vários estudos já foram realizados procurando compreender a morfologia urbana, como Lamas (1993), Rossi (1995), Cullen (1983), Panerai, Castex e Depaule (2013), Reis Filho (1973), Carlos Nelson F. dos Santos (1988), Murilo Marx (1980), Del Rio (1990), entre muitos outros autores. Em geral, algumas discussões concentram-se nos potenciais da forma urbana; como o desenho pode melhorar a apropriação coletiva de um lugar; as transformações da cidade colonial até a cidade contemporânea; o vivenciar a cidade através dos tecidos urbanos etc.

Todas as discussões são relevantes, mas poucas fazem uma abordagem que inclua a interface entre os aspectos presentes na paisagem, sobre o potencial de preservação de alguns tecidos históricos e as pressões dos agentes que interferem indiretamente em todos esses processos de desenho, através dos possíveis recursos para o planejamento e para o direcionamento de crescimento da cidade.

Reis Filho (1973) faz uma reflexão acerca da evolução da moradia brasileira. Segundo

ele, a partir de necessidades de higiene e da disponibilidade de novos recursos técnicos as casas vão se afastando das divisas do lote e ficando isoladas no lote. Essas novas formas de morar, adotadas inicialmente pelas classes de maior renda, vão se tornando mais comuns e mudando a configuração das ruas da cidade. Igualmente, mas mais tardiamente, esta forma isolada de construir edifícios residenciais também passa a ser uma regra estabelecida a partir dos afastamentos obrigatórios para garantir as condições de ventilação, iluminação e insolação das moradias verticais, tão preconizadas na Carta de Atenas.

Essa preocupação apareceu no Plano de 1959 de Porto Alegre, anteriormente citado, que pretendia garantir uma densidade relativamente alta com alguma verticalidade, mas com cuidado para garantir uma boa ventilação, onde os recuos anteriormente estabelecidos em função da largura das ruas já deveriam ser regulados pelos índices de aproveitamento e taxa de ocupação. O que implicou uma diferenciação tipológica dos edifícios expressiva, pois não poderiam mais verticalizar sem manter recuos em todas as laterais, mudando a percepção e a paisagem significativamente. Essas recomendações adotadas eram para a expansão vertical da cidade existente, enquanto para as áreas de expansão territorial, as prerrogativas de Gropius eram fortemente defendidas, como no novo bairro Praia de Belas (Figura 14).

Figura 14: Paris e Porto Alegre – sobreposição de tecidos existentes x novos bairros



Plano Voisin de Le Corbusier para Paris

Proposta para o novo bairro Praia de Belas

Fonte: Fundação Le Corbusier e Nestor Ibrahim Nadruz apud ALMEIRA, 2004, p. 166

As prerrogativas de construir edifícios isolados e verticais e como parte de um conjunto de quadras contrapunham totalmente o traçado existente das cidades, como a malha urbana estabelecida a partir do tecido colonial parcelado múltiplas vezes, um sistema de propriedade fundiária fracionário que impossibilitou muito dos ideais pretendidos. A não ser com propostas drásticas e arrasadoras como no Plano Voisin de Paris (Figura 14), ou a partir da construção de novas cidades como a Ville Radieuse também de Le Corbusier, ou novos bairros sem um parcelamento consolidado, como no bairro Praia de Belas, estes princípios

poderiam ser alcançados. O próprio Le Corbusier (apud AYMUNINO, 1973, p. 43) afirma que a propriedade dividida indefinidamente só favorece o pequeno proprietário isolado, condenando toda a tentativa de melhora coletiva. Associa-se também este fracionamento excessivo às possibilidades de obter renda sobre a terra urbana, que multiplicada várias vezes pela verticalização atribui um valor de troca importante ao capital imobiliário.

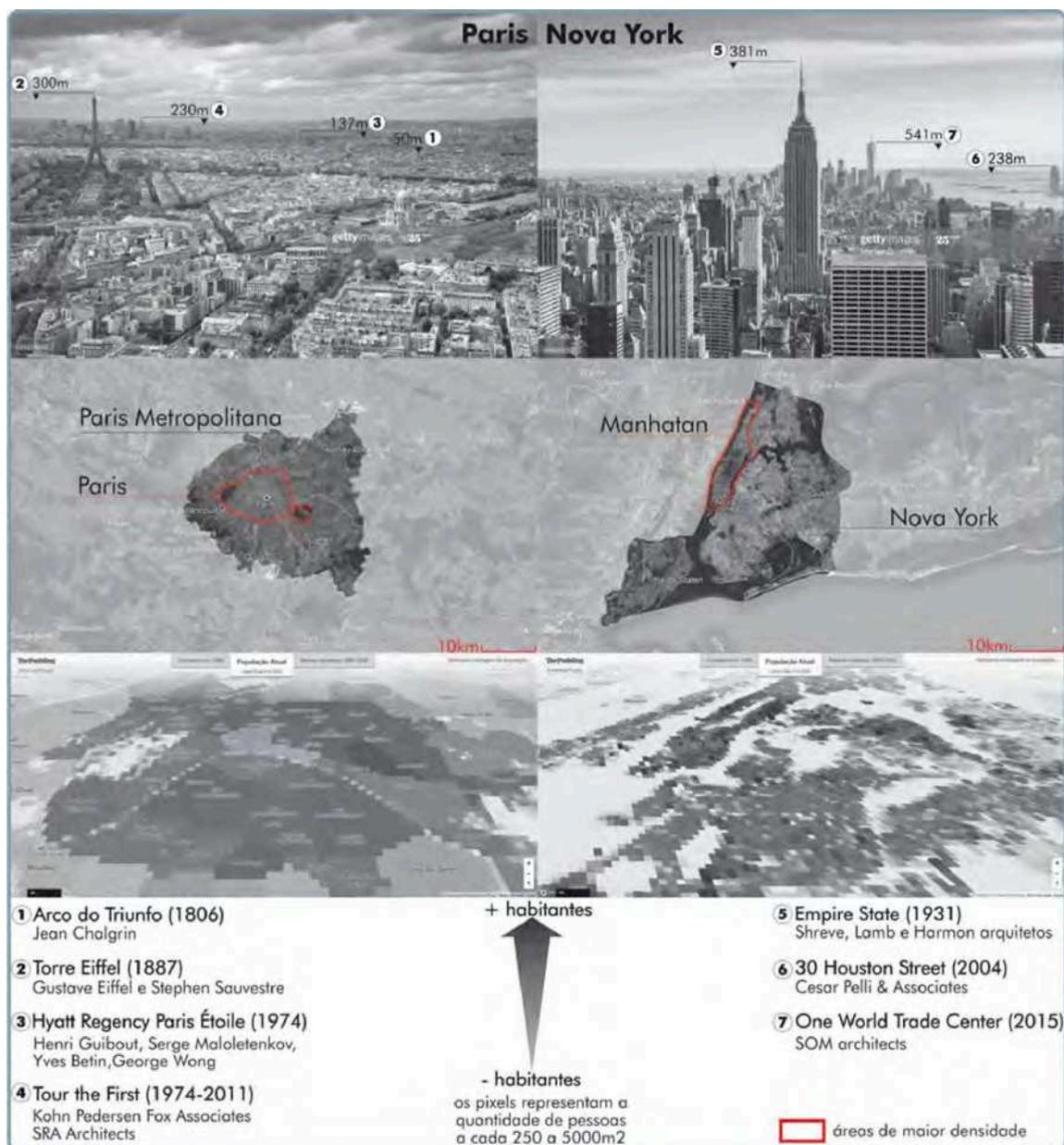
Esta temática da densidade e da verticalização é afeita ao capitalismo. Neste sentido, as cidades de Nova York, Chicago e Paris<sup>13</sup> são adequadas para exemplificar tal argumento. Todas cresceram significativamente no século 20 (incluindo suas regiões metropolitanas), mas com *skylines* sucessivamente transformados e bastante distintos. Nova York e Chicago tem uma paisagem coadunável com a pretensão de se tornarem grandes metrópoles capitalistas da América, e Paris, historicamente mais antiga e com posturas de preservação muito mais maduras, se configura com tão alta densidade quanto às cidades americanas.

Na Figura 15 estão retratadas Paris e Nova York representativas de duas formas bastante distintas de ocupação e desenvolvimento, mesmo que datas e momentos históricos tenham contribuído para suas feições atuais. Essas contribuições podem ser importantes para reflexão sobre a cidade, especialmente quanto à densidade e a forma de lidar com a preservação das memórias e do patrimônio. É de interesse à pesquisa o processo de verticalização emblemática do capitalismo como símbolo de um progresso que se contrapõe às possíveis e essenciais garantias das memórias dos lugares. Uma com alta densidade, mas com alta verticalização e outra também densa, mas sem a verticalização excessiva e disseminada. É certo que ambas têm contextos territoriais totalmente diversos, as relações políticas, econômicas, culturais e sociais com o meio, igualmente diferentes, mas a validade da discussão está nas formas como agiram durante os processos de crescimento, e como a leitura destas pode incitar novas reflexões sobre a paisagem.

---

<sup>13</sup> Paris tem 2.187.526 habitantes, de acordo com o INSEE (2020) que se refere ao seu território intramuros (dentro do limite dos antigos muros). Se considerar a área metropolitana, este número chega a 12.500.000.

Figura 15: Nova York e Paris – verticalização x densidade



Fonte: Getty Imagens, Google Street View, The Pudding elaborado pela autora

Paris, por seu tecido extremamente antigo, rasgado por uma suposta necessidade de fluidez do sistema viário para escoamento da produção do campo ou da cidade, a localização das atividades industriais, residenciais etc., tem ações compatíveis com a demanda da burguesia e do capital dominante à época. Haussmann encampou esta diretriz e se propôs a liberar o tráfego e evitar a circulação nas tortuosas ruas do centro antigo e, também, de acordo com Harvey (2003), para dissipar a pobreza e os manifestantes eventuais das ruas. Independentemente disso, criou monumentos importantes que retratam um modo de viver e gerir na cidade até os dias de hoje. As formas de ocupação das quadras alinhadas ao muro criam

ambiências características, reconhecidas internacionalmente, e são de densidade compatível às infraestruturas instaladas. A imagem acima retratada pelo programa *The Pudding*<sup>14</sup> na Figura 15 demonstra a distribuição adensada, mas de forma mais uniforme, que significa que não há tantas verticalizações pontuais e exacerbadas que por muitas vezes impactam a paisagem. Também há uma associação direta do aumento da densidade com o aumento do preço do solo e dos imóveis, não relacionados à possíveis incrementos de qualidade no espaço público, mas à rentabilidade do empreendedor imobiliário, daí a pressão pela verticalização. De fato, manter o aspecto daquela paisagem será um dos desafios para o futuro de Paris.

Com tantos edifícios preservados, Paris conseguiu manter seu setor histórico intramuros até recentemente, a verticalização ocorreu mais intensamente em outros setores da Grande Paris. A região de La Défense foi idealizada entre as décadas de 1950 e 1960, pela administração local<sup>15</sup>, para proteger a paisagem de Paris. La Défense destoa da histórica paisagem parisiense, está a uma distância que não interfere tanto no patrimônio preservado das áreas mais antigas, e tem como seu símbolo mais importante o Arco de La Défense. As manchetes de jornais na época, mais ou menos polêmico, certamente, previam que este monumento se tornaria um marco da paisagem de Paris.<sup>16</sup> Sob o olhar da paisagem historicamente herdada e das relações com o meio-técnico-científico informacional, de fato, esse se tornou parte do patrimônio e da memória dos franceses, seja pelo marco de desenvolvimento ou por uma nova forma de ver a cidade.

Hoje, a questão que se coloca é se é possível considerar o desenvolvimento de novas torres não mais apenas do ponto de vista do zoneamento e de um agrupamento funcional de atividades, mas também do ponto de vista de vista da paisagem e as qualidades plásticas que as massas edificadas podem gerar. Essa questão, para Rouyer (2013), tem tanto mais significado quanto as qualidades da paisagem de Paris, como que os relevos e a rede fluvial constituem elementos estruturantes, a partir dos quais é possível repensar o desenvolvimento urbano.

---

<sup>14</sup> The Pudding é uma publicação digital que explica as ideias debatidas na cultura com ensaios visuais online.. [https://pudding.cool/2018/10/city\\_3d/](https://pudding.cool/2018/10/city_3d/)

<sup>15</sup> por volta de 1950, o estado francês decidiu criar um distrito comercial internacional. Uma empresa pública, chamada EPAD (hoje denominada Établissement Public d'aménagement de La Défense Seine-Arche -EPADESA), foi criada em setembro de 1958 para comprar a terra, construir a infraestrutura, revender os lotes desenvolvidos e animar e administrar o novo distrito comercial nos Municípios de Courbevoie e Puteaux (hoje ampliado para partes de Nanterre). Essa operação de planejamento teve como objetivo reunir em um local fora de Paris um novo tipo de arranha-céus. E o arco de La Defense foi seu grande marco. Apesar da existência deste debate foi inaugurada a Torre de Montparnasse em 1973, com 261 metros de altura no meio do tecido histórico de Paris

<sup>16</sup> “O Grande Arco permanecerá como o monumento emblemático da nova Paris”, (Odile Guillard, *Le Parisien*, 10 de novembro de 1989 apud PAC, 2016, p.432)

Mesmo com vários edifícios verticais que já vinham sendo construídos no 15º *arrondissement* de Paris na década de 1970, conhecida como Front de Seine, sua forte regulamentação e sentimento de valorização da paisagem historicamente herdada garantiram que a verticalização pudesse acontecer a uma distância razoável da parte mais antiga, mas com acesso facilitado por transportes coletivos, o que do ponto de vista do acesso às amenidades dos dois setores é bastante adequada principalmente nos dias de hoje<sup>17</sup>. Há uma pressão constante sobre as áreas de ocupação e verticalização de Paris.

Um meio técnico-científico profícuo, como o advento da tecnologia do elevador, a difusão do aço e do concreto armado, permitiu um aumento de densidade significativo com a multiplicação do solo utilizável em dezenas de pavimentos. Especialmente, a Escola de Chicago, denominada por Sigfried Gideon (2009, p. 373) foi bastante precursora no desenvolvimento do edifício vertical, exploração de novas tecnologias para a construção, como a exaltação do esqueleto do edifício e composição de fachadas livres de ornamentação, procuraram decompor a construção até os elementos mais essenciais. Atualmente, estas inovações podem parecer irrelevantes, mas os exemplares desse período demonstram a paisagem historicamente herdada, mas como uma atualidade ainda importante do ponto de vista tecnológico.

Os arranha-céus se difundiram na América do Norte, onde as cidades de Chicago e Nova York, símbolos da pujança econômica dos Estados Unidos com seus edifícios Art Decó, como o edifício da Junta Comercial de Chicago (1930) e o Empire State Building (1931, Shreve, Lamb e Harmon arquitetos) respectivamente. Em virtude das suas respectivas legislações, já se diferenciavam, enquanto paisagem resultante destas, como pode ser observar no *skyline* das duas cidades na década de 1930 (Figura 16).

Chicago foi a precursora dos arranha-céus, mas foi Nova York que mostrou ao mundo as possibilidades de uma metrópole. Kutchpil (2008, p. 129) comenta que as reações contrárias à verticalização em Chicago em 1893 levaram a uma legislação com restrição de altura, que foi suplantada posteriormente na década de 1950. Enquanto na mesma época, em Nova York<sup>18</sup> não havia limite de altura, o que favoreceu especuladores e corporações, superando Chicago no progresso e na inovação no início do século XX. A autora comenta que a legislação de 1916,

---

<sup>17</sup> Ao observar as imagens disponíveis no Google Earth atualmente de Paris intramuros já é possível notar a existência de vários edifícios bastante verticais, mas a maioria desses encontram-se distantes do 1º *arrondissement*. Como exemplo: Tours Duo de Jean Nouvel (180m) em obras no 13º *arrondissement*. O Tribunal de Paris, de Renzo Piano (160m) 17º *arrondissement*. Caberia, portanto, novas verificações sobre a regulação urbana atual de Paris e as posturas da administração pública com relação à verticalização.

em Nova York não restringia a altura do edifício, somente limitava a ocupação de 25% do lote tendo como objetivo liberar o céu para a vista do pedestre, resultando em uma forma bastante específica (KUTCHPIL, 2008, p. 137). Definitivamente, se Chicago não tivesse eliminado as restrições de altura na década de 1950 teria uma paisagem totalmente diversa da atual.

Figura 16: Paisagens de Nova York e Chicago na década de 1930



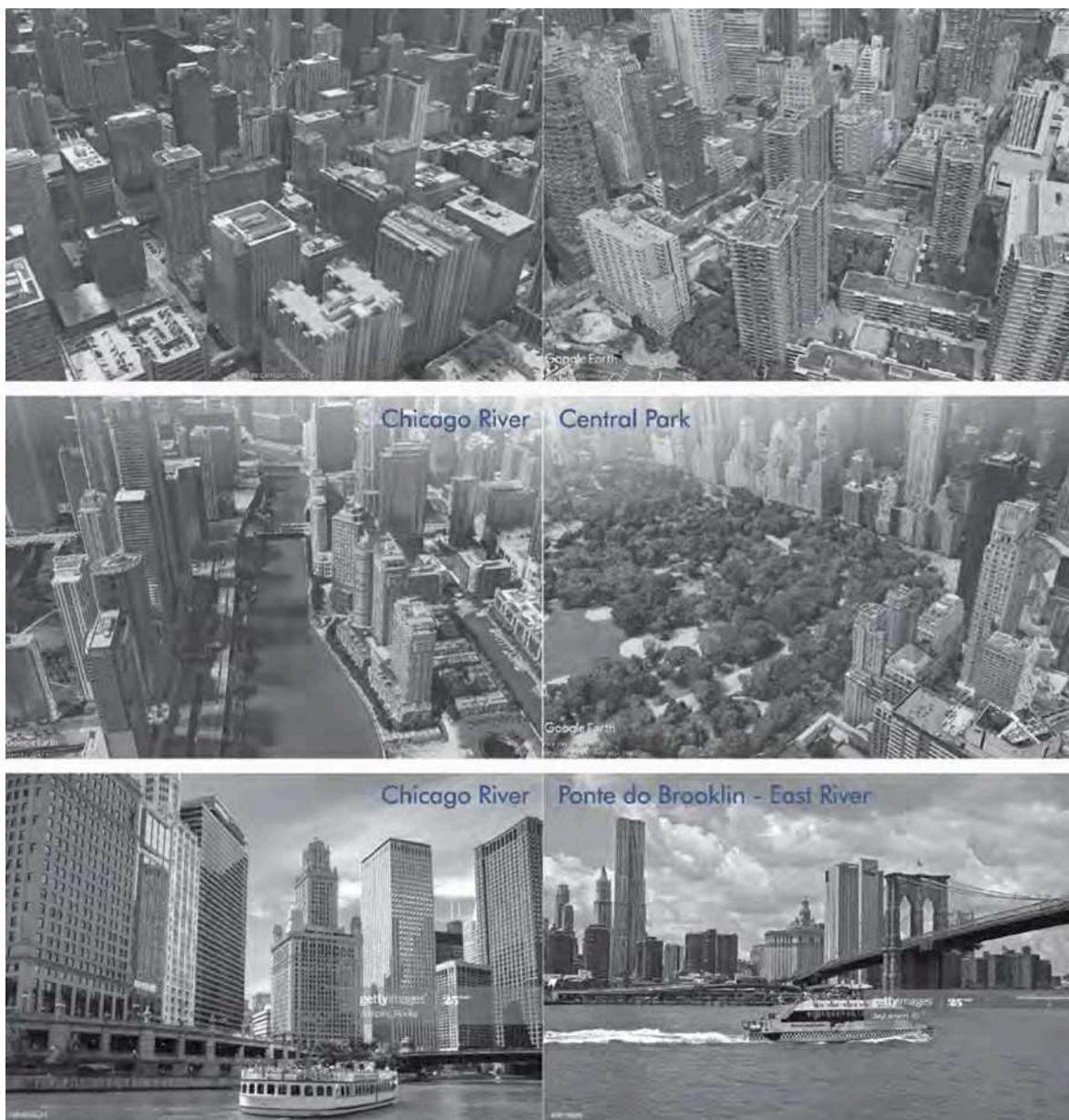
Fonte: Getty imagens (fotógrafos Hulton Archive e Ullstein Bild Dtl respectivamente) modificada e adaptada pela autora

Embora ambas as cidades tenham se verticalizado intensamente, o que de fato as diferencia em suas áreas mais verticais, hoje, são os elementos naturais presentes na paisagem. Entre eles o Lago Michigan em Chicago e o Rio Hudson em Nova York e as grandes áreas verdes criadas pelo homem, como o Grant Park e o Central Park, respectivamente, além de objetos de uma paisagem historicamente herdada, e valorizada, que contribuem para identidade de cada uma delas (Figura 17).

---

<sup>18</sup> Não havia limite de altura, mas uma proporcionalidade em relação à largura das ruas, um regimento de 1916 resultou na forma escalonada nas partes mais altas dos edifícios. Declarou George McAneny que as restrições eram “para deter o mal cada vez maior do fechamento da luz e do ar de outros prédios e das ruas públicas, para evitar congestionamentos prejudiciais e perigosos, tanto nas condições de vida quanto no tráfego de ruas e de trânsito, e reduzir os riscos de incêndio e riscos à vida.” (apud Dunlap, 2016)

Figura 17: Chicago e Nova York – diferenças e semelhanças



Fonte: Google Earth e Getty Imagens

Vários conceitos daquela arquitetura dos CIAM ainda são referência para a disciplina e para a paisagem dessas cidades, a exemplo dos edifícios em Chicago: Marina City (1967, Goldberg) e Willis Towers (atualmente Torre da Sears, 1974, Skidmore, Owings e Merrill). Este último ainda é o edifício mais alto da cidade na atualidade. Ou os edifícios paradigmáticos de Nova York, tais como: o edifício Sede da ONU (1952, Wallace Harrison, Le Corbusier, Oscar Niemeyer, e outros arquitetos) e o edifício Seagram, de Mies Van der Rohe, de 1952, icônico na aplicação das técnicas construtivas em aço e vidro, onde o “menos é mais”. A verticalização e suas prerrogativas na história eram vistas como sinônimo de

superação das guerras, das possibilidades dadas pelas novas tecnologias, uma nova forma de ver a cidade. Ou seja, o grande número de edifícios construídos nas cidades contemporâneas não é, necessariamente, aquele ensejado e discursado pelos CIAM como imaginou Walter Gropius. Para esse arquiteto, os edifícios planejados responsavelmente, construídos com recursos suficientes, “em meio a áreas verdes, pode, no entanto, preencher as requeridas condições de luz, ar e movimentação” (GROPIUS, 1977, p.77). Mesmo que com discursos adaptados para uma realidade especulativa bem mais feroz, aqueles edifícios, certamente, são marcas na paisagem de um tempo em que os regramentos se tornaram mais flexíveis para atender a demanda do capital atuante da época.

No Brasil, a primeira metade do século XX foi importante para a verticalização, especialmente em São Paulo onde foram construídos entre tantos outros: o edifício Martinelli (1929/34, arquiteto William Fillinger) e o edifício Altino Arantes ou mais conhecido como sede do Banespa (atual Farol Santander) inaugurado em 1947 (arquiteto Plínio Botelho do Amaral). Mais tarde, os edifícios Itália (1965, arquiteto Franz Heep), Copan (1966, arquiteto Oscar Niemeyer), e Mirante do Vale (1966, arquiteto Waldomiro Zarzur), são três dos edifícios que marcaram a história da arquitetura moderna e continuam como símbolos icônicos na paisagem da metrópole paulistana. O último, com 170 metros de altura foi o edifício mais alto do Brasil até 2014 quando foi superado por vários edifícios da especulativa cidade de Balneário Camboriu/SC, incluindo o Yachthouse Residence Club (Figura 18). Apesar de não ser o maior, em razão da topografia, o edifício Altino Arantes se destaca mais na paisagem e ainda é destaque do *skyline* de São Paulo por sua condição territorial e posição “privilegiada no mercado” se comparada a outras capitais, ou seja, tem na arquitetura suas maiores referências de identidade.

Figura 18: Edifício Altino Arantes, Itália e Yachthouse Residence Club



Fonte: Getty Imagens, Celso M. Kuwajima, Maremagnum e Mário Fernando de Barros

Diferentemente do Brasil, na maioria das cidades americanas (EUA e Canadá) e europeias, esse crescimento vertical foi acompanhado de investimentos em transporte coletivo de massa, sistema viário eficiente etc. Estes investimentos também possibilitaram o crescimento dos clássicos subúrbios americanos, reforçando uma paisagem excessivamente espraiada com consequências positivas e negativas para o dia a dia da população. No Brasil, mais recentemente, isso se transfigurou de periferização, não aquele subúrbio escolhido com todas as facilidades das ilhas urbanas como Alphaville em São Paulo, e sim aquele totalmente carente de serviços e infraestrutura urbanas e distantes dos centros urbanos e de emprego.

Ou seja, há, em geral, uma mobilização de capitais para investimentos imobiliários através de investimentos públicos, especialmente em infraestrutura, um desmonte do planejamento urbano, e a interferência direta na forma de uso e ocupação do solo, e no zoneamento propriamente dito. O movimento de transformação de algumas cidades pelos processos de desindustrialização x oferta de terras vagas x ampliação do mercado direciona os investimentos para novos locais, não importa o quanto qualquer mudança implique na paisagem

existente ou na sobreposição de referenciais patrimoniais (naturais ou não).

É importante que a leitura que se faz na sequência deste trabalho seja entendida com estas subjacências mencionadas, ou seja, a arquitetura, por sua técnica, estética e marcas simbólicas dadas pelo advento dos arranha-céus são fatores, que paralelos a alguns dos objetos, são vetores de valorização, mas também importantes evidências deixadas na paisagem, seja de progresso ou não. Até mesmo Le Corbusier, com sua paradoxal proposta para Paris da década de 1920 (Plano Voisin- Figura 14), acrescentou a importância da preservação de alguns exemplares, não todos necessariamente, de “testemunhos preciosos do passado” que garantiriam a manutenção das heranças para os séculos futuros (ponto 65), entre outros (LE CORBUSIER, 1993).

Como corolário deste processo está a ação do mercado a favor da verticalização, implicando uma diferenciação espacial (separação), que cúmplice de novos símbolos, novas arquiteturas e frequentes investimentos do Estado, se transfiguram, também, em segregação social. Na prática, a existência de uma separação das funções (zoneamento) já implica em um diferencial de localização, dado pelo acesso desigual aos benefícios da cidade, como transporte, equipamentos, comércio etc. De qualquer forma, é premente rever os modelos de ocupação do território, de modo que nem a verticalização, nem o adensamento excessivo sejam um problema para o crescimento da cidade, pressionando as infraestruturas, tampouco comprometam os referenciais passíveis de relatar a memória da paisagem.

### **3 CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA E URBANÍSTICA DO BAIRRO AGRONÔMICA – paisagem de passagem**

O objetivo deste capítulo é caracterizar o recorte e distinguir os diferentes elementos naturais e humanos que compõem a paisagem do bairro Agrônômica em Florianópolis, permeando as discussões e relações políticas econômicas, culturais e sociais não tão visíveis e marcadas na paisagem na escala do bairro relacionando, quando necessário, à escala da cidade a cada período histórico. Para tanto foi realizada uma reflexão com base em dados historiográficos, imagens de satélite, e para correlação com o planejamento, foram trazidas informações dos planos diretores a cada período.

Pretende-se daqui em diante, como disse Pierre George (1942, apud BESSE, 2011, p. 74), “ajudar o *promeneur* ou o viajante curioso a captar os detalhes desta construção complexa que é uma paisagem.” Milton Santos, assim como tantos outros autores já debateram a importância das relações do homem com a paisagem. Nas abordagens que se seguem o entendimento de Santos (1986) sobre a localização dos homens no espaço e suas atividades é bastante esclarecedora. Afirma que os homens não são igualmente móveis, nem imóveis, a noção de distância está relacionada à estrutura de classes e ao valor dos lugares, tanto para o indivíduo quanto para o capital. Ou seja, o espaço tem rugosidades e não é indiferente às desigualdades. Embora a pesquisa não se aprofunde no valor econômico de cada lugar, procura-se ter como pano de fundo esse entendimento de Santos.

O bairro Agrônômica apresenta uma paisagem bastante particular onde os limites geográficos do Maciço do Morro da Cruz, do mar e do Manguezal do Itacorubi, são bastante presentes na ocupação do bairro e da Ilha como um todo. Apresenta uma linha da costa com desenho singular em que a Ponta do Coral ao centro, junto à área de equipamentos públicos (ACI) importantes criam uma linha imaginária que divide o bairro em duas partes, por conveniência de análise serão citadas como porção Leste e Oeste (Figura 19).

Figura 19: Paisagem recente do bairro e divisão imaginária



Fonte: Foto Parque Cultural das 3 Pontas e Geoprocessamento PMF. Modificado pela autora

O limite com o bairro Trindade é bem marcado por dois equipamentos públicos bastante opostos em termos de funções: a Penitenciária de Florianópolis e o Centro Integrado de Cultura (CIC). Entretanto, o limite territorial e administrativo com o bairro Centro não é claro, do ponto de vista da ocupação se confundem, pela verticalização estar presente nos dois setores, mas mais intensamente na porção Oeste. Assim sendo, o bairro possui acessos distintos: no sentido Centro-Bairro, os principais acontecem pelas marginais da Avenida Rubens de Arruda Ramos e Governador Irineu Bornhausen (Beira -Mar); no sentido Trindade e Norte da Ilha para o Centro, é possível acessar pela rua principal interna do bairro, continuidade da rua Lauro Linhares na Trindade, com várias denominações: Avenida Delminda da Silveira, Rui Barbosa e Frei Caneca. Também há percursos pouco conhecidos, por pequenas ruas e travessas irregulares ao longo do morro, que partem de diferentes pontos das vias mais importantes. Estas vias estruturam boa parte do sistema viário, ora acompanhando a planialtimetria do maciço, o mar e mangue, ora se contrapondo perpendicularmente a este traçado, e ocupando no princípio as áreas mais planas do bairro. Este desenho decorre de um processo histórico particular onde os limites geográficos foram os condutores primários da ocupação, que associados às dinâmicas econômicas, políticas e sociais de crescimento da cidade como um todo configuram a paisagem atual do bairro. Este fenômeno que se pretende caracterizar e distinguir será tratado na sequência da pesquisa.

### 3.1 PAISAGEM RURAL E DE PASSAGEM

O bairro Agronômica, ou Pedra Grande, surgiu a partir da conexão física e necessária ao acesso por terra às outras freguesias da Ilha. Sua característica de bairro de passagem perdurou por bastante tempo, quando o uso residencial era quase exclusivo. Do antigo bairro da Pedra Grande até a consolidação atual, os últimos anos foram decisivos para transmutação de passagem à permanência. Este fenômeno é verificável a partir do entendimento da inserção do bairro na cidade e como a evolução de Florianópolis<sup>19</sup> como um todo interferiu com maior ou menor intensidade no crescimento local.

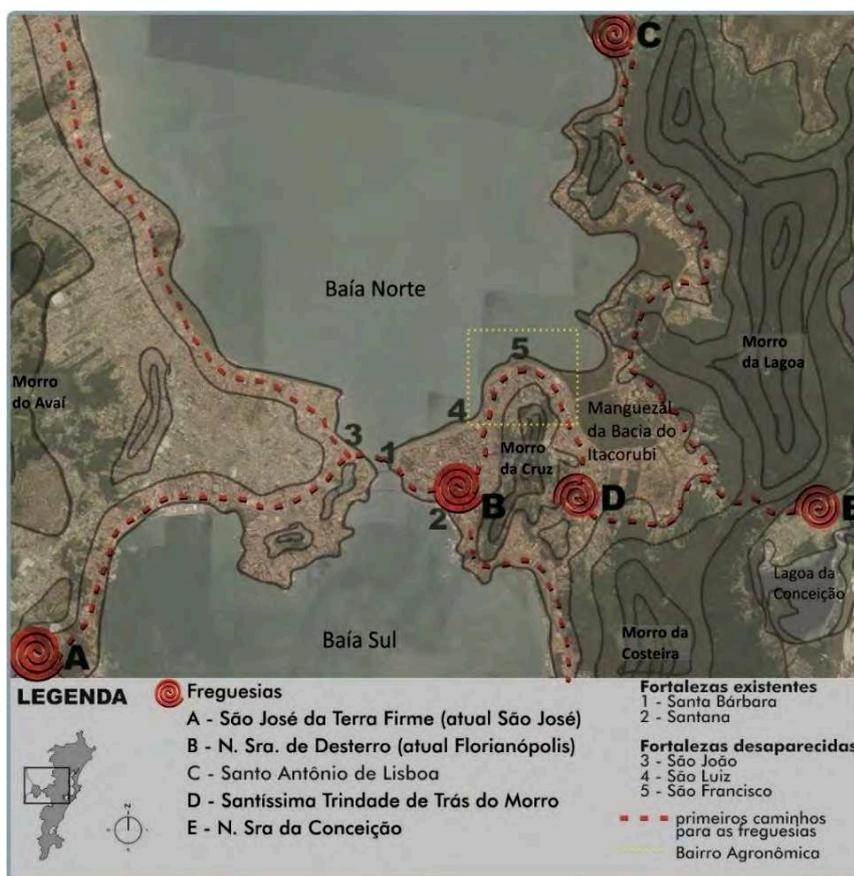
A Agronômica, por suas características geográficas, com poucas áreas planas para ocupação, manteve-se por um longo período como bairro de ligação, também em razão da consolidação, densificação e expansão das freguesias Nossa Senhora do Desterro e de Trás do Morro, cada uma com sua dinâmica espacial e temporal, que dispunham de condições mais adequadas para a guarida das embarcações e local para a produção agrícola, respectivamente. Já que as freguesias de Florianópolis foram criadas para consolidar a política expansionista e de protecionismo da colônia<sup>20</sup>, sua localização litorânea também era determinada pelas características geográficas, como: localização de cursos d'água; praias e enseadas para o aporte dos barcos; terrenos para a produção agrícola (Figura 20).

---

<sup>19</sup> Florianópolis estabelecia-se como ponto estratégico para o abastecimento das embarcações que seguiam para o sul do continente, em especial para a Colônia de Sacramento (território importante de disputa entre Portugal e Espanha). Várias fortalezas eram construídas, no Brasil como um todo, para defesa deste território e necessárias na perspectiva geopolítica. Era o caso de Florianópolis no século XVII. A imigração açoriana era importante para ocupação e para o uso mais diversificado da terra.

<sup>20</sup> Na região da Grande Florianópolis, eram implantadas várias freguesias: (ver figura 20). Hoje são as cidades de Florianópolis (Freguesia de Nossa Senhora do Desterro), São José (Freguesia de São José de Terra Firme), Palhoça (Nossa Senhora do Rosário de Enseada de Brito) e Biguaçu (Freguesia de São Miguel da Terra Firme), entre outras freguesias no interior da ilha.

Figura 20: Localização das freguesias e fortificações na região da Grande Florianópolis e a relação do bairro Agronômica com características de passagem



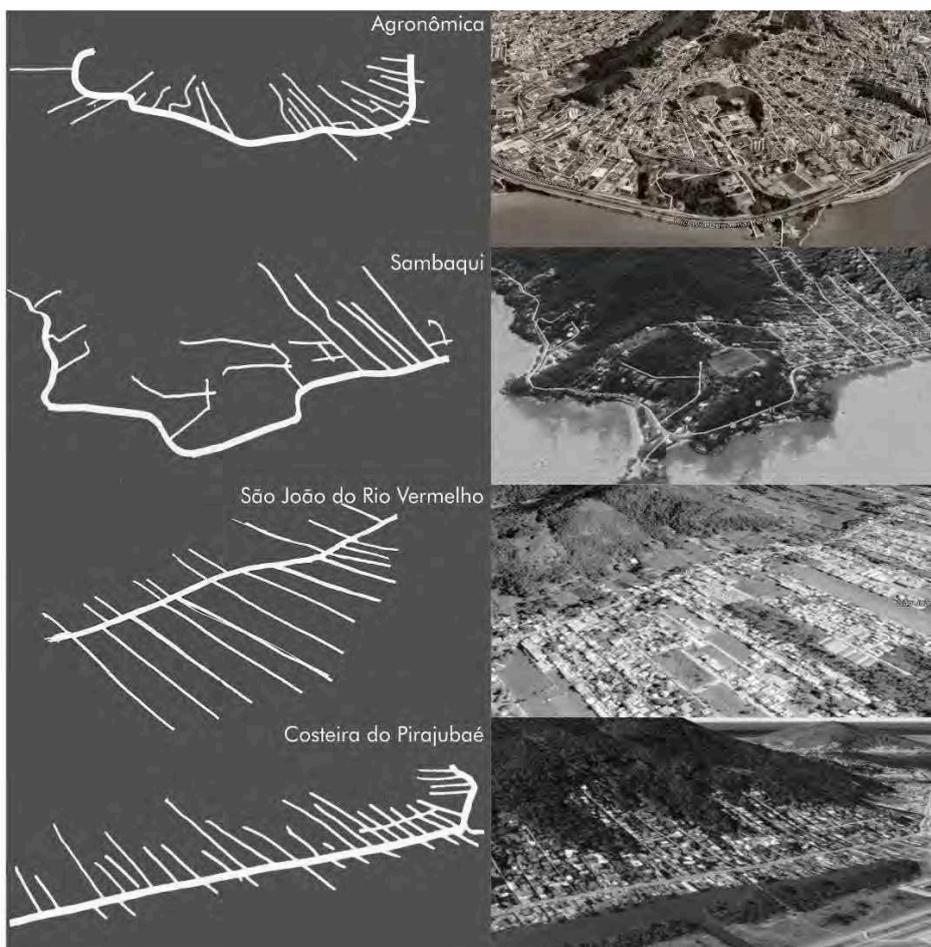
Fonte: elaborado pela autora a partir de mapa base Google Earth

As marcas da forma de ocupação urbana deixadas no bairro Agronômica guardam relação direta com a presença marcante do Maciço do Morro da Cruz<sup>21</sup> na paisagem. Assim como outros morros na ilha e no continente são importantes na paisagem da cidade e região, o Maciço é um grande limitador geográfico à ocupação humana desde o início. Era necessário seu contorno, desta forma, os caminhos, que eram feitos por carroças e bondes de tração animal, desenharam o traçado urbano e rural entre as freguesias e localidades ao longo da história da ocupação da ilha como um todo. A escassa presença de áreas planas induziu, ao longo dos tempos, à ocupação perpendicular às curvas de nível, caracterizando-se

<sup>21</sup> No caso do Maciço Central, a sua travessia não era possível, os limites do próprio morro, do mangue e do mar foram preponderantes para o desenho e sua tardia transposição. Até meados dos anos 1990, o traçado era descontínuo, feito por caminhos e ruas e servidões sem saída e trilhas. Somente no final do século XX foi construído um túnel que transpôs o Maciço pelo sul. No início do século XXI com as várias obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), foi possível, em uma parte deste, atravessá-lo com veículos do Centro para o bairro Serrinha, junto à Trindade e para o Saco dos Limões

por um traçado bastante encontrado em outras partes da ilha, isto é, as propriedades partiram da testada estreita da rua principal e seguiram perpendicularmente aos caminhos, muitas vezes, morro acima e os subsequentes desmembramentos destas propriedades ainda estão presentes assemelhando-se a uma espinha de peixe. Isso pode ser observado em vários bairros, aqui exemplificados pela Agrônômica, São João do Rio Vermelho, Sambaqui e Costeira do Pirajubaé na Figura 21.

Figura 21: Forma de ocupação primária de algumas localidades da Ilha



Fonte: dados do Google Earth 2020. Modificado pela autora

Inicialmente os elementos da natureza (mar, manguezais, morros) eram bastante limitadores do desenho. A partir do caminho, o parcelamento respeitava uma certa testada que seguia na direção dos limites geográficos. Com o crescimento das áreas, mediado por relações sociais, culturais, econômicas e políticas há um parcelamento mais acentuado que, nas áreas de maior densidade podem ser lembrados lotes para efetivação de propostas compatíveis com o valor do solo e a otimização máxima do zoneamento previsto para área.

Também em razão das limitações geográficas a ocupação da Agrônômica era bastante

esparsa, priorizando as áreas mais planas, por moradias mais simples e algumas chácaras. O caminho contornava o morro e os limites ambientais presentes à época e por percursos que permitiam a facilitação para circulação de veículos de tração animal. Nesse mesmo caminho se localizavam as primeiras construções (Figura 22).

Figura 22: Possível paisagem nos séculos XVIII e XIX



Fonte: Elaborado pela autora

Reis (2012) sintetiza a morfologia comum desse período em que os caminhos uniam as discontinuidades do sítio. Complementa que na existência das aglomerações ao longo desses caminhos, há atributos urbanos:

- As moradias se localizavam o mais próximo possível do caminho, numa situação em que a fachada da casa passa a constituir também a parede da estrada, transformada localmente em rua. Esta proximidade, facilitando a acessibilidade, permite ao proprietário controlar o espaço público;
- nos fundos transformados em quintais das moradias rurais localizam-se os diversos usos agrícolas (REIS, 2012, p. 103)

Em alguns trechos do bairro (Figura 23) é possível notar, ainda hoje, estas preexistências guardando a memória deste período. Já nas principais ruas das freguesias, no século XVIII e XIX, o aspecto era bastante uniforme e de aparente concentração urbana de casas térreas ou mesmo os sobrados que eram construídos sobre o alinhamento da rua e dos limites laterais do terreno, tendo a Igreja como elemento centralizador do núcleo urbano.

Figura 23: Aspecto das ruas no século XIX e heranças do bairro



Praça XV final do século XIX



Casario ainda existente no bairro da Agronômica  
(construções final do século XIX)

Fonte: Casa da Memória e Google Street View

Outra diferenciação entre a, então, Pedra Grande e a Vila de Desterro<sup>22</sup> é aquela relativa à localização das classes sociais na paisagem. Ou seja, de uma maneira esquemática e genérica, Lemos, ao analisar, principalmente a situação das cidades paulistas e cariocas, define a localização das classes na estrutura espacial da cidade brasileira, muito semelhante àquela do período colonial, que estava de acordo com a natureza social de seus habitantes, formando anéis concêntricos:

(...) no centro, tendo como fulcro a igreja matriz e seu pátio, habitavam os altos funcionários, o ‘coronel’ chefe político, os comerciantes ricos, em cima de suas lojas, em sobrados simbolizando status social, os latifundiários que dividiam seus dias entre as terras e as cidades. (...) O anel que envolvia esse núcleo central era destinado à classe média, aos funcionários liberais, aos pequenos fazendeiros, aos funcionários de médio escalão. (...) O anel de fora englobava o resto da sociedade urbana: o pessoal pobre dos trabalhos manuais (LEMOS, 1978, p. 164).

<sup>22</sup> Denominada a área relativa a parte inicial da ocupação de Florianópolis. Manteve-se como Desterro até final do século XIX.

Assim era, e perdurou por bastante tempo, a maior parte do bairro Agrônômica, local de moradias simples, para as classes de baixa e média renda, com as olarias e pequenos comércios e algumas chácaras localizadas ao longo do caminho para o Itacorubi e para a Trindade.

De fato, a atual área do bairro Agrônômica não pertencia ao perímetro urbano da Vila Desterro à época da definição deste, em 1823, que na época concentrava-se nos arredores da Praça XV, com algumas chácaras ao Norte da parte insular do Município. Após a independência do Brasil várias cidades tiveram seus perímetros urbanos definidos conforme a área ocupada pelos seus habitantes. Em 1839 este limite foi dilatado ao sul até a ponta chamada do José Mendes, e ao Norte pelo bairro Pedra Grande, no caminho para o Itacorubi (CABRAL, 1979, p. 36). Portanto, em meados do século XIX, boa parte do bairro não fazia parte do perímetro urbano na sua totalidade.

No bairro vários armazéns vendiam fiado, este era o caminho quase obrigatório para os moradores da Trindade, chamado de “caminho do *Tacorubi*” (CABRAL, 1979, p.36), entretanto também utilizavam outro caminho por cima do morro do Antão, também chamado de caminho dos leiteiros ou dos velhacos<sup>23</sup> (SILVA, 1999, p. 106), que também dava acesso à Freguesia de Nossa Senhora de Trás do Morro. A localidade ocupava de maneira dispersa e rarefeita a área do bairro, e mais ao longo do caminho principal. Isto pode ser observado no projeto para a rede de esgotos de 1913, no qual já estavam presentes obras de infraestrutura para essa área (Figura 24).

---

<sup>23</sup> assim denominado pois os devedores dos armazéns utilizavam este caminho pelo morro para adiar os pagamentos

Figura 24: Planta da rede de esgotos



Fonte: A.P.E. apud VEIGA, 2010, adaptado pela autora (mapa) e Google StreetView (foto)

Este caminho, contínuo à Rua Mauro Ramos, passando pela Agrônômica, contornava o morro e era passagem para chegar às Freguesias da Trindade, Lagoa da Conceição e Santo Antônio, e, atualmente, se mantém como herança deste período as denominadas ruas Frei Caneca (antiga rua da Pedra Grande), Rui Barbosa, Delminda da Silveira, Lauro Linhares, João Pio Duarte Silva, Rodovia Amaro Antônio Vieira, entre outras. Esse caminho, inicialmente, por sua característica física e geográfica, tinha seu traçado e ocupação limitado pelo Maciço do Morro da Cruz. O próprio caminho percorria cotas mais altas em relação ao mar, procurando os percursos melhores para a passagem dos animais e carroças. Em geral, estabeleciam uma relação harmoniosa com o meio físico, e respeitavam os limites naturais e a topografia. Todas ainda conservam alguns poucos exemplares da arquitetura colonial que ia das mais sofisticadas chácaras, às mais singelas próximas da Trindade, ao longo do caminho das freguesias, por exemplo. No entanto, este patrimônio edificado tem se deteriorado. Muitas destas construções são reféns da voracidade do mercado imobiliário, que atua na desconfiguração dos elementos patrimoniais e testemunhas do passado conforme pode ser observado na Figura 25.

Figura 25: Edificações antigas que guardam a memória da paisagem do século XIX



Fonte: Google Street View (2018)

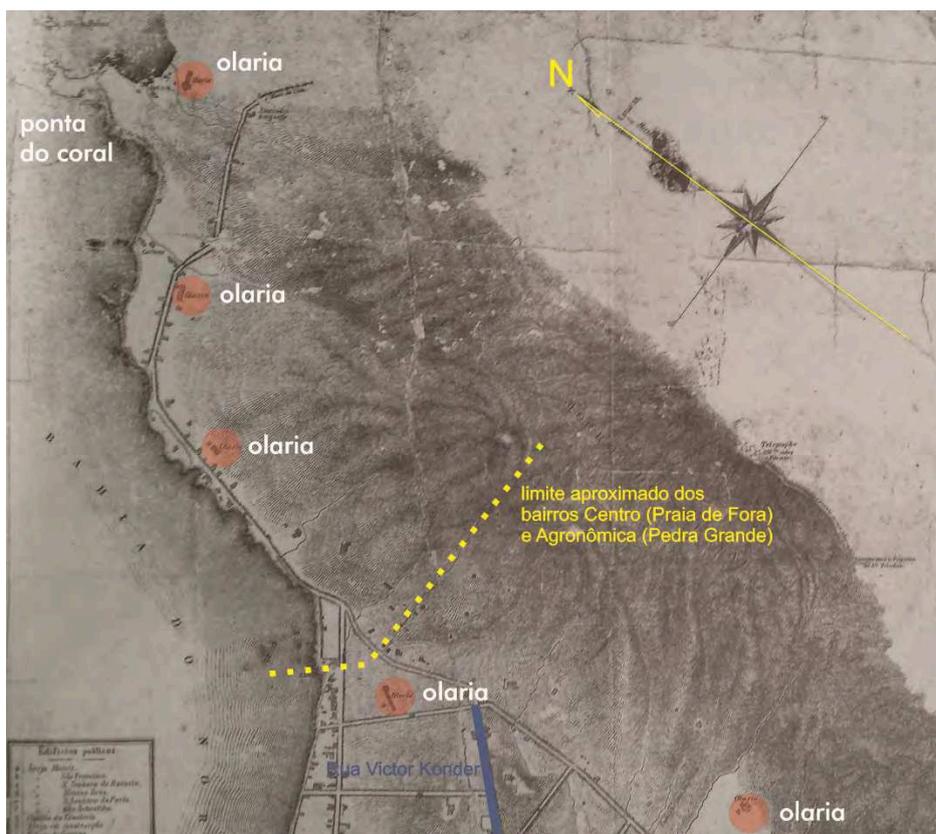
O Maciço do Morro da Cruz era, além de condutor do desenho do traçado, fonte de recursos, pela sua madeira e pelo solo, já que os colonizadores utilizavam a madeira como combustível para as olarias e abastecimento doméstico dos fogões a lenha; e o solo argiloso para a fabricação de tijolos e telhas. Lago (1999, p. 76), comenta que entre as bandeiras colonizadoras vicentistas e açorianas não havia diferenças tecnológicas significativas, ambas exploravam as florestas na ilha, provocando um desmatamento<sup>24</sup> significativo da vegetação original da ilha como um todo, incluindo áreas do maciço, onde a população de baixa renda também explorava os recursos naturais disponíveis.

Estas olarias contornavam o Morro da Cruz desde a atual Mauro Ramos (antiga Rua das Olarias<sup>25</sup>) até as proximidades do atual Palácio da Agrônômica e faziam uso da madeira, que retiravam do Morro da Cruz (Figura 26). Estas áreas apresentavam um solo adequado à produção de tijolos e telhas, que atendiam às exigências do modo de produção capitalista na época e ao meio técnico-científico disponível. Estas olarias, ali instaladas, atendiam a crescente demanda das elites comerciais da ilha e sua produção era escoada pelas vias principais do bairro em formação. Isto é, forneciam tijolos para as construções das pessoas de maior posse<sup>26</sup>, já que às casas mais pobres restavam o estuque. (CABRAL, 1979, p. 208)

<sup>24</sup> O viajante Saint-Hilaire (apud CECA, 1996, p. 48) em 1820 já descrevia este desmatamento: “todas as terras que circundam a cidade de Santa Catarina estão desmatadas e só se vêem matos no alto dos morros”.

<sup>25</sup> Assim era chamada como tantas outras ruas da Vila e da cidade de Desterro, segundo Cabral (1979, p. 143), “não havia denominação oficial, sendo várias, às vezes, as que os moradores lhes atribuíam, tudo dependendo da maior ou menor importância que este ou aquele morador desse ao acidente”, a exemplo de outras ruas no período, rua do Açougue, da Pedreira, da Bica, etc

Figura 26: Localização das olarias no século XIX



Fonte: base planta topográfica de 1876 apud VEIGA, 2013, adaptado pela autora

Veiga (2010, p.306) acentua diferentes eixos de crescimento na direção da Agrônômica, mas seu texto concentra-se à área mais central da Ilha. Apesar disto, é possível perceber que o direcionamento da ocupação da Praia de Fora (atual Beira Mar Norte) criou locais de moradia<sup>27</sup> das elites: “as chácaras foram o complemento da abastança dos senhores dos sobrados” (CABRAL, 1972, apud VEIGA, 2010, p. 332) já no século XIX. A autora destaca outros eixos de características arquitetônicas semelhantes, como as atuais Visconde de Ouro Preto, Almirante Alvim e Victor Konder, até a antiga área do Forte São Luís (área em frente ao Beira Mar Shopping). Estas áreas já demonstravam uma certa elitização da orla da Beira Mar Norte, o que implica e possibilita ler a expansão das elites neste período até os dias de hoje para esta área. Tanto no Centro como no bairro encontram-se registros da paisagem deste período, com várias construções desta época.

<sup>26</sup> Portanto, já estavam presentes as formas de estratificação social na Ilha, onde os “senhores ricos não passavam de mais ou menos abastados comerciantes que se localizavam na Vila (...) rivalizando com a situação desfrutada pelos militares e alguns funcionários do poder civil e da magistratura” (CABRAL, 1979, p. 223)

<sup>27</sup> A arquitetura que ali se instalava confirmava esta tendência, a exemplo da rua Esteves Júnior (antiga rua do Passeio), “ali proliferaram as soluções arquitetônicas mais requintadas, uma vez que esta rua somou-se àquela em que a elite local preferiu investir, guarnecendo-a de edifícios de acabamento mais apurado, já a partir das últimas décadas do século XIX” (VEIGA, 2010, p. 306).

Nas áreas mais próximas do mar e do caminho para as freguesias, as áreas mais distantes da cidade, localizavam-se as chácaras que apresentavam características essencialmente rurais, como na área da Praia de Fora e na Pedra Grande. Com as facilidades de abastecimento do ambiente rural, tornavam-se, com o tempo, residências permanentes das classes mais abastadas, já que os sobrados nos centros urbanos esporadicamente se destinavam às festas e outros eventos (figura 27). Neste período se consolidava a área da Beira Mar Norte com características mais nobres, que se consolidou até os dias de hoje, se prolongando até a área da Agrônômica.

Figura 27: Chácaras - heranças do século XIX no Centro e Agrônômica



Antiga chácara (conhecida como Casa do Barão - séc. XIX) (tombamento Municipal)



Antiga chácara da Pedra Grande e antiga sede do Santa Catarina Country Club (séc. XIX) (tombamento Municipal)

Fonte: Google Street View (2018)

Quanto à expansão da cidade e possível ocupação do bairro, o traçado, que acompanhava as curvas de nível, era adequado ao transporte de bondes de tração animal, o que de fato permitia a moradia em áreas mais distantes do núcleo central. Entretanto, no final do século XIX, por exemplo, foi instalado o sistema de bondes na cidade, mas só as pessoas

“civilizadas” e de “bons hábitos” poderiam utilizá-los, pois se proibia a entrada, nesses veículos, de indivíduos “mal trajados” e descalços (HERMETES, apud REBELO e CAPONI, 2007, p.196) este movimento “civilizatório” se intensifica na década de 1930, como será mencionado mais à frente, com a implantação da penitenciária e o Abrigo de Menores.

O transporte na ilha por um período era realizado por bondes puxados por animais e funcionou até a década de 1930 (Figura 28). Na Agrônômica ficava a garagem dos bondes e uma plantação de cana e aipim para alimentação dos animais, próximo ao antigo Abrigo de Menores (atual CCFV - Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculos).

Figura 28: Início do século XX, na Agrônômica - trilhos da linha do bonde e borda d'água onde é a atual Praça Celso Ramos



Fonte: IHGSC, apud SANTOS, 2009, p. 473 e GERLACH, apud VEIGA (2019, p. 221)

As linhas partiam da Agrônômica em direção ao Centro, para o Menino Deus, próximo ao Hospital de Caridade) e para área denominada Rita Maria (próximo à antiga Fábrica de Pontas (pregos) e à atual Receita Federal) e a partir da Praça Floriano Peixoto (próximo à rua 7 de setembro) (SILVA, 1999, p. 47). O caminho das Freguesias e via principal do bairro ora ladeava o mar, ora propriedades privadas, como pode ser observado nas fotos da rua Frei Caneca (Figura 28).

No início do século XX, mantinha-se incipiente a ocupação do bairro. A malha viária, na maior parte, era decorrente da subdivisão de propriedades com pequenas testadas que avançavam perpendicularmente às cotas de níveis mais altas dos morros ou na direção do mar ou manguezal. O crescimento era lento no período e havia pouca densidade de edificações na área. Entretanto, as atuais ruas e avenidas Lauro Linhares, Delminda da Silveira, Rui Barbosa, Demétrio Ribeiro e Bocaiúva já apresentarem seu traçado consolidado, assim como o mar, o

morro e o mangue se constituíam como presenças e limites marcantes na paisagem.

A Agronômica, praticamente em quase todo o século XX, foi local de moradia das classes de baixa e média renda, excetuando-se um ou outro empreendimento isolado. Esta ocupação é decorrente, em parte, de uma preocupação do Estado em modernizar Florianópolis e a embelezar, eliminando os pobres da área central. Para tanto, várias obras e regras foram sendo impostas. Entre elas: a obrigação de melhoria das fachadas das casas<sup>28</sup>; obras de saneamento, com destaque a construção da Avenida Hercílio Luz, na época Avenida do Saneamento, que ladeava o canal da Bulha; abastecimento de água (implantação da caixa d'água em 1946); implantação da rede de esgoto (1913); abertura de vias; calçamentos; coleta e incineração de lixo, instalado na área do Estreito entre a Ilha e o Continente, na parte insular, em 1911; cemitério implantado na década de 1840 e transferido para o Itacorubi na década de 1920 para construção da Ponte Hercílio Luz; a construção da Penitenciária, entre outros. Miranda (1998, p. 14) complementa que o espaço urbano de Florianópolis passou por uma série de transformações entre o final do século XIX e o início do século XX “respaldada por uma política inserida dentro dos ideais burgueses de reformar, higienizar e modernizar a sociedade, levada à frente pela classe dirigente local, que havia assimilado esses valores, principalmente a partir da implantação da República no Brasil.”

Portanto, para a solução das moradias para os mais pobres, ainda havia omissão<sup>29</sup>, e um movimento do Estado em conjunto com os interesses burgueses da época consolidando a estratificação entre pobres e ricos na Desterro colonial, em especial a consolidação do antes Morro do Antão<sup>30</sup>, e hoje Morro da Cruz, como área para a população de baixa renda, a partir das demolições de vários cortiços e moradias simples nas áreas próximas ao centro da vila de Desterro<sup>31</sup>. De fato, as casas modestas se espalhavam por toda a cidade e a área da Pedra

---

<sup>28</sup> Havia incentivos fiscais para construção de moradias em padrão “melhor”, diferente daquela construção térrea típica colonial de porta e janela, a exemplo da lei 581, de 19 de abril de 1927, onde os sobrados substituiriam aquelas construções de aluguel mais barato. Santos (2009, p. 565) descreve que o superintendente Heitor Blum dificultou ainda mais a construção destas casas térreas com esta lei, ao obrigar que reconstruções ou novos edifícios tivessem dois pavimentos (sobrados) na área central da cidade.

<sup>29</sup> Esta preocupação era demonstrada pela mensagem apresentada ao Conselho Municipal pelo superintendente municipal capitão João Pedro de Oliveira Carvalho, publicada no Jornal *República* de 1921 (apud SANTOS, 2009, p. 561): “O executivo Municipal, atendendo à situação verdadeiramente premente da população, tem permitido a construção sem maiores exigências architectônicas, no Morro do Antão e nas ruas da periferia da cidade, de pequenas casas para moradia de gente modesta.”

<sup>30</sup> CABRAL, 1979, p. 197

<sup>31</sup> Cabral descreve a localização dos pobres e ricos na Desterro do início do século XIX. Ver p. 201 e 202, de CABRAL, 1979)

Grande, principalmente junto ao caminho principal ainda mantém exemplares desta arquitetura mais simples e de características do perfil socioeconômico do período predominante na área, assim como mantém exemplares de uma arquitetura mais sofisticada para o período como a antiga casa da família Ramos, incluindo o Governador Nereu Ramos e o antigo Country Club (atual salão de festas de um condomínio residencial).

A construção da Ponte Hercílio Luz, inaugurada em 1926, foi importante símbolo desta pretendida modernidade que se buscava na época para uma capital de estado. Foi pensada para pedestres, tráfego rodoferroviário e permitir a passagem de navios sob ela. A população urbana, com 22.874 habitantes em 1919 (dados do IBGE apud PIMENTA, 2005, p. 38), também se ajustou à nova construção e movimento de carros e pessoas. Para a construção da ponte foi necessária a relocação do cemitério da área onde hoje situa-se o Parque da Luz para uma grande área e distante na época, no bairro do Itacorubi, onde permanece hoje. Houve um aumento significativo na população decorrentes da própria construção, principalmente nas áreas mais planas do continente.

Esta modernidade requerida estava ao gosto da burguesia local, e é citada por Neckel (2003), ou seja, a pressão das elites em Florianópolis não é recente. Desde o início da República, havia intensas pressões para o deslocamento da Capital. Apesar de no início do século não apresentar crescimento econômico significativo, e ainda ver seu porto declinar, as elites locais conseguiram manter Florianópolis como capital do estado, e angariar fundos para as reformas urbanas necessárias e *dignas* de uma capital segundo essa mesma elite (NECKEL, 2003, p. 55).

Figura 29: Ocupação em 1938



Fonte: Elaborado pela autora baseado em DEGE- SPG/SC

Observando a Figura 29 nota-se uma densidade de construções visivelmente baixa, situando-se a maior parte delas ao longo do caminho principal, denotando o perfil socioeconômico bastante modesto, até porque era área das olarias, e bastante distante do centro urbano. Na verdade, já no início do século XX, a municipalidade "aceitava" a ocupação pelas famílias mais modestas nas ruas periféricas da cidade e no morro do Antão, e demonstrava que estava sem solução para "o sério problema de escassez das habitações (...) agravada pelas demolições que têm sido feitas para atender o saneamento e o embelezamento da cidade"<sup>32</sup> (mensagem apresentada ao Conselho Municipal em 1921, apud Neckel 2003, p. 69).

O traçado seguia a lógica anteriormente mencionada de servidões, aos poucos parceladas, partindo do caminho principal que dava acesso às freguesias do interior da ilha.

Como síntese das atividades produtivas, em meio ao ambiente rural, estavam as atividades pesqueiras junto à Ponta do Lessa e Ponta do Coral, as olarias e os pequenos comércios. Ainda na Figura 29, é possível observar alguns equipamentos implantados citados, como o Abrigo de Menores e a Penitenciária de Florianópolis, assim como o campo da Liga inaugurado em 1930, ou estádio Adolpho Konder, primeiro campo de futebol do Avaí Futebol Clube, já no bairro Centro. De fato, foram esses equipamentos instalados na década de 1930 e 1940 que deram início a um novo movimento de transformação do bairro que será analisado na sequência, já que até então foi um período de mudanças pouco significativas no bairro.

### 3.2 CONFORMAÇÃO DO BAIRRO RESIDENCIAL

O bairro Agrônômica, como comentado anteriormente, não se destaca em crescimento se comparado aos seus bairros contíguos, Centro e Trindade. Até a década de 1930 poucas transformações tinham acontecido até a construção da Penitenciária da Pedra Grande, inaugurada em 21 de setembro de 1930 (MIRANDA, 1998, p. 14) e do Abrigo de Menores (1940). Ambos surgiram em um contexto de transformações modernizadoras e civilizatórias citadas por Neckel (2003) e outros pesquisadores. Nota-se a destinação de serviços públicos menos nobres na área, mais pela distância do centro urbano, do que das características bucólicas e rurais.

Desde o governo de Hercílio Luz (1918-1924), a ideia da Penitenciária já vinha sendo gestada, mas foi Adolpho Konder, em seu plano de governo, que implantou a ideia como: “um meio de defesa social e, sempre que possível, uma forma de regeneração” (apud MIRANDA, 2011, p. 16). Miranda questiona em defesa de quem estava este discurso e menciona que estava muito mais relacionado a uma forma de controle político-social do espaço urbano, do que de reintegração social dos presos. Ações de controle social eram comuns na Primeira República e incluíam rígidos códigos de conduta, que estavam mais associados a limpeza social do que urbana. Eram ações em busca de uma modernidade, mas com uma exclusão social subjacente. Apesar de inaugurada em 1930, com uma estrutura menor, em junho de 1936 foram iniciadas obras de reforma com o compromisso de finalmente se instituir o efetivo regime penitenciário no Estado (POYER, 2000, p. 57). O complexo

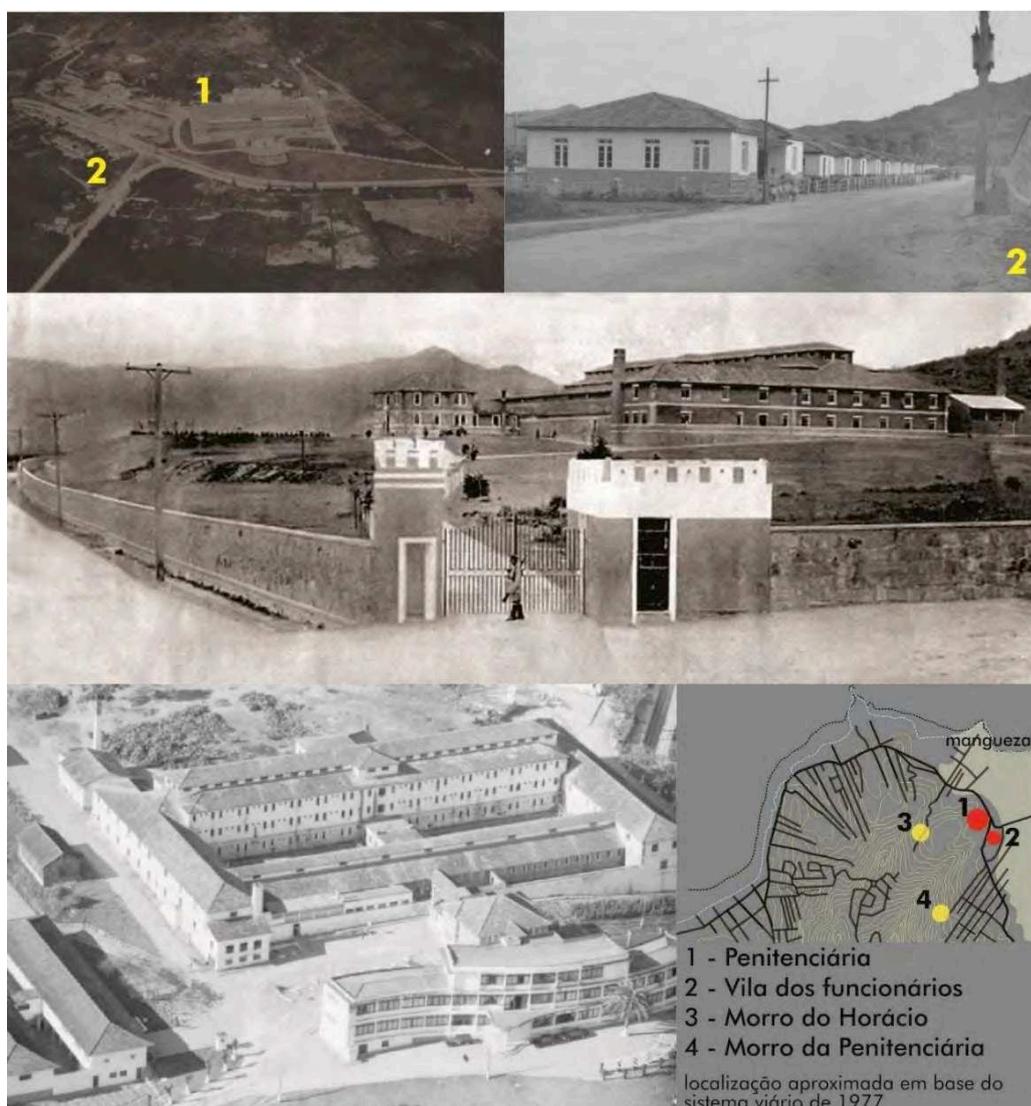
---

<sup>32</sup> Portanto, os investimentos em infraestrutura já eram seletivos no início do século XX. Era necessário ser “proprietário” e ter uma “boa renda”, registram os jornais na época (NECKEL, 2003, p. 91).

recebeu. O complexo recebeu uma nova modernização na década de 1960, e outros tantos anexos até os dias atuais.

A Penitenciária e a pequena vila de casas para os funcionários trouxeram consigo a ocupação de áreas próximas a essa pelos familiares dos presos, iniciando a ocupação do Morro da Penitenciária e o Morro do Horácio (na parte mais baixa conforme Figura 30). Estas áreas já concentravam uma pequena população no entorno das olarias, que vivia da pesca de moluscos e da pequena agricultura.

Figura 30: Contexto e Penitenciária da Pedra Grande em 1930 e 1960



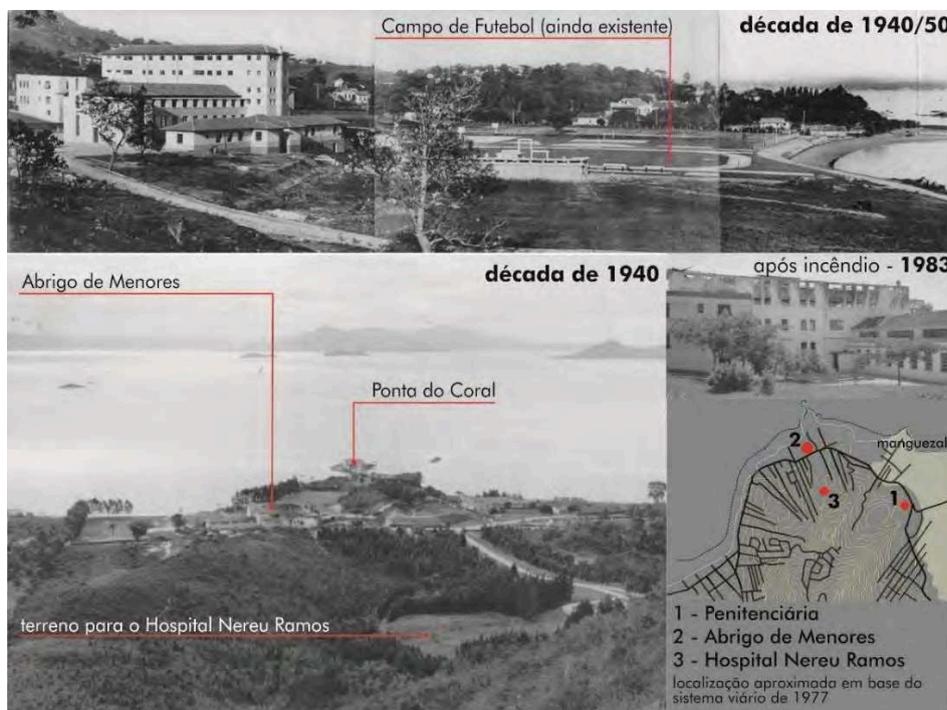
Fonte: elaborado pela autora a partir de dados do Acervo da Penitenciária (apud MISSIO, 2014), Arquivo Público do Estado de Santa Catarina (APSC), Geoprocessamento PMF e fotógrafo João Otávio (Agência RBS/NSCTotal)

O discurso de Adolpho Konder estava alinhado a outros tantos discursos governistas na mesma época. Na verdade, a aglomeração de pessoas e a proliferação das doenças e epidemias foram um pretexto para reorganização das cidades, onde a distribuição e vigilância

dos indivíduos era ditada por normas médico-higienistas, como ocorridas em outras cidades brasileiras.

No bairro o Abrigo de Menores<sup>33</sup> foi uma instituição desse tipo, inaugurado no dia 11 de março de 1940 por Getúlio Vargas, para abrigar meninos de 8 a 18 anos. A direção ficou a cargo da Congregação Religiosa dos Irmãos Maristas, indicada pelo governador Nereu Ramos. A principal finalidade da instituição era “amparar e dar um lar aos “menores” de sexo masculino juridicamente declarados “abandonados (incluindo inicialmente os infratores considerados não perigosos)” (SANTOS, 2006, p. 99). Projeto do arquiteto Paulo Motta, foi construído em uma área de 55 mil metros quadrados, fazendo divisa com a área do antigo Hospital Naval, a rua Rui Barbosa, indo até a Ponta do Coral. Nessa última ficava instalada a lavanderia do Abrigo, que foi construída no antigo depósito de combustíveis da Standard Oil. Havia campo de futebol, cultivo de horta, oficinas de marcenaria, sapataria, alfaiataria, entre outras áreas para formação profissional (FARIAS, 2005). Na Figura 31, é possível visualizar a pequena praia que ficava ao lado da ponta do Coral, aterrada para a construção da Avenida Beira-Mar, que corresponde às proximidades do atual Koxixos’s.

Figura 31: Abrigo de Menores e paisagem década de 1940



Fonte: Casa da Memória (acima), Álbum de 1950 (Blog Abrigo de Menores)

<sup>33</sup> Em 1969, o Abrigo de Menores no governo Ivo Silveira tornou-se Educandário XV de Novembro, por razão de um Decreto que estabelecia a alteração para evitar nomenclaturas que pudessem estigmatizar os egressos das instituições assistenciais, como asilo, abrigo, entre outros (SANTOS, 2006, p. 106).

No registro das paisagens (figura 30 e 31) é possível confirmar a política de distanciamento que as instituições de controle deveriam ser distantes dos núcleos mais urbanizados. Dentro da política de saúde pública e assistencial do Estado Novo, durante o primeiro governo do presidente Getúlio Vargas, o hospital, assim como o Abrigo de Menores, entre outras instituições instaladas em outras partes da cidade, foi idealizado. Os hospitais de isolamento, principalmente, tinham o objetivo de tratar as doenças infectocontagiosas<sup>34</sup>. Rebelo e Caponi (2007, p.195) citam outras instituições criadas neste período para garantir essas políticas, como o Asilo de Órfãos São Vicente de Paula e o Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim (1938); o leprosário Santa Tereza (1940); o Abrigo de Menores (1940); e a Colônia Santana (1942).

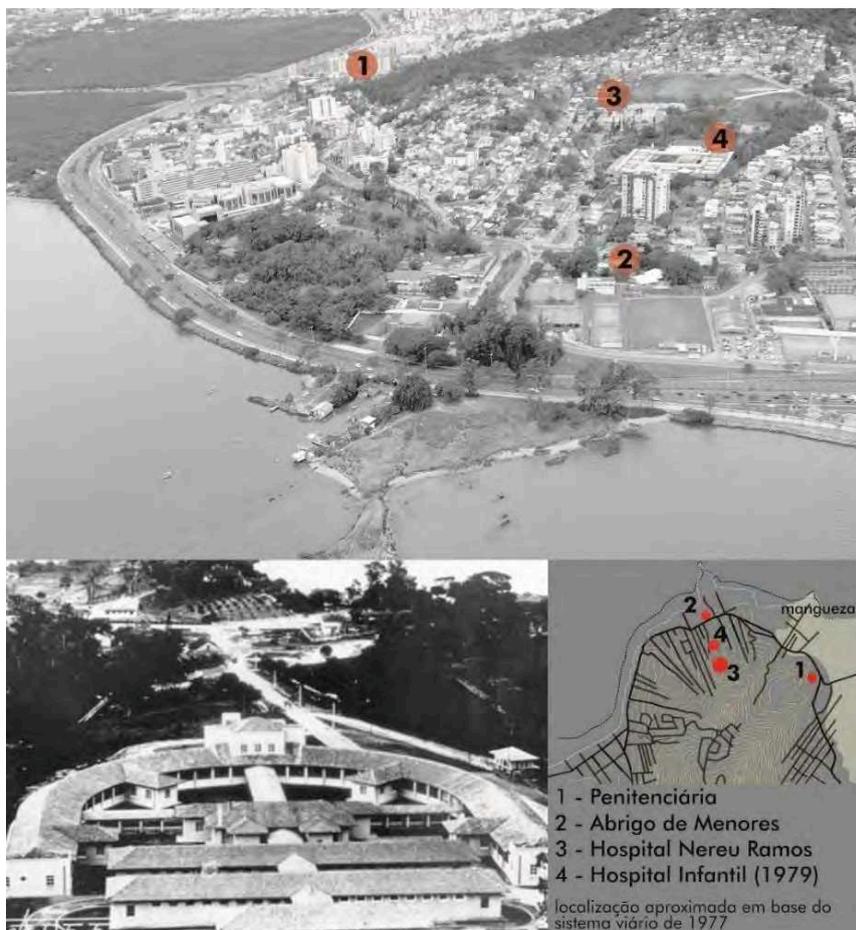
Esse foi o caso do Hospital Nereu Ramos, na Figura 32 nota-se a área preparada para a construção do hospital isolada, em cota mais alta no morro, considerada propícia para a função estabelecida. A construção do Hospital Nereu Ramos foi iniciada em 1940, sendo amplamente divulgada pelos órgãos da imprensa local, em especial pelo jornal *A Gazeta* (09 de janeiro de 1943), segundo Borenstein, Ribeiro e Padilha (2004, p. 24), destacam sua importância para o atendimento das populações da Capital e do Estado, edificado em um terreno doado pelo governo federal, através do Ministério da Educação e Saúde.

De fato, a Agrônômica era extremamente adequada para função do hospital que se instalava. Sua construção pavilhonar, conectada por circulações abertas, se situou em um terreno elevado, distante do centro urbano e com perfeita circulação de ar puro e iluminação, propícia para o tratamento dos pacientes de doenças infectocontagiosas. O projeto do hospital foi desenvolvido pelo arquiteto Paulo Motta, chefe da Seção Técnica no período de 1936 a 1940 da Diretoria de Obras Públicas, durante o Governo Nereu Ramos (AMORA 2010, p. 10). Foram realizados cortes no terreno para acomodar a construção térrea e ainda hoje os grandes taludes que contornam o edifício o distanciam das vizinhanças próximas.

---

<sup>34</sup> De acordo com Borenstein, Ribeiro e Padilha (2004 p. 22), até a inauguração deste hospital estes tratamentos eram realizados no Hospital de Caridade, em um pequeno setor para atender os pacientes de tuberculose, mas não para outras doenças infectocontagiosas.

Figura 32: Hospital Nereu Ramos na época de sua inauguração em 1943



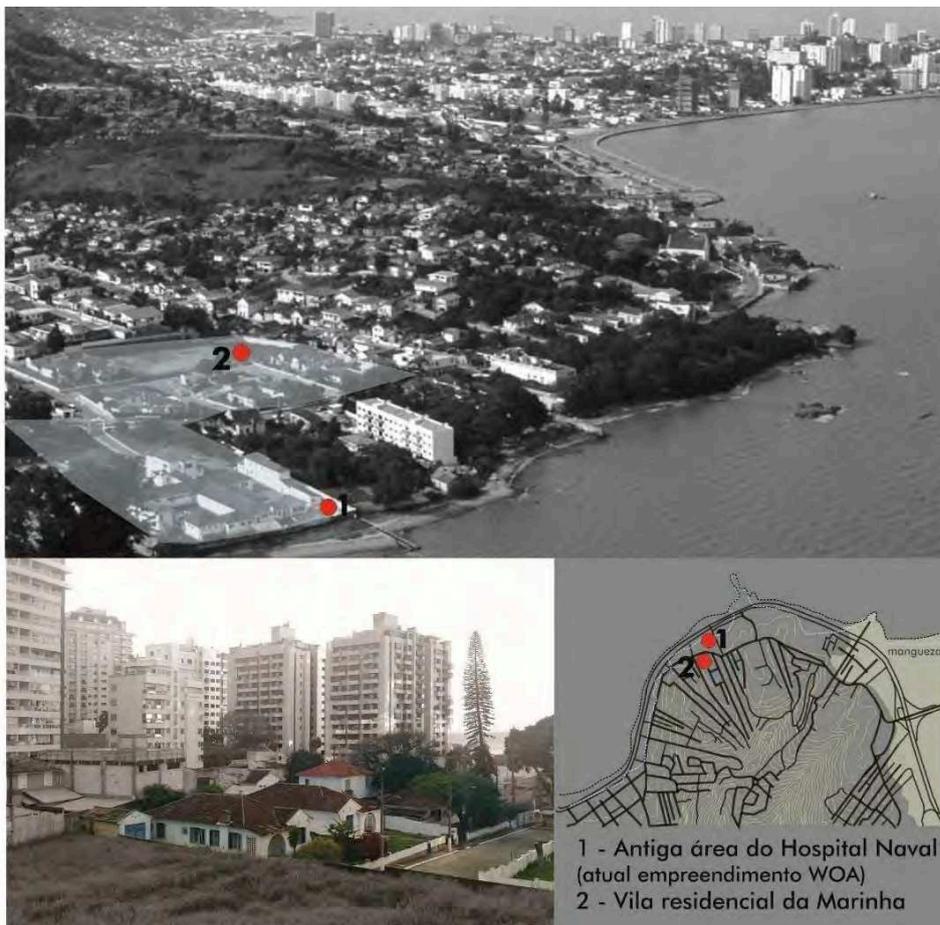
Fonte: Acervo Hospital Nereu Ramos apud AMORA, 2010, p. 12

Certamente a instalação do Hospital dá início a uma transformação na área. A vocação institucional se amplia agrupando diversos serviços ligados à saúde e à assistência social ao longo dos anos seguintes, incluindo o Hospital Naval<sup>35</sup> que foi criado sob o Decreto nº 43.406 de 20/03/1958, e ficou pouco tempo em funcionamento. Ainda permanecem na vizinhança do terreno uma vila com habitações de diferentes padrões, mas linguagem arquitetônica semelhante para os oficiais da Marinha. (Figura 33) A área, ainda pertencente à Marinha, incluindo um grande terreno vazio, está suscetível às pressões do mercado imobiliário. Isso será demonstrado mais especificamente no capítulo 5, que trata da cidade corporativa. O contexto de ocupação do Hospital, em um amplo terreno, no início dos anos 1970, a partir desta década

<sup>35</sup> Não foi possível datar o encerramento das atividades e posterior demolição da construção. Foi possível encontrar documentos de doação de uma área maior que somente a referente ao hospital, do Estado para o Município, em 1993 (Lei nº 9.093, de 20 de maio de 1993) e em 1997 a área foi aforada gratuitamente pela prefeitura (Lei n.º 5226/1997). O curioso que a área documentada nas referidas leis é de 134.380m<sup>2</sup> que equivale a 10 vezes mais que o terreno do hospital, provavelmente incluindo várias áreas ocupadas pela iniciativa privada.

há um aumento significativo de edifícios verticais residenciais próximos ao mar. Aumento pouco a pouco a pressão sobre esta área.

Figura 33: Hospital Naval, a Vila da Marinha e a paisagem da Agrônômica no início da década de 1970

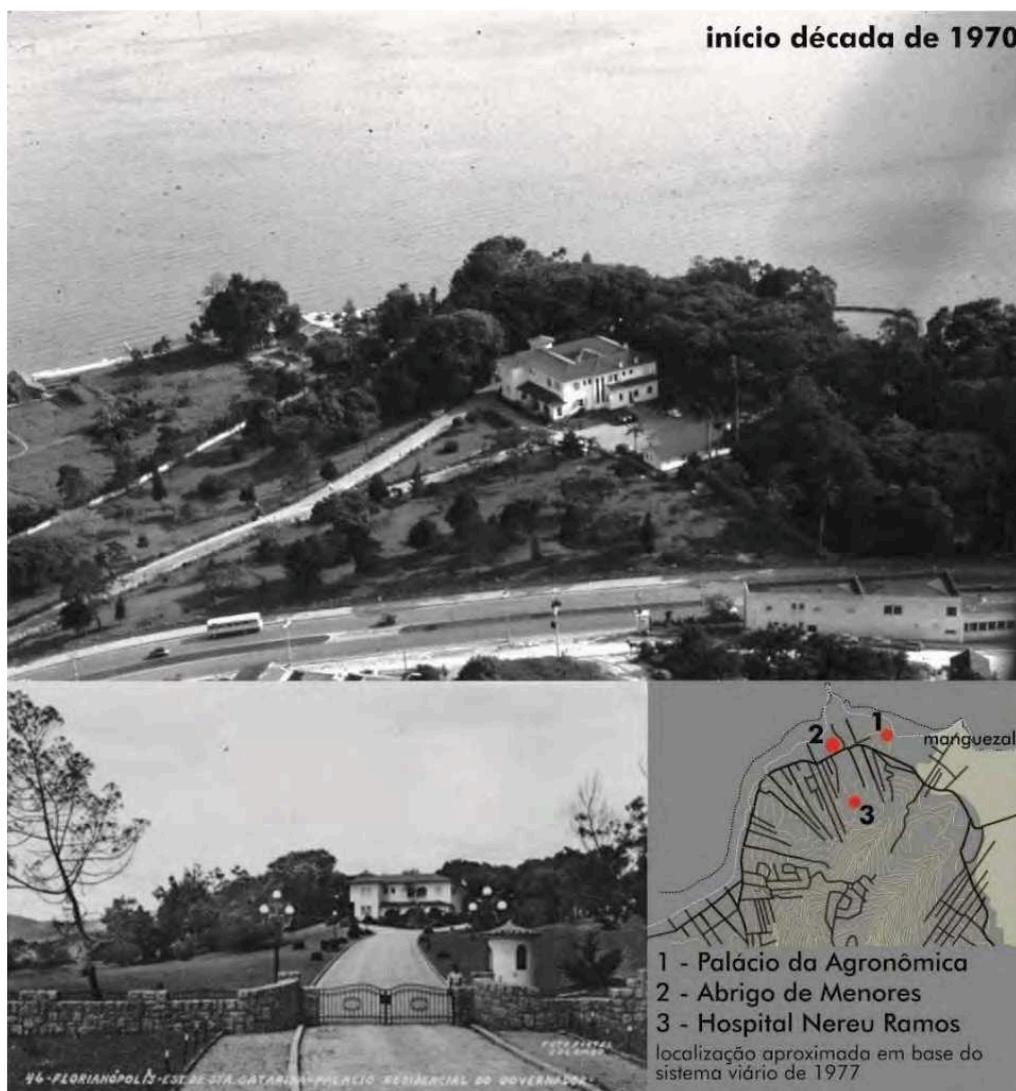


Fonte: Foto do acervo de Waldemar Anacleto (acima) e acervo da autora. Modificado pela autora.

Em 1955, no governo de Irineu Bornhausen (1951-1956), foi construído o Palácio da Agrônômica<sup>36</sup>, já pensado como residência oficial dos governadores, inaugurado em 1955, em estilo neocolonial, próximo à antiga estação da Agrônômica. Localizado em um pequeno promontório, se destacava na paisagem local na década de 1950, por se caracterizar por sua ruralidade, e atualmente se encontra isolado em meio a uma grande área arborizada. A construção do Palácio da Agrônômica, pode ter contribuído para um olhar diferente da área nas décadas seguintes (Figura 34).

<sup>36</sup> Recentemente teve seu nome alterado para Casa d'Agrônômica pelo ex-governador Luiz Henrique da Silveira durante o seu mandato.

Figura 34: Palácio da Agrônômica (atual Casa D´Agrônômica)



Fonte: Waldemar Anacleto (acima) e Biblioteca IBGE (s.d.) (abaixo)

O bairro, à época de implantação do Palácio da Agrônômica, ainda era bastante rural, com poucas transformações em relação ao traçado urbano. A partir da lógica já implantada, as ruas continuaram seguindo a parte mais alta do morro e algumas poucas servidões foram abertas. Nada de significativo se alterou e as ruas Delminda da Silveira e Frei Caneca mantinham-se como principais vias de acesso e de concentração de atividades (Figura 35).

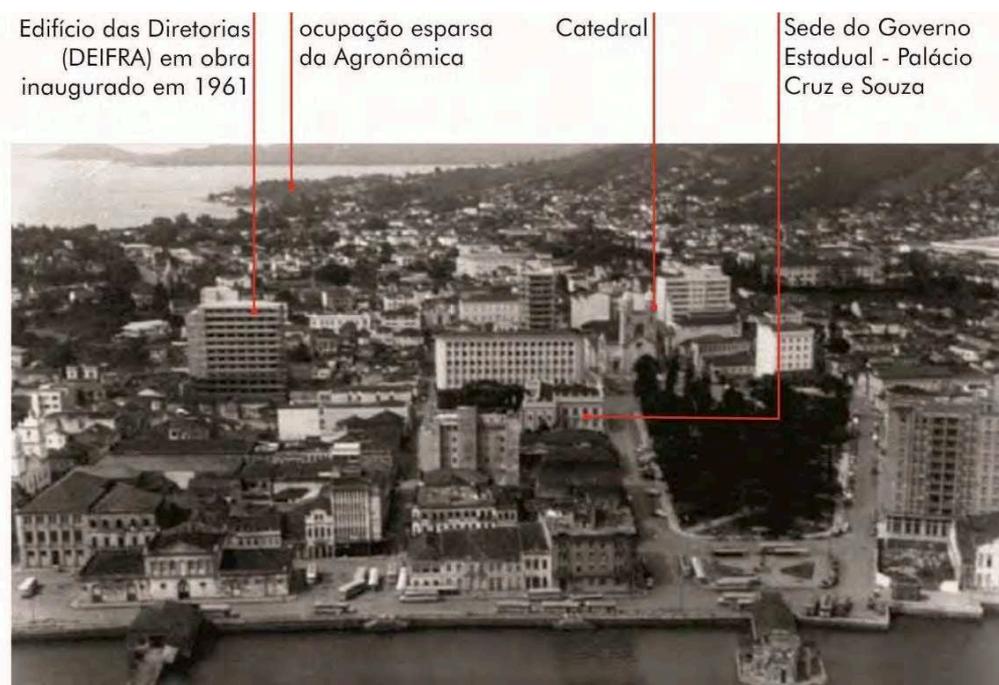
Figura 35: Traçado e ocupação em 1957



Fonte: Elaborado pela autora baseado em DEGE- SPG/SC

Ou seja, mesmo com algumas instituições, era no bairro Centro que se encontravam a maior parte das atividades da administração pública. O Centro reunia as atividades econômicas, políticas, sociais e culturais, com uma paisagem de aparente concentração, representada por alguns poucos edifícios verticais e ruas com exemplares do período colonial. Na Figura 36 é possível ver uma série de instituições concentradas nas proximidades da Praça XV e a Agrônômica ao fundo com vegetação predominante na paisagem.

Figura 36: Paisagem do Centro no final da década de 1950



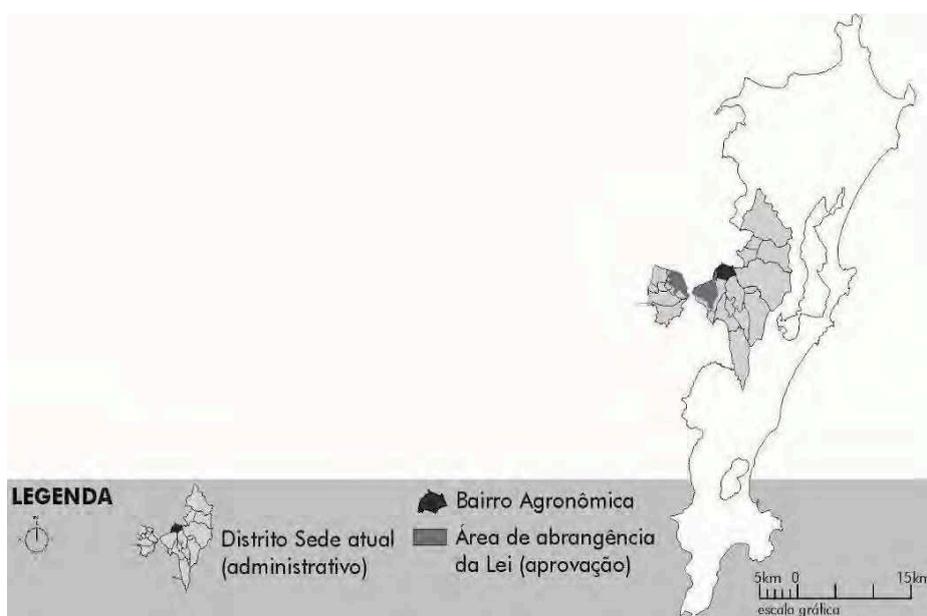
Fonte: Fotografia Cid Junkes modificado pela autora

Nessa época, estavam ocorrendo mudanças também dentro da própria elite catarinense, que deixava de ser constituída somente por funcionários públicos e militares, passando a ser formada, também, por homens ligados ao comércio e à incipiente indústria que começava a se instalar no interior do Estado. Essas elites estavam ansiosas por ascender social, material e culturalmente e, para isto, incorporaram hábitos que importavam do Rio de Janeiro (NECKEL, 2003).

O contexto local era de um porto em decadência, poucas indústrias significativas e mantinha suas principais atividades associadas à administração municipal e estadual. No contraponto, a conjuntura nacional era de desenvolvimento e expansão industrial, mas concentravam-se em poucas e grandes cidades. Essas cresceram inicialmente, de acordo com Francisco de Oliveira (1982), como sede do capital agroexportador com um padrão de urbanização pobre e posteriormente, a partir do capital excedente, com uma indústria que não deu conta das demandas das massas de trabalhadores que se deslocaram para a cidade, em um movimento ainda mais perverso e excludente. Objetivando evitar ou mitigar esses problemas, que de fato em Florianópolis se apresentavam proporcionalmente muito menores, viu-se no planejamento uma possibilidade de alavancar o crescimento da cidade e captar recursos do governo federal.

Apesar de tão distinto do cenário nacional, a cidade, ainda pequena, se desenvolvia lentamente, com uma população de 67.630 habitantes em 1949 (IBGE apud PIMENTA, 2005, p. 38). Ainda assim, em 1951 a Prefeitura aprovou duas leis que tratavam do planejamento e crescimento da cidade. A primeira, a Lei n.º73/1951 exigiu um número mínimo (e não máximo) de 5 a 6 pavimentos para algumas ruas próximas à Praça XV. Esta postura refletiu o desejo de criar uma paisagem de desenvolvimento para a cidade, onde, presumivelmente, a verticalização responderia a esse papel. E a segunda, a Lei n.º 079/1951, aprovada na Câmara de Vereadores, autorizou a Prefeitura a contratar técnicos para elaborar um Plano Diretor para a cidade (SOUZA, 1992) que resultou na Lei n.º246/1955 (Figura 37).

Figura 37: Área de abrangência do Plano de 1955 – modernismo como prerrogativa



Fonte: Souza 2010 modificado pela autora

As proposições feitas pela equipe contratada, composta por Edvaldo Pereira Paiva, Demétrio Ribeiro e Edgar Graeff para o Plano de 1955, seguiram vários preceitos da Carta de Atenas (1933), como contextualizado no capítulo 2. Objetivaram o desenvolvimento do setor industrial e portuário (principalmente na área continental) e para tanto previram ferrovias de apoio a estas atividades, assim como um sistema viário hierarquizado de grandes *Avenidas-Tronco* interligando as diferentes partes da cidade, mas deste projeto pouca coisa foi continuada, a exceção da Avenida Beira Mar Norte, com seu aterro iniciado no final da década de 1960. O plano de Avenidas de Prestes Maia influenciou fortemente os profissionais envolvidos no processo de elaboração do plano que apresentaram uma base

conceitual que também foi utilizada na elaboração do plano de Porto Alegre aprovado em 1959 (ALMEIDA, 2004).

O plano urbano de 1955, baseado no urbanismo modernista com clara separação de funções, foi pensado para estimular a indústria e as atividades portuárias, assim como a Universidade na área central, considerando uma matriz rodoviária importante com grandes aterros. Este plano incluía somente o triângulo central e parte do continente, não alcançava a área da Agrônômica na totalidade. As poucas propostas que tiveram seguimento foram relacionadas ao sistema viário. As outras tantas propostas, se realizadas teriam mudado totalmente a dinâmica de crescimento da cidade<sup>37</sup>. Em especial, a ida da UFSC para a Bacia do Itacorubi ao invés do aterro, que alterou a direção da expansão para as áreas da Trindade e Itacorubi, incluindo novas áreas para instalação de diversas instituições nas décadas seguintes e aumentaram a frequência de passagem pelo bairro Agrônômica.

Parte deste movimento também estava associado a uma política desenvolvimentista do governo federal de estímulo a indústria automobilística crescente. Para tanto a cidade deveria ser compatível com este modelo econômico, com grandes avenidas, túneis, elevados etc. O transporte coletivo compartilhando das mesmas estruturas viárias, sem prioridade, deixa de ser opção de deslocamento, aliado ao status vinculado à propriedade do automóvel individual. Este modelo de cidade deixou marcas e por vezes cicatrizes na paisagem das cidades brasileiras até hoje.

O fato é que esse plano de 1955 tinha suas centralidades claramente especializadas e não incluíam a Trindade e o Itacorubi, tampouco a Agrônômica. Ou seja, mesmo com o bairro com alguns usos institucionais já presentes, essas áreas não fizeram parte do plano.

A realidade urbana presente até então no bairro, assim como no José Mendes e Saco dos Limões, também contíguos ao Centro, era de uso quase exclusivamente residencial. No entanto, somente parte da Agrônômica constava desse plano, apesar da ocupação rarefeita e ainda rural na época, e foi considerada como “Zona Residencial Nova” no plano, provavelmente já vista como extensão da parte mais nobre da baía Norte.

Um fator importante deste zoneamento residencial, e que vai perdurar por bastante tempo, é o uso exclusivo para moradia para os novos edifícios construídos ao longo da avenida

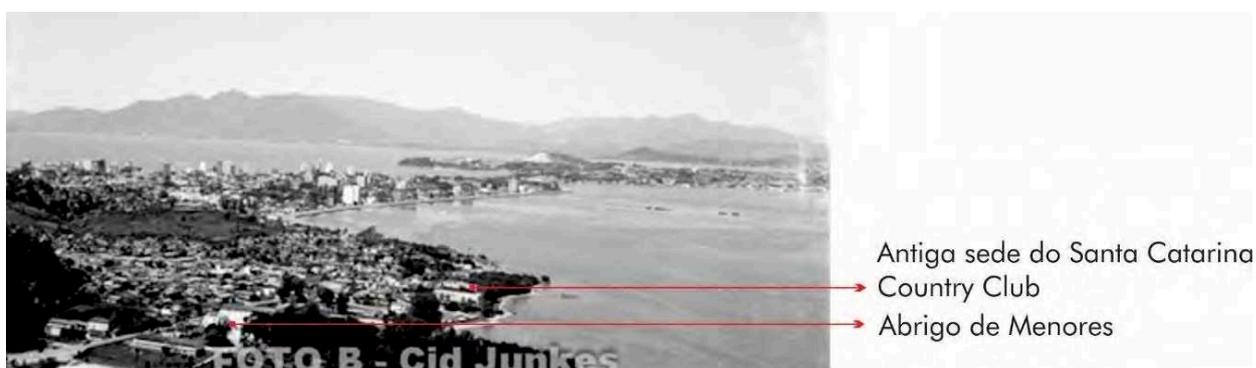
---

<sup>37</sup> Havia uma onda de investimentos na época na área Central e vários edifícios foram construídos, como: IPASE (1944), Palácio das Secretarias (1955, depois Secretaria da Fazenda), Edifício das Diretorias (1961, atual sede do Deinfra e Deter), outros edifícios residenciais, alterando a paisagem central com a verticalidade sobrepondo-se aos casarões coloniais e ecléticos. Por outro lado, concomitantemente a estes investimentos e reforçando a postura de destinação das atividades menos nobres para a área do Itacorubi, também a partir de 1956 o lixo passou a ser depositado na parte Norte do Itacorubi. Anteriormente o lixo era incinerado (CECA, 1996, p. 146).

Beira Mar a partir da década de 1970 por uma demanda dessas classes sociais, e não por decisão do planejamento, apesar do potencial de apropriação coletiva de toda a orla. Também houve uma expansão das moradias unifamiliares de classe média e média baixa na direção do Maciço do Morro da Cruz. Esse movimento de mobilidade das classes sociais será tratado no capítulo seguinte.

De um modo geral, a paisagem permanece quase a mesma, especialmente quanto à verticalização, até meados da década de 1970, quando uns poucos edifícios foram construídos.

Figura 38: Aspecto geral do bairro (foto da década de 1960 e 1970 aproximadamente)



Fonte: Foto B. Modificado pela autora

Na Figura 38 é possível, também, ver a vegetação significativa que contornava o Hospital Nereu Ramos e a grande área livre junto à orla onde se situava o Abrigo de Menores. O entorno destas instituições, da Penitenciária ou do Palácio da Agrônômica, vai ser ocupado também por usos comunitários e institucionais nas décadas seguintes, mas só serão delimitadas no zoneamento, como tal, nos planos posteriores.

Na foto aérea de 1977 (Figura 39) a transformação mais significativa foi o aterro para a construção da Avenida Governador Irineu Bornhausen, que ligou o Centro à UFSC, e da avenida para o Norte da Ilha (Avenida da Saudade) que aparece quase concluído para a inauguração da obra em 1981 (SUGAI, 2015). Seguindo uma lógica rodoviarista, que desenhava a cidade, essas obras implicaram um seccionamento do bairro com a orla. O traçado resultou em áreas que foram paulatinamente ocupadas ao longo das décadas seguintes por usos públicos e privados. A negligência com o desenho ou planejamento não promoveu a criação e valorização de espaços públicos ou edificações coerentes com a preservação das relações anteriormente estabelecidas com a paisagem historicamente herdada.

Figura 39: Ocupação em 1977



Fonte: Elaborado pela autora baseado em DEGE- SPG/SC

Todas estas obras aceleraram a secção que a nova grande avenida fez entre o bairro e o mar e, ainda, relegou o bairro a eventual passagem para destino à UFSC, praias do Norte e Leste da Ilha. Os comércios dependentes do fluxo de passagem na via interna se enfraqueceram, deixando parte do bairro somente com serviços mais especializados e menos nobres, como serralherias, oficinas mecânicas, estofarias, pequenas mercearias etc.

A intensidade de crescimento da cidade não foi acompanhada por investimentos proporcionais e infraestrutura e serviços urbanos no bairro. Esse manteve-se como passagem, mesmo que por um longo período, o único acesso pelo Norte às pessoas que se dirigiam ao Norte da Ilha e aos serviços implantados na bacia do Itacorubi. Ou seja, o advento da construção de diversas instituições estaduais e federais na cidade ou a nova avenida pouco se refletiram no desenvolvimento ou adensamento na Agrônômica.

No entanto, esses investimentos favoreceram, concomitantemente, o crescimento

econômico urbano regional contínuo, ao mesmo tempo em que possibilitaram o aumento de novos funcionários públicos e de novos usuários desses serviços. Esse incremento populacional advindos da UDESC (1965/1980), CELESC (1970), CASAN (1971), EMBRATEL (1976), BADESC (1975), TELESC (1976), FIESC (1985), no nível estadual, e CREA (1978), UFSC (1960), ELETROSUL (1975), no nível federal, entre outras, foram importantes vetores para o desenvolvimento da cidade<sup>38</sup>. Certamente todos estes investimentos, em pleno regime militar, estavam aliados a uma ideologia nacionalista e desenvolvimentista, com controle excessivo do Estado. No setor urbano, no entanto, essas instituições demandaram infraestrutura e equipamentos muito maiores do que a cidade estava preparada e sequer planejava. Com a necessidade de mão de obra especializada dessas novas instituições, uma migração de trabalhadores, esses da classe média, também criou demandas dentro da cidade.

Francisco de Oliveira (1982) em seu clássico texto *O Estado e o Urbano no Brasil*, comenta que o Estado é mais visível no urbano. Como principal palco das relações sociais de produção, exigiu diferentes posturas quanto à divisão social do trabalho e seus reflexos no espaço. Em especial, destacam-se suas reflexões sobre a formação da classe média brasileira:

A enorme gravitação das classes médias no Brasil, vista sob outro aspecto, é uma das bases do autoritarismo na sociedade brasileira. Do ponto de vista do urbano, das relações entre o Estado e o urbano, essas novas classes médias criaram demandas dentro das cidades. E o Estado hoje, do ponto de vista de sua relação com o urbano, entre outros aspectos importantes, saliento, é em grande maioria determinado pela demanda das classes médias dentro das cidades (OLIVEIRA, 1982, p. 50 e 51).

Nesse sentido, uma série de pressões sobre certos setores da cidade vão se acentuar após a década de 1980, essencialmente para atender as demandas das elites florianopolitanas. Na Agrônômica, o antigo Abrigo de Menores estava sob a administração da já extinta FUCABEM (Fundação Catarinense do Bem-Estar do Menor) e era continuamente negligenciado pelo Estado. Portanto, o incêndio ocorrido em março de 1980, considerado criminoso, no edifício<sup>39</sup> destinados aos dormitórios, foi providencial para a transferência das

---

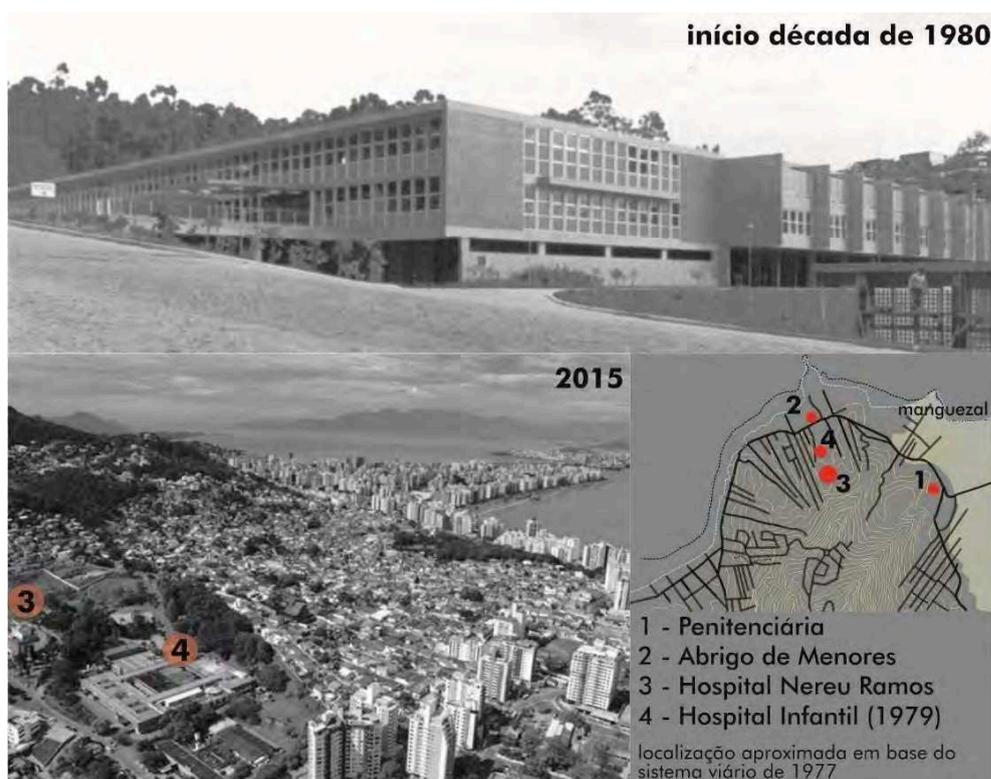
<sup>38</sup> As datas acima referidas são dos anos de criação dessas instituições e/ ou da construção de suas sedes. A relevância dessas instituições está no incremento populacional e demandas dessas decorrentes, e de fato, transformaram seus entornos imediatos, independentes dos bairros em que se situavam suas sedes. Dados obtidos em FACCIO (1997) e MATTOS (2009).

<sup>39</sup> Atualmente parte das instalações que restaram após o incêndio ainda são utilizadas por outras instituições da Prefeitura de Florianópolis como o CCFV (Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculos).

atividades para o Município de São José. O uso supostamente desqualificava o entorno e a transferência se adequava àquelas pressões imobiliárias que várias partes da cidade estavam sofrendo.

A área onde estava o Abrigo de Menores, o Hospital Nereu Ramos e o Palácio da Agrônômica era de grande extensão, e pôde abrigar vários equipamentos nas décadas seguintes. O Hospital Infantil Joana de Gusmão foi outro equipamento de grande porte e abrangência regional construído no bairro. De administração estadual, foi inaugurado em 1979 com o projeto de inspiração modernista do arquiteto Irineu Brietman. Anteriormente os atendimentos de crianças e adolescentes aconteciam no Hospital Edith Gama Ramos, anexo à Maternidade Carmela Dutra (Figura 40).

Figura 40: Hospital Infantil Joana de Gusmão - paisagem ontem e hoje



Fonte: Acervo IPH / Coleção Irineu Breitman (acima) e (BID 2015). Modificado pela autora.

O entorno do hospital era pouco ocupado na época de sua inauguração e, atualmente, se apresenta inserido a áreas residenciais e comunidades de baixa renda. O hospital foi um dos últimos equipamentos de grande porte instalado nesse recorte do bairro logo após a Escola Estadual Básica Padre Anchieta, inaugurada no início da década de 1970.

Nos anos seguintes outras atividades ligadas à saúde, assistência social e segurança pública foram implantadas, como: Lar Recanto do Carinho<sup>40</sup>, Centro de Reabilitação, posto de saúde da Agrônômica, creche, e várias outras. Todas estas atividades geram um movimento diário de pessoas e prestadores de serviços no entorno destas. Por se tratar de edificações de porte distintos, mas ainda de gabarito baixo, é possível perceber diferentes unidades de paisagem na Figura 40. O morro, as antenas de TV, a comunidade Vila Santa Vitória, várias habitações unifamiliares de padrão médio e edifícios verticais de médio e alto padrão, poucos prestadores de serviços variados, quase como uma síntese de possibilidades vistas ao longo do bairro como um todo.

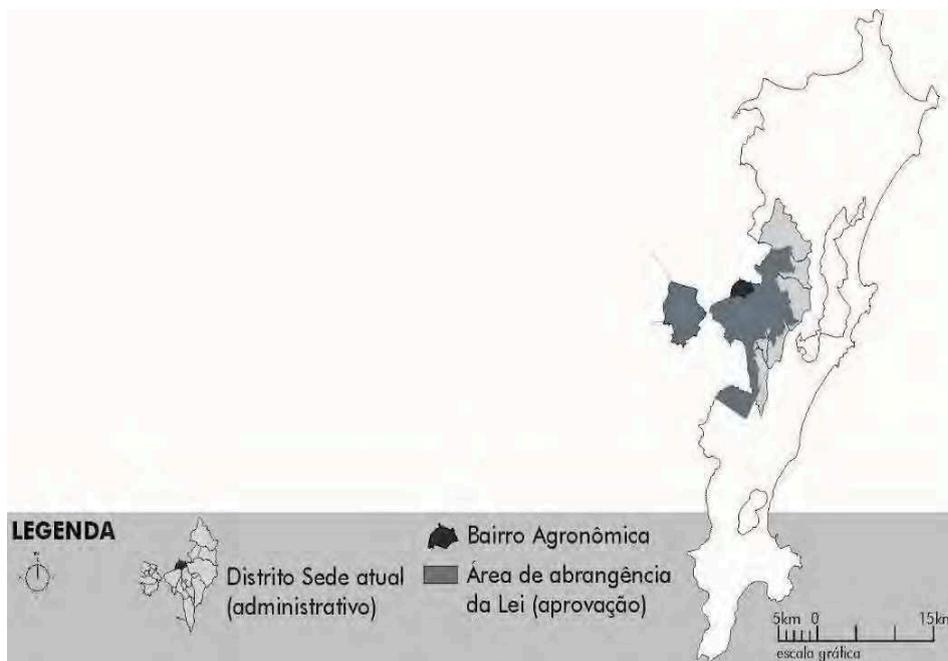
As décadas de 1970 e 1980 são marcadas no bairro por um crescimento das classes de menor renda na direção do Maciço do Morro da Cruz, e uma sutil verticalização no setor Oeste (essa discussão será mais aprofundada no próximo capítulo). Para a elite de Florianópolis, ainda provinciana e necessitava de um planejamento digno de ser centro da região da Grande Florianópolis. Em 1969, sob a coordenação do arquiteto e ex-militar Luís Felipe Gama D'Éça, iniciam os estudos para um novo plano, bastante baseado nas prerrogativas da Carta de Atenas e, corretamente, com um forte cunho regional (RIZZO,1993; PEREIRA, 2010). Entretanto, o Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis, elaborado pelo Escritório Catarinense de Planejamento Integrado (ESPLAN)<sup>41</sup>, sofreu várias alterações e foi totalmente descaracterizado quando aprovado somente em 1976 (Figura 41).

---

<sup>40</sup> O Lar Recanto do Carinho foi criado em 1994 e atende crianças portadoras do vírus HIV, que se encontram em situação de orfandade ou de vulnerabilidade social (DANTAS,2012).

<sup>41</sup> De acordo com Rizzo (1993) os esforços do ESPLAN de articulação com o SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo), para obter recursos para o plano e para a implementação da Região Metropolitana, não foram suficientes. O diagnóstico, já naquela época, destacou os cuidados de não concentrar as atividades na porção insular. Já se notava a conurbação com São José e Palhoça como um potencial para distribuição dos setores produtivos na região continental, assim como o crescimento das ocupações irregulares. Por fim, com recursos próprios a Prefeitura Municipal de Florianópolis financiou todo o projeto e somente foi aprovado o Plano Diretor de Florianópolis em 1976.

Figura 41: Área de abrangência do Plano de 1976 - LEI nº 1440/76



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Lei

O Plano de 1976 surgiu alinhado ao momento rodoviarista progressivo de estímulo à indústria automobilística nacional. Foram previstas vias expressas e de tráfego rápido, na zona continental e insular, parte da herança do PDAMF (Plano de Desenvolvimento da área Metropolitana de Florianópolis) em 1969 de integrar a região. Foram desenhadas: a Avenida Rubens de Arruda Ramos, como continuidade da Avenida Beira Mar, pensada no Plano de 1955, até o Campus da UFSC e seu desdobramento em direção às áreas turísticas do Norte, Leste e Sul dos setores Oceânico-Turístico, entre outras avenidas. Já apareceram neste plano as duas direções perpendiculares de desenvolvimento do território prioritárias para o Município, uma ligando os Municípios vizinhos continentais e a outra integrando o sistema rodoviário federal no continente ao centro metropolitano e ao setor turístico. Essas transformações rodoviárias no bairro seccionaram ainda mais o bairro e sua relação com o mar, especialmente para a comunidade pesqueira, e manteve o bairro ainda como passagem.

Foram previstas poucas zonas se comparadas aos planos posteriores e se caracterizaram basicamente por: Zona Central, Zona Residencial, Setor Universitário, Zona Turístico-Residencial, Áreas Verdes e Zonas de Usos Especiais. Essa última está elencada no texto da lei embora não haja explicação alguma sobre suas funções, usos, restrições etc. Outro ponto a ser destacado é a ausência das delimitações das áreas comunitárias institucionais, ou previsão para tais. Isto em um contexto de vários bairros como Agrônômica, Trindade e

Itacorubi concentrarem, já à época de aprovação do plano de 1976, uma quantidade grande de usos institucionais e comunitários como já mencionado.

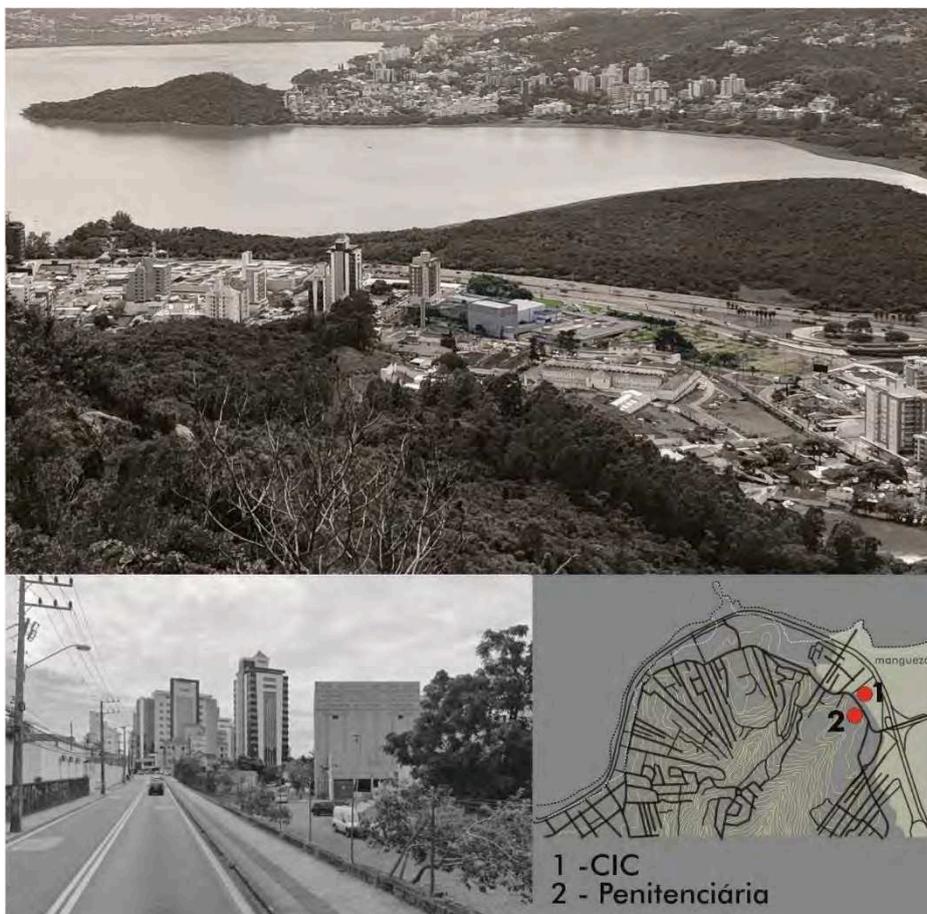
O bairro Agrônômica manteve um desenvolvimento lento no período, mesmo sendo passagem obrigatória para a UFSC e apesar da verticalização da orla no setor Oeste. Neste momento o novo endereço da Universidade Federal de Santa Catarina, na área da Fazenda Assis Brasil, se consolidou e os bairros vizinhos se desenvolveram como opção para moradia dos estudantes e dos funcionários das instituições da Bacia do Itacorubi.

Do ponto de vista da legislação, o Plano Diretor da Trindade (Lei n. 1851/82) abrangeu as áreas de expansão previstas no Plano de 1976 para a área insular somente, contemplando as áreas demonstradas na Figura 41. De fato, esse plano foi uma revisão e complementação do plano de 1976. Entretanto, excetuou-se a área central, a qual, julgou a Prefeitura, ser muito mais complexa para ser revisada (WOLFF, 2015).

Neste plano a figura da Área Comunitária Institucional surge consolidando e reforçando as áreas já existentes. Na Agrônômica, somente parte do setor Leste do bairro fez parte deste plano, que era a área limítrofe com a Trindade e demarcada neste plano como ACI, em especial as áreas da Penitenciária e do Centro Integrado de Cultura (CIC).

O CIC, construído em 1982, projeto do arquiteto Marcos Fiuza, por sua situação isolada em relação as áreas mais ocupadas, não foi vetor de atração ou valorização para os usos residenciais ou comerciais, interferindo pouco na transformação da paisagem do bairro a não ser pelo grande porte de sua edificação. Sua vizinhança distante, topografia e implantação do edifício e projeto muito fechado em si mesmo, tampouco oferecem convite a aproximação e apropriação dos usuários mais próximos (Figura 42).

Figura 42: Centro Integrado de Cultura



Fonte: Acervo da autora- 2020 (acima), Street View (abaixo). Modificado pela autora.

Nas décadas seguintes mais de uma dezena de edificações com usos institucionais se instalaram no bairro, perfazendo 15% da área territorial, estes promovem a concentração de uma população flutuante e diversa de usuários. Acontece nos eixos de prestação de serviços de saúde e assistência social mais no centro do bairro, com usuários de baixa renda na sua maioria; e na borda junto ao mar com os serviços públicos da OAB<sup>42</sup> (1995), Polícia Federal (2002), Justiça Federal (2011), Ministério Público (2011), etc. A presença dessas criou demandas de outros serviços de apoio, principalmente para os novos funcionários públicos e usuários.

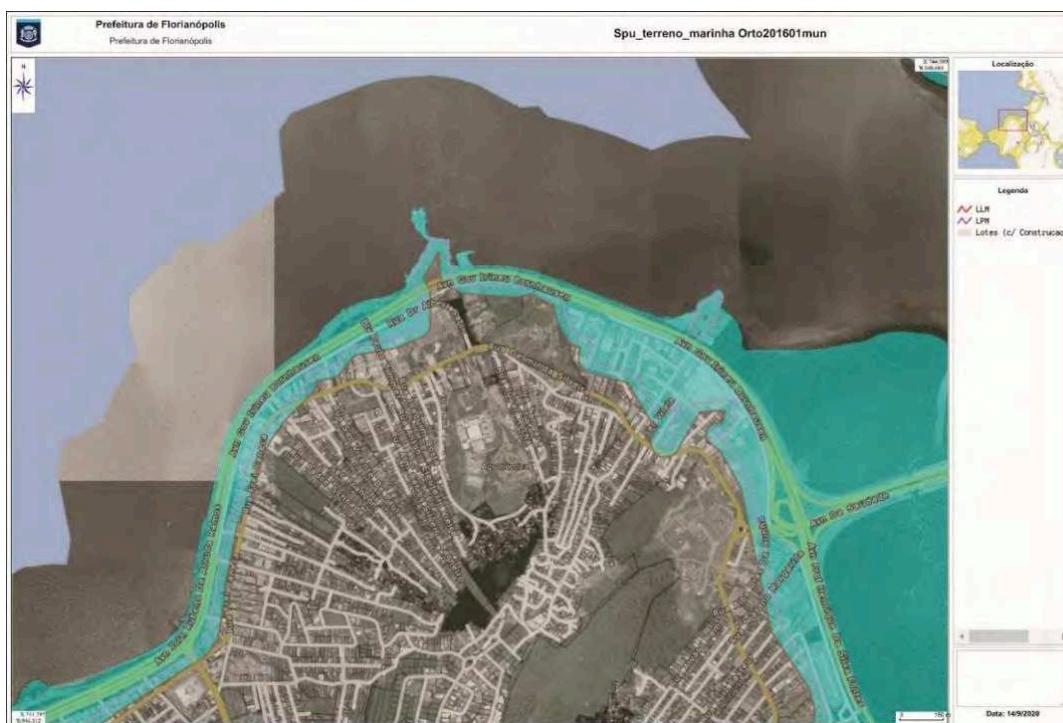
Alguns destes edifícios ocupam área do aterro realizado para a construção da Avenida Governador Irineu Bornhausen, assim como não respeitam a linha da preamar média (existe antes do aterro), portanto áreas de marinha (terras da União). O questionamento em si, está em

<sup>42</sup> A área ocupada atualmente pela OAB é fruto de uma permuta de imóveis com o Estado de Santa Catarina. O imóvel que pertencia à OAB atualmente está ocupado pela Casa da Memória no Centro de Florianópolis. “confronta com propriedade de Emedaux Empreendimentos e Engenharia S.A, ou quem de direito (favela Nossa Senhora de Lourdes” LEI Nº 9426, de 07 de janeiro de 1994 - Autoriza a permuta de imóveis entre o Estado de Santa Catarina e a Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de Santa Catarina, e dá outras providências.

como estas terras passaram a ser de uso restrito de algumas instituições e em alguns casos de uso privado. Por exemplo, qual foi o debate realizado com a sociedade para parte desta área determinada como AVL no Plano de 1997 se transformar em ACI A área com potencial para criação de espaços públicos foi ocupada totalmente entre ‘1995 e 2010, ignorando as propostas previstas para o sistema viário inclusive.

A demarcação da Superintendência do Patrimônio da União (SPU) das áreas de marinha de Florianópolis está disponível no geoprocessamento e demarca a linha da preamar média (LPM) e a linha média (LLM), estabelecidas pela linha de maré de 1831. Existem contestações a essas demarcações, polêmicas em relação à cobrança de taxas anuais e laudêmios por todo o Brasil<sup>43</sup>, assim como a pressão existente de proprietários e empreendedores imobiliários e de muitos Municípios litorâneos. Apesar da judicialização recorrente desse tema, a discussão, aqui pertinente, está na inabilidade do poder público de administrar e/ou ingerir sobre os usos dessas áreas, especialmente as mais recentes (Figura 43).

Figura 43: Delimitação das terras de marinha pela SPU

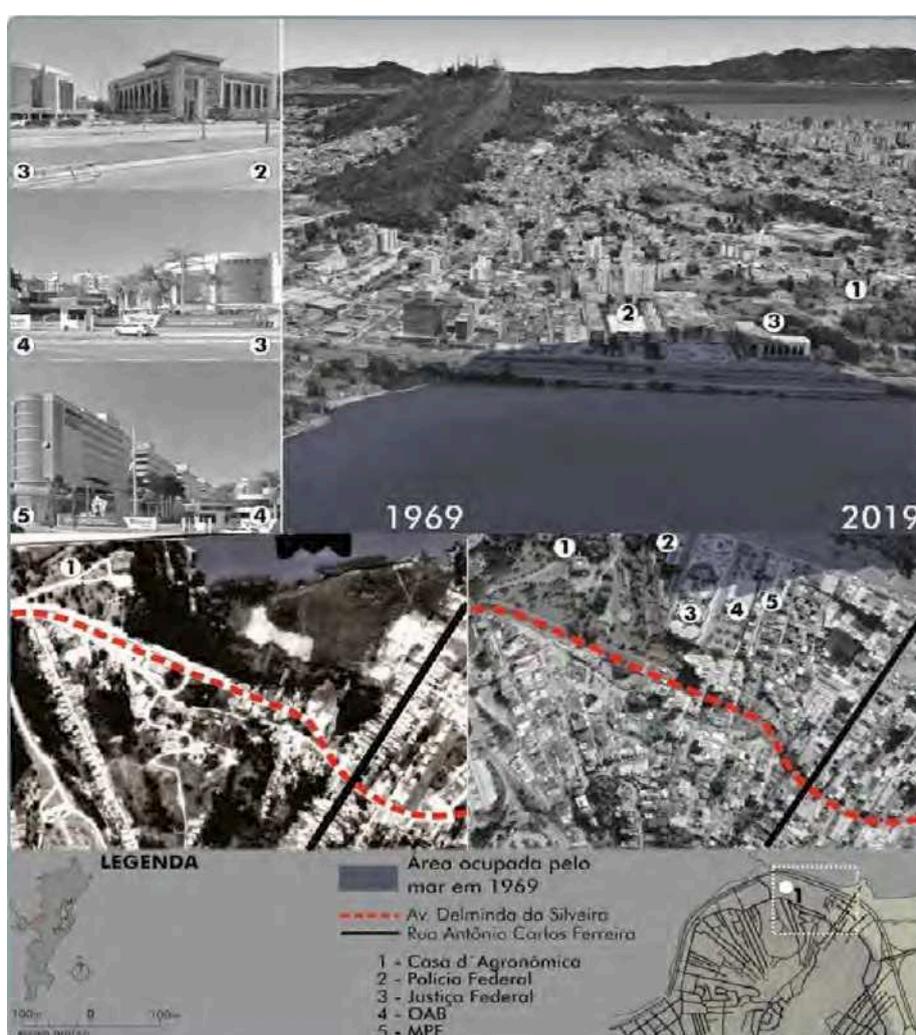


Fonte: Geoprocessamento PMF

<sup>43</sup> Toda a ilha e áreas da Lagoa da Conceição apresentam estas delimitações. Isto acontece em todo o Brasil. Na reportagens destes links exemplificam um pouco esta situação vivenciada pelos Municípios litorâneos. <https://laurochammacorreia.jusbrasil.com.br/noticias/324545677/nova-lei-sobre-terrenos-da-uniao-reduz-taxas-de-laudemio-e-ocupacao> e <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2016/10/24/cobrancas-sobre-terrenos-de-marinha-e-contestada>

Estes equipamentos associados à segurança pública e ao judiciário ocuparam parte da área decorrente do aterro para a construção da Avenida Governador Irineu Bornhausen. Em tempos diferentes estas instituições mudaram aos poucos o perfil e a paisagem do bairro. Entretanto, nenhum desses projetos consideraram sua localização privilegiada e de frente para a orla, no sentido de oportunizar um efetivo uso público da orla, nem foram debatidos com a sociedade quais usos deveriam ser destinados essas áreas pertencentes à União anteriormente.(Figura 44)

Figura 44: Ocupação dos aterros pelo Estado



Fontes: Google Earth e Street View (acima) e DEGE/SPG (abaixo). Modificado pela autora

O bairro concentra vários equipamentos de assistência à saúde, no entanto, por suas especialidades, atendem também a escala regional, e para atenção básica à saúde há somente um posto de saúde. Pelo perfil social do bairro, o número de serviços privados de educação e saúde é relativamente pequeno se comparado a outros bairros. também relacionado à

localização das supostas demandas por estes, que está relativamente distante das áreas com mais disponibilidade de ocupação, incluindo lotes vazios e/ou de baixa densidade que é o setor Leste.

Na Figura 45 estão listadas as instituições e equipamentos públicos e privados presentes na Agronômica. Alguns poucos estão dispersos pelo bairro, com destaque aos Núcleos de Educação Infantil Municipal (NEIM). Pela escala de vizinhança, estão localizados mais próximos das comunidades e seus usuários. Quanto ao Ensino Fundamental (1° ao 9° ano) e Médio há maior escassez onde, a EBM Osvaldo Galupo atende somente o Fundamental, na comunidade do morro do Horácio e a pré-escola; e a EEB Padre Anchieta atende o Fundamental e o Ensino Médio, localizada na Rua Avenida Rui Barbosa. A presença maior ou menor desses equipamentos públicos denota o perfil de uma área. No caso do bairro com exceção da NEIM Irmão Celso e da EEB Padre Anchieta, todos os outros equipamentos educacionais estão inseridos nas comunidades de baixa renda. Alguns por sua escala se destacam mais na paisagem e se tornam referências importantes para as localidades como por exemplo a EBM Osvaldo Galupo, como o Morro do Horácio, assim como o Hospital Infantil, como referência espacial local e regional.

Figura 45: Equipamentos no bairro



- |  |  |
|--|--|
| 1. Casa d'Agropecuária - residência oficial do Governador do Estado                                | 21. Hospital Nereu Ramos   |
| 2. Polícia Federal   | 22. Centro Catarinense de Reabilitação   |
| 3. Justiça Federal de Santa Catarina   | 23. Centro de Saúde Agronômica   |
| 4. Ordem dos Advogados do Brasil   | 24. Núcleo de Arte e Educação - Irmandade do Divino Espírito Santo                 |
| 5. Ministério Público Federal - Procuradoria Regional do Trabalho da 12ª Região                    | 25. NEIM Nossa Senhora de Lourdes - perto da igreja                                |
| 6. Caixa Econômica Federal (Sede Administrativa)   | 26. NEIM João Machado da Silva   |
| 7. ENGIE Brasil Energia  | 27. NEIM Irmão Celso   |
| 8. Centro Integrado de Cultura   | 28. NEIM Carlos Humberto Pederneiras Corrêa  |
| 9. Presídio de Florianópolis   | 29. NEIM Vinculado Osvaldo Galupo  |
| 10. Penitenciária de Florianópolis   | 30. NEIM Vó Terezinha  |
| 11. Centro de Internação Feminino (CIF)  | 31. EBM Osvaldo Galupo   |
| 12. Centro de Atendimento Socioeducativo (CASE Capital)  | 32. EEB Padre Anchieta   |
| 13. Delegacia da Mulher do 6ª DP da Capital  | 33. Escola Supletiva da Penitenciária  |
| 14. 6ª Delegacia de Polícia da Capital   | 34. Colégio Geração  |
| 15. Gapa - Lar Recanto do Carinho  | 35. Associação de Voluntários de Saúde do Hospital Infantil Joana de Gusmão (AVOS) |
| 16. Centro de Atenção Psicossocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi) Allan Kardec               | 36. FAESC-Federação da Agricultura do Estado de Santa Catarina                     |
| 17. Centro de Atenção Psicossocial (CAPS)  | 36. Associação Florianopolitana dos Deficientes Físicos (Aflodef)                  |
| 18. Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS Ilha)                          | 37. Associação dos Moradores da Agronômica   |
| 19. Centros de Convivência e Fortalecimento de Vínculos de Crianças de Adolescentes (06 a 15 anos) | 38. Federação Catarinense de Tênis   |
| 20. Hospital Infantil Joana de Gusmão  | 39. Praça Professor Seixas Neto  |
|  | 40. Praça Celso Ramos  |
|  | 41. Praça Lauro Muller   |
|  | 42. Praça República da Grécia (Koxixo's)   |

Obs: Destaque em vermelho para as instituições de educação.

Fonte da imagem: Parque das 3 Pontas. Modificado pela autora.

O Centro, em geral, concentrou quase todas as atividades da administração pública municipal e estadual ao longo do processo histórico. Com o passar dos anos várias instituições e equipamentos urbanos se constituíram nos bairros, com destaque aos bairros Trindade,

Itacorubi e Agronômica, mesmo sendo de âmbito estadual e federal. Quanto aos equipamentos públicos municipais, nestes mesmos bairros, estavam mais associados ao atendimento da população moradora como creches, escolas e postos de saúde.

A paisagem derivada do processo de instalação dos diferentes equipamentos e instituições, em especial aqueles mais ao centro do bairro, somadas à Casa d'Agronômica, criam um contraponto entre as partes do bairro. É um divisor hipotético e mostra a dicotomia, por um lado, e a convivência entre os opostos, por outro. Procura-se fazer uma correlação com a paisagem de Milton Santos, em que nem tudo é visível na paisagem ao utilizá-la como categoria de análise. Ou seja, o imaginário do bairro permanece, decorrente do processo histórico, a partir da observação dos moradores e frequentadores diários. Na parte Oeste, com usos exclusivamente residenciais, usos considerados mais nobres, estão os usuários de melhor renda e com maior instrução; e, no Leste, frequentam os mais pobres, a parte dos serviços mais próximas ao morro, contando também com usuários esporádicos dos serviços como a Polícia Federal, a Justiça Federal, e uma grande quantidade de servidores públicos.

Desta forma, constata-se uma divisão entre os níveis de renda dados pelo processo de transformação do espaço e com paisagens bastante diferenciadas entre si, onde as instituições instaladas ao longo dos tempos históricos consolidam ainda mais essa separação. Esta particularização também pode ser percebida, no próximo capítulo, pela intensidade de verticalização, os perfis dos moradores, os elementos formais e funcionais herdados nas áreas mais residenciais.

## **4 AS TRANSFORMAÇÕES EFETIVAS DA AGRONÔMICA**

A sequência da pesquisa procura retratar o processo histórico como já iniciado no capítulo anterior, mas se destacam pelo momento histórico de crescimento intenso da cidade a partir da década de 1980. No bairro este mesmo período, resumidamente, se acentuou a expansão e o adensamento das moradias de baixa renda, assim como a verticalização mais acentuada iniciada na porção Oeste. Esse movimento de crescimento será retratado na sequência da pesquisa e que particulariza sua análise.

Vaz (1991) mostra uma alteração mais significativa da paisagem do Centro de Florianópolis na década de 1980, nesse momento, isto é, há uma “extensão periférica de forma tentacular e o adensamento do Centro sua expansão são fatos arcados pela estruturação de uma nova forma urbana em que se destaca o sistema de circulação de transportes rodoviários” (VAZ, 1991, p.33). Além desta expansão territorial, se destaca na década de 1980 uma forte verticalização da área Central, de edifícios de escritórios e residenciais, e na parte da Agrônômica contígua ao Centro e na orla Norte, os edifícios se restringem ao uso residencial.

A leitura das arquiteturas e formas herdadas, no decorrer da pesquisa permitiu entender a paisagem do bairro e suas transformações, assim como identificar ao longo do processo os elementos de valorização desta mesma paisagem. No entanto, sob o olhar da temática de cada capítulo, o tempo flui do passado ao presente se assim for necessário para a compreensão daquele dado momento da paisagem.

### **4.1 CONSOLIDAÇÃO DO BAIRRO RESIDENCIAL**

A distribuição das moradias em Florianópolis segue uma lógica que nem sempre é justa, decorre de um processo que está relacionado à distribuição de diferentes usos e equipamentos urbanos, em correlação com os elementos geográficos presentes em cada momento histórico. As Freguesias tiveram papel essencial na localização das áreas de moradias pela expansão associada à ocupação ao longo dos caminhos que levavam até essas. Assim como a implantação de vários equipamentos institucionais, a exploração das áreas balneáveis, o crescimento de comunidades pesqueiras, entre outras razões criaram possibilidades e lugares diferenciados para moradia no município. A condição geográfica e do meio natural criaram por um lado limitações ao crescimento dessas áreas de moradia, que em harmonia

garantem a identidade do lugar, por outro lado, a evolução constante do meio técnico científico informacional permitiu o avanço sobre áreas ambientais, cúmplice de uma fiscalização precária e de um planejamento pouco eficiente.

Este capítulo estuda áreas destinadas à moradia, seja ela formal ou informal. Florianópolis, resumidamente, teve seu crescimento bastante pautado nos processos migratórios, em diferentes épocas por diferentes razões, sejam econômicas, políticas ou sociais. É um processo dinâmico e com intensidades variadas, de extrema complexidade.

O bairro Agrônômica, como uma fração desse território, representa uma parte dessas dinâmicas que acontecem em partes distintas da cidade. Ou seja, a paisagem reflete o desequilíbrio existente na localização das moradias e distribuição das infraestruturas e equipamentos, e dentro de um processo histórico reflete o deslocamento das classes sociais no espaço e no tempo. Por exemplo, como já observado, a vinda da Penitenciária para o bairro foi um dos vetores desta migração na época, dando início à ocupação do morro da Penitenciária (Trindade) e do Morro do Horácio. Outro movimento destacado que justifica estas migrações foi o advento de várias instituições relacionadas à administração pública e a implantação de equipamentos urbanos.

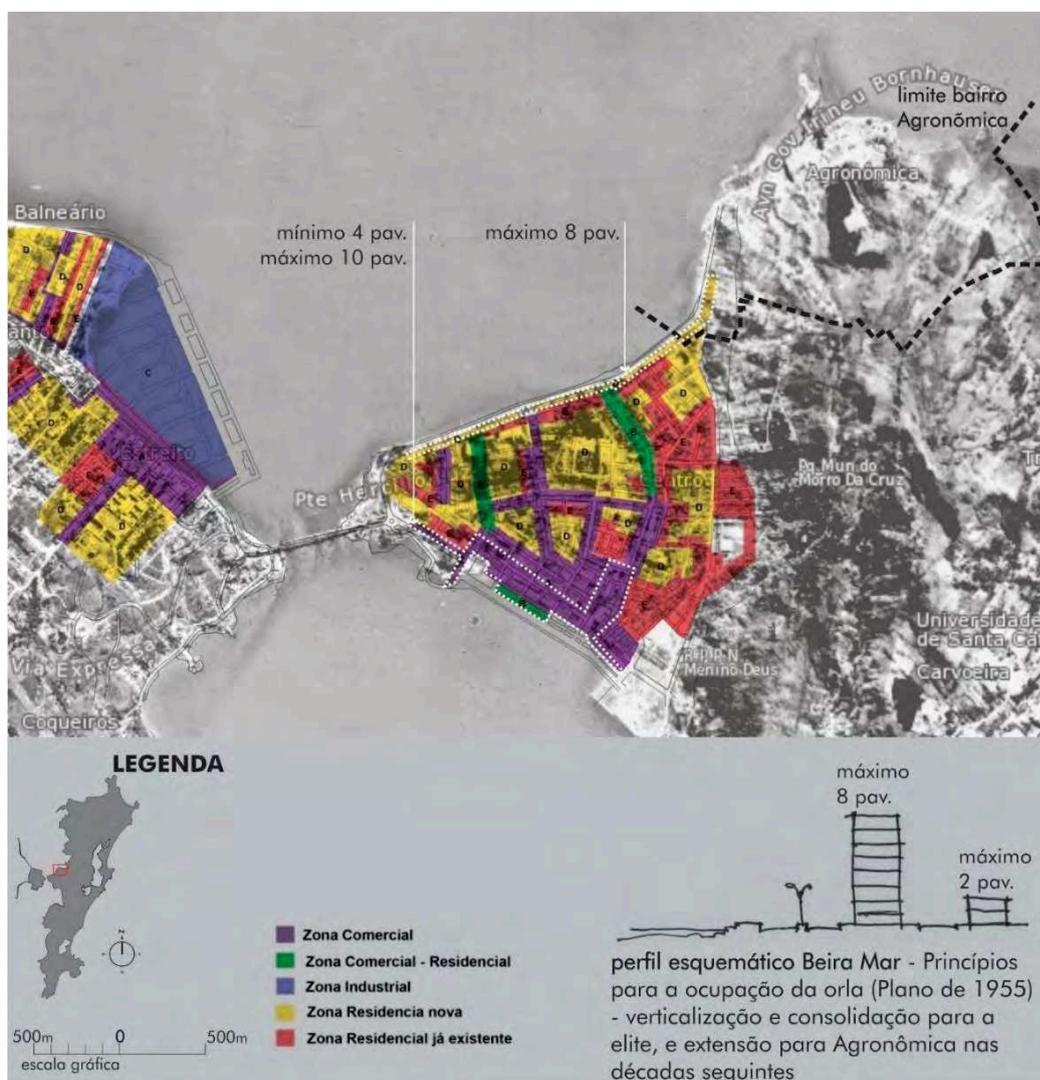
A problemática não está na migração em si, mas como elas se estabelecem espacialmente.

As próprias características naturais da ilha de Santa Catarina vêm atraindo um tipo diferenciado de migração: profissionais liberais, pequenos empresários, funcionários públicos, professores e artistas, que se fixam em Florianópolis atraídos pelas oportunidades de emprego, mas também pela beleza do espaço natural e por uma cidade onde os problemas típicos das grandes metrópoles se manifestam ainda incipientemente. Esta migração distinta daquela das populações pobres, porém de alguma forma produto dos mesmos fatores convergentes, não costuma ter o mesmo tratamento por parte das administrações públicas. Enquanto a migração das populações pobres é vista como ameaçadora e fonte de desordem, violência e caos, a de outros extratos sociais é vista como progresso, desenvolvimento e cosmopolitismo. (CECCA, 1996, p. 114)

Portanto, ao observar a paisagem do bairro e essas ações do Estado, analisa-se como resultaram na espacialização destas populações na Agrônômica. A distinção entre as classes sociais até a década de 1960 e 1970 era muito sutil. A diferença estava na arquitetura das unidades residenciais pelas dimensões do lote, das unidades e características arquitetônicas. Os primeiros edifícios multifamiliares são de meados da década de 1970. E esta é a tipologia que denunciou, e ainda denuncia, a diferenciação entre as rendas, localizadas em pontos diferentes do bairro e com distintas arquiteturas, dimensões e alturas.

Em uma leitura linear da história do bairro, pode-se perceber que os equipamentos instalados afetaram mais ou menos essa dinâmica de localização das moradias. Como até a década de 1950 só havia equipamentos que deveriam, aos olhos dos gestores, estarem distantes do centro urbano, seus entornos eram de pouco interesse do setor imobiliário. No capítulo anterior foi possível observar que o bairro tinha uma ocupação esparsa, de baixa densidade e servia de passagem para outras localidades. A ausência do bairro no plano de 1955 decorre desses fatores. A área da Agrônômica não era vista na sua totalidade, e somente parte do setor Oeste fez parte do plano. Delimitado como Zona Residencial Nova, o bairro era visto como extensão das moradias verticais da orla, como pode ser visto na Figura 46.

Figura 46: Plano Diretor de 1955

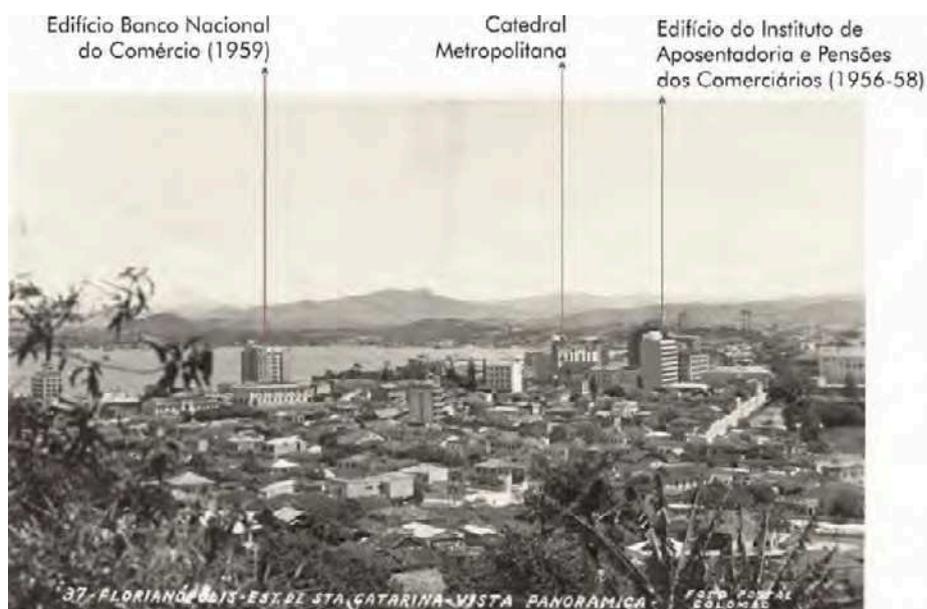


Fonte: base de dados PAIVA, RIBEIRO, GRAEFF (1952) apud SOUZA (2010) e geoprocessamento de 1957 modificado pela autora

No mapa do plano, é possível notar a consolidação do Centro como área comercial e a mudança do olhar sobre as áreas de moradia. Entretanto, o plano não inclui na estratégia de crescimento a existência de algumas áreas residenciais contíguas à avenida Mauro Ramos que subiam na direção do morro, e faziam parte da área central. O desenho previsto para a orla, de verticalização, vai virar marca da paisagem deste setor da cidade nas décadas seguintes e se estender para o bairro da Agrônômica e outros tantos bairros. O mar, visto como um potencial visual a ser explorado pelo mercado imobiliário residencial, se alicerça neste plano.

A definição de gabaritos máximos estava de acordo com as ideias principais dos autores de estimular a ocupação continental e adensar as vias tronco. A exemplo disto, para Avenida Beira Mar Norte eram previstos edifícios de 8 pavimentos (conforme corte esquemático da figura 47); e para a avenida principal do Estreito, onde concentravam-se os usos industriais e portuários (no novo aterro) e comerciais, previam-se 12 pavimentos. Entretanto, diversas leis posteriores alteraram substancialmente este perfil desenhado em 1955 (SOUZA, 2010, p. 106). Na realidade subsequente ao plano a verticalização se intensificou na área central e na orla da Beira-mar Norte, e não na área continental como planejado. Certamente, se implantado, Florianópolis se apresentaria hoje com uma paisagem totalmente destoante da atual, com uma intensa verticalização na área continental, acompanhada de um sistema viário mais eficiente. O direcionamento dos investimentos seria diferente e, talvez, poder-se-ia ter preservado parte da paisagem e memórias anteriores a década de 1950.

Figura 47: Paisagem do Centro na década de 1960



Fonte: Fotógrafo Cid Junkes (Foto B), UDESC modificado pela autora

Na década de 1960 e 1970 surgiram os edifícios multifamiliares de médio e alto padrão inicialmente na área central e se estendendo nas décadas seguintes para outras partes do Centro e bairros (Figura 47). O primeiro edifício vertical com uso residencial e térreo comercial é o atual banco Santander (antigo Banco Nacional do Comércio), construído em 1959, ocupava quase todo o lote, e os apartamentos eram de padrão médio e popular. Nessa época ainda não tinha se difundido, ao menos em Florianópolis, a moradia vertical como opção para as classes de maior renda.

Na área mais próxima ao Centro Histórico, já havia vários edifícios verticais, inclusive icônicos do ponto de vista da modernidade observada na época, como os edifícios do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciantes, das Diretorias, IPASE, entre outros. A maioria destes prédios caracterizam-se por uma alta taxa de ocupação, mantendo o alinhamento junto a rua.

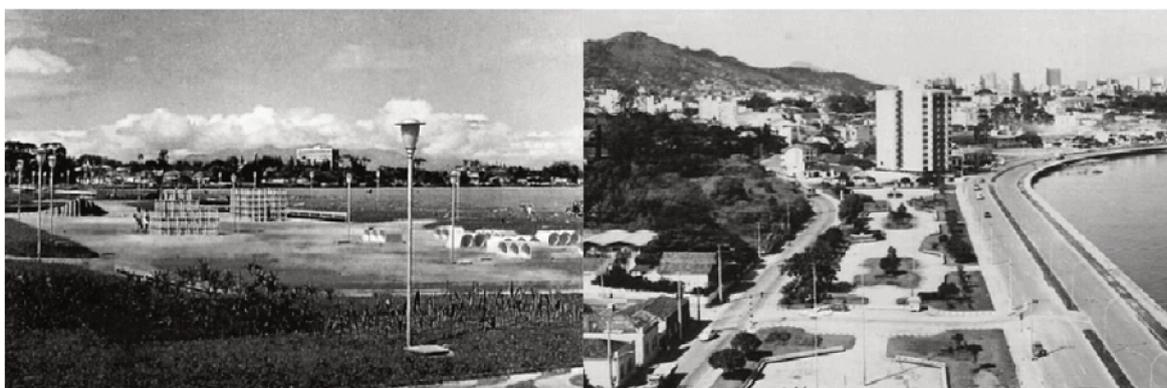
No contexto de verticalização existente no bairro ou mesmo na cidade neste período observa-se que as proposições feitas pelo Plano de 1955 foram bastante audaciosas para a época. O Centro apresentava poucos exemplares de construções verticais, no entanto, no triângulo central, estavam previstos edifícios de 2 a 10 pavimentos, variando de 2 pavimentos nas áreas mais residenciais e até 10 no polígono central histórico. Neste último caso, a proposta seguia uma tendência que já vinha ocorrendo nesta área, no entanto, essas decisões de verticalizar ainda mais a área relativa ao polígono central foram decisivas para a supressão paulatina do patrimônio edificado ainda presente. Neste sentido, o plano perdeu a oportunidade de preservar parte da memória que registrava os traços da ocupação colonial e criar mecanismos de proteção para área.

O plano de 1955 objetivava, de fato, alçar Florianópolis a um nível de desenvolvimento mais apropriado para uma capital, apesar de sua delimitação excluir boa parte das moradias de baixa renda já presentes no Morro da Cruz. Portanto, o investimento na indústria e no porto, na verticalização e, em especial, no sistema rodoviário e ferroviário eram oportunas para tal propósito. Também se coadunava com o projeto nacional de se industrializar, especialmente pela indústria automobilística, de onde surgiram os maiores recursos para investimento em infraestrutura. As proposições feitas pela equipe responsável eram coerentes com este ideal, e para tal foram propostas grandes avenidas para fazer conexões também regionais. A concentração da ocupação na área continental permitia que todos os processos produtivos e de distribuição da indústria não impactassem a Ilha, até então com um único acesso rodoviário.

Entretanto, de todas as propostas para a mobilidade urbana previstas, uma das poucas executadas foi a Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos (Beira-mar). Essa surge como proposta de acesso em nível regional e àquelas áreas de novas moradias. Como mais um dos investimentos na área insular, o primeiro aterro da Baía Norte estabeleceu-se como continuidade na Rua Felipe Schmidt até alcançar a orla, e seu trecho final se deu na Agrônômica, na praça Celso Ramos. Esta obra concluída no final da década de 1960, continha quatro pistas, duas em cada direção, com um espaço público na borda do mar.

Nas fotos da Figura 48 é possível ver a avenida em obra na imagem da esquerda e já concluída na imagem da direita, assim como é possível perceber em ambas as imagens a vegetação em estágio inicial da praça Celso Ramos. Ao fundo de ambas as imagens aparece uma verticalização na área Central, o Hospital Celso Ramos ao fundo da primeira foto e os contornos do Morro da Cruz na segunda. Nesta, também se notam, algumas construções coloniais e ecléticas junto ao alinhamento da Rua Frei Caneca e um dos primeiros edifícios verticais da Agrônômica.

Figura 48: Década de 1960 e 1970, obras da Avenida Beira-mar e praça Celso Ramos



Fonte: Carlos Damião/ND e Walter Jorge José

A praça, constituída a partir do aterro intersticial entre a via existente do bairro e nova avenida, incluía espaços de estar e um parque infantil e, observa-se nas imagens a vegetação em estágio inicial. Estas obras interferiram no perfil do bairro por um longo período, ou seja, a porção Oeste do bairro começou a se consolidar por moradias de médio e alto padrão, deixando uma marca e uma matriz, aquelas citadas por Berque (1998), para as décadas seguintes. Estas realizações foram base para as posteriores apropriações, assim como a consolidação como área de lazer e espaço para a arborização urbana criando uma paisagem para a orla que anteriormente era de pequenas praias. Nessa época o bairro, de pouca densidade e baixo gabarito, estava longe das transformações que ocorreram nos anos seguintes.

O desenvolvimento do bairro e da cidade após o Plano de 1955 estavam um tanto distantes do proposto. À exceção da Avenida na Baía Norte, outras propostas que mudariam o olhar e a direção do desenvolvimento não foram implantadas. O aterro da Baía Sul, no qual se destinaria o setor universitário, foi ocupado na década de 1970 por diferentes edifícios institucionais como o Tribunal de Justiça e o Palácio de Santa Catarina. Na Figura 49 é possível notar ambas as construções, assim como a consolidação da verticalização no polígono central. Como opção de moradia, nota-se a verticalização se estendendo ao longo da Avenida Othon Gama D'Eça e os primeiros edifícios mais próximos à orla. Em contraposição, vê-se a ocupação do morro em diferentes partes por moradias de baixa renda, em uma dinâmica contínua desde o final do século XIX. No bairro, já se manifestam as primeiras ocupações por moradias unifamiliares de médio e alto padrão nas cotas mais altas do morro. Poderia ser visto como uma continuidade de classes que vai da borda do mar e sobe o morro, e nas décadas seguintes essa se consolida em uma das poucas áreas do Maciço como um todo ocupadas formal e legalmente.

Figura 49: Paisagem do centro – início da década de 1970



Fonte: acervo UDESC (2020). Modificado pela autora

Estas ocupações por moradias de classe média e alta nos limites do bairro Agrônômica com o Centro, nas cotas mais altas do maciço, se dão a partir do fim da década de 1970 e início de 1980<sup>44</sup>. O alcance visual destes pontos elevados passa a ser de interesse do mercado

imobiliário principalmente para as classes sociais de maior renda, como escolha e opção legalizada de moradia. Essas mesmas cotas, paradoxalmente, tem sido uma das alternativas para a moradia das populações pobres que ocupam áreas de risco e de preservação na total ilegalidade e abandono do poder público. Para as classes mais altas se possibilitou o loteamento, os arruamentos e toda a infraestrutura necessária para o estabelecimento das residências, mesmo em áreas acima das cotas-limite estabelecidos pelo Código Florestal de 1965<sup>45</sup>, vigente na época de aprovação destes loteamentos. O loteamento Henrique Stodiek aprovado no final da década de 1970, faz limite com o bairro Agrônômica, e tem os seus acessos por este bairro apesar de estar formalmente locado no bairro Centro, sendo um exemplo desta permissividade com relação às áreas de APP (áreas de preservação permanentes, então determinadas do Código Florestal de 1965).

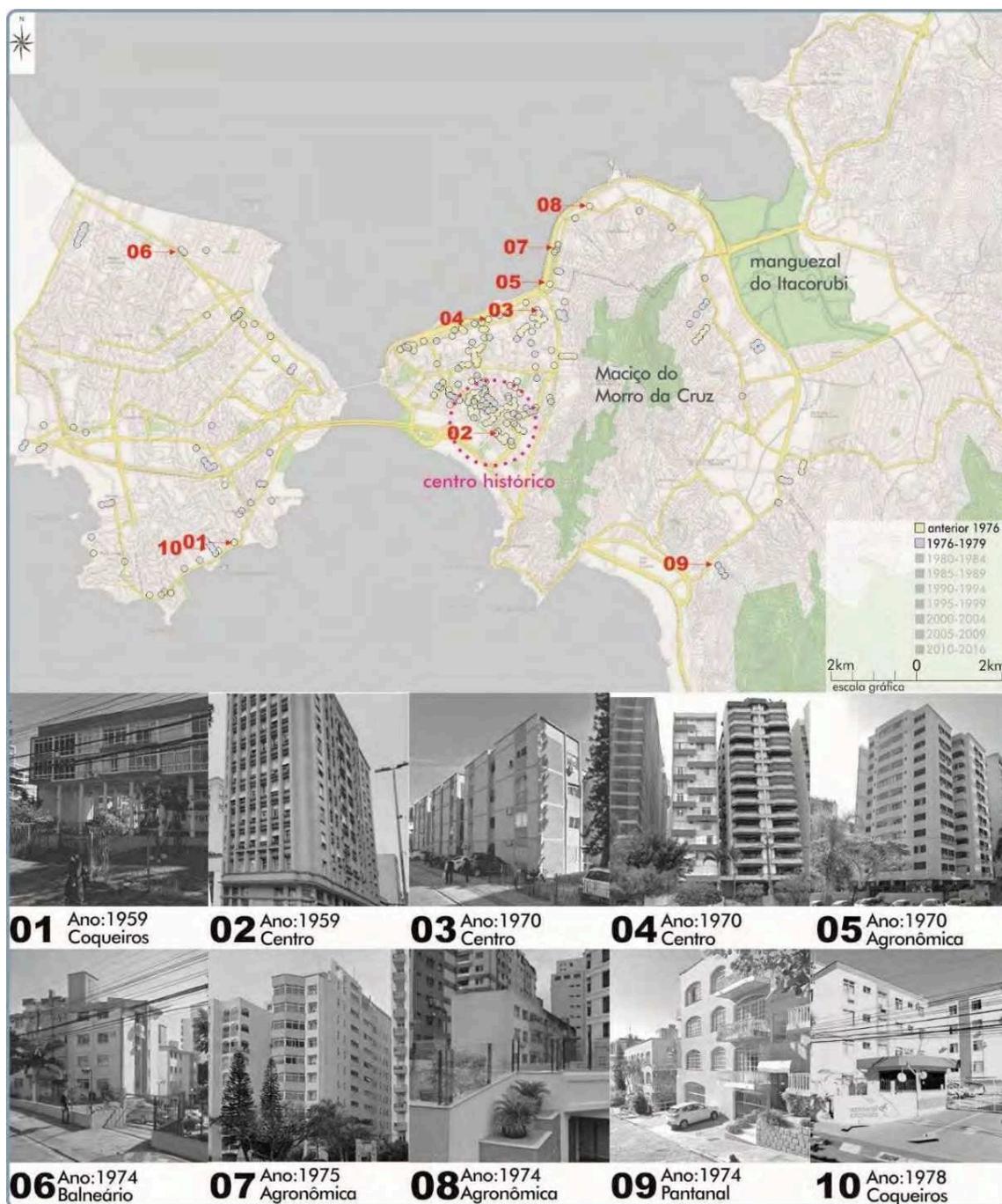
Ainda na década de 1970 as áreas mais internas da Agrônômica e ao Norte da península, especialmente aos arredores da avenida Mauro Ramos, ainda se destinavam à construção de conjuntos habitacionais mais populares. Na borda da avenida à beira-mar já se iniciavam a construção de edifícios para a classe mais abastada como pode ser visualizado no mapa da Figura 50.

---

<sup>44</sup> A rua de acesso às torres de TV já estava pronta em meados da década de 1970, onde posteriormente se instalaram as emissoras de televisão.

<sup>45</sup> O Código Florestal foi totalmente revogado pela controversa Lei nº 12.651, de 2012.

Figura 50: Localização dos edifícios e tipologias - contexto de verticalização pós plano de 1955



os pavimentos considerados para comparação são os pavimentos-tipo em razão das exceções constantes do plano de 1997 que desconsidera como pavimento: pilotis, pavimentos-garagens e áticos, entre outras situações que serão mais explicadas a frente.

Fonte: base dados Geoprocessamento PMF e fotos Google Street View. Modificados pela autora.

Nesta Figura 50, estão identificados os edifícios construídos até 1979. Os primeiros edifícios verticais de Florianópolis, como comentado anteriormente, surgiram como opção de moradia para a classe média em geral (edifício n.º 02 e n.º 05) ou mais longe do Centro como

moradia de classe média baixa. Nesses últimos casos, os edifícios caracterizam-se por serem de 3 a 4 pavimentos sem elevador, com 2 quartos na maioria (Fotos 03, 06, 08, 09 e 10), situados em diferentes partes do Distrito-sede. A área onde se situa o edifício n.03, em especial, atualmente, é vizinho ao Shopping Beira Mar e a imóveis residenciais e comerciais de alto padrão, isto é, ele é marca na paisagem de um período no qual esta área era periférica em relação ao centro de Florianópolis, e destinada a vários outros empreendimentos de habitação popular, e atualmente o edifício se encontra valorizado apesar da pouca dimensão das unidades. Nos edifícios dos bairros mais distantes do Centro esta tipologia de pouca verticalidade e dimensões menores é adotada largamente durante um longo período. Nesse sentido, a Agronômica é bastante peculiar, se desenvolve com a convivência bastante próxima de diferentes classes sociais, e observam-se tipologias de edifícios totalmente distintas em dimensão, altura e linguagem arquitetônica.

A Agronômica mantém as características observadas anteriormente: parte do bairro, nas cotas mais altas, em especial, com características mais populares e arquitetura mais simples. O edifício nº 08 é um dos registros históricos que demonstra que a área era periférica e mais popular na época de sua construção (1974). Em contraponto, o edifício nº 07 (1975), representa a tendência de verticalização e elitização advinda da orla Norte no bairro Centro, mas com características e padrão mais elevado que o primeiro edifício do bairro de 1970 (nº 05). Ou seja, a partir deste período os edifícios de apartamento passam a interessar à classe de mais alta renda também como opção de moradia, e não só apenas para investimento e obtenção de renda. O edifício Aldebarã (nº\_04) é um dos primeiros edifícios da Avenida Beira Mar Norte e já se caracterizava por ser de alto padrão com um apartamento por andar, ocupando quase todo o lote. Isso decorreu da implantação da UFSC e de várias empresas estatais, que criou uma demanda de moradias para os diferentes escalões do funcionalismo público, em sua maioria, vindos de outras localidades.

Uma das poucas exceções, que foge à regra de que houve mais verticalidade nas áreas mais centrais, é o edifício Normandie (Foto nº 01 da Figura 50). Ele foi planejado para ser um hotel, com luxuoso bar e restaurante, boate, salão de festas, playground etc., mas foi transformado em vários apartamentos de padrão médio, com uma arquitetura com referências claras do movimento moderno. Entretanto, já mostra as preferências de localização, o enobrecimento de certas áreas da cidade em detrimento de outras. O bairro Coqueiros caracterizava-se como moradia de veraneio pelas características geográficas da faixa de praia com pequenas baías de águas calmas e balneáveis como historicamente se constituiu, e serem ponto de encontro da população de alta renda de Florianópolis nas décadas de 1960 e 1970.

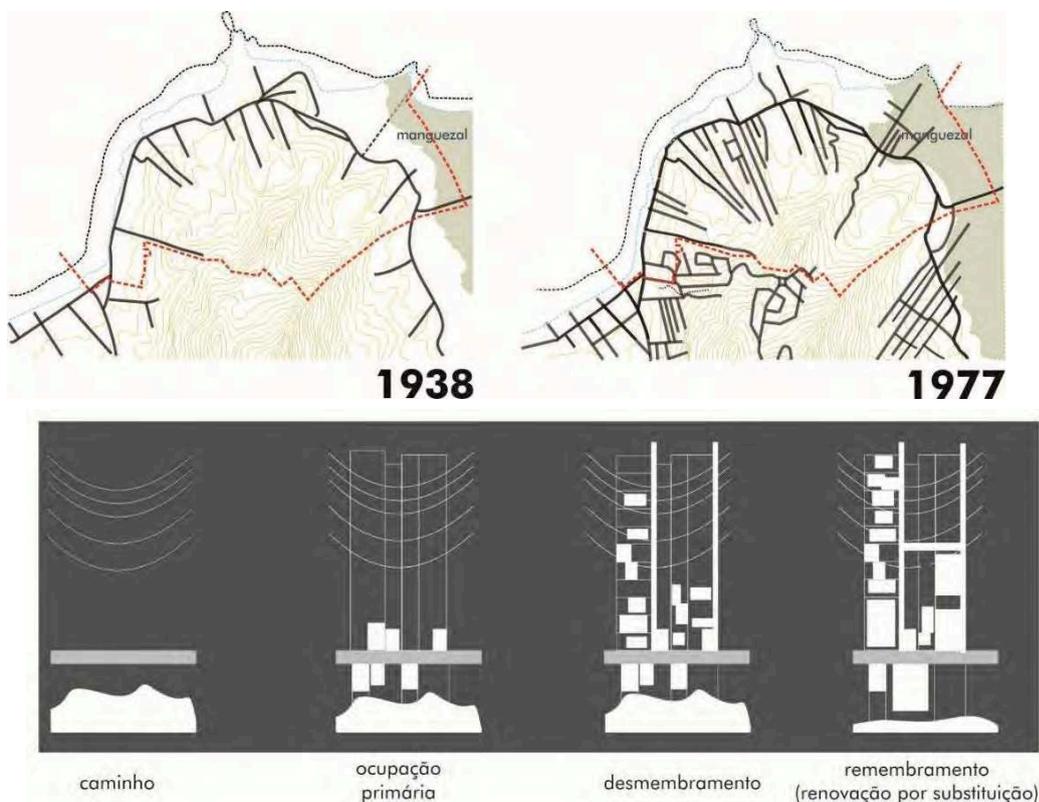
Entretanto, a partir do final da década de 1970, também pela perda paulatina da balneabilidade de suas praias, também se apresentou como opção de moradia fixa da população de classe média e baixa em edifícios multifamiliares, como o Residencial Coqueiros, de 1978 (nº 10 da Figura 50).

O que se pode notar, nos exemplos pontuados é que o planejamento de baixa densidade para alguns setores e os limites de 8 pavimentos para a orla da beira-mar, no plano de 1955, mesmo na Agronômica, não foram respeitados. Passados 20 anos até o plano de 1976, vários edifícios de até 12 pavimentos foram construídos em diferentes partes da cidade, ou seja, ignorando o planejado pela equipe de Evaldo Pereira. O interesse do mercado se manifesta de diferentes maneiras, dada a ausência de uma regulação clara para a cidade.

No plano de 1976 (Lei 1440/76) as densidades e alturas variavam, ou seja, os maiores gabaritos de altura ficaram nas partes baixas da cidade, que diminuía à medida que as cotas altimétricas aumentavam. Apesar da taxa de ocupação e altura serem inversamente proporcionais, e o limite de gabarito ser de 12 pavimentos, o que se pode notar neste período é que a verticalização aconteceu em algumas áreas mais que em outras, a partir de demandas isoladas e conforme interesse do setor imobiliário. Na Agronômica isso transcorreu mais no setor Oeste do que Leste, bastante relacionado aos públicos de alta e baixa renda respectivamente.

Os usos comerciais foram permitidos ao longo de toda a cidade, com algumas restrições quanto à periculosidade, e assim se caracterizou o Plano de 1976 no bairro Agronômica, área predominantemente residencial, com alguns comércios esparsos pela malha. A verticalização era quase inexistente até meados da década de 1970. Por outro lado, há um aumento significativo na expansão horizontal do bairro, especialmente em direção ao morro e às Áreas de Preservação Permanente. Na comparação da ocupação e extensão do sistema viário baseados nas fotos aéreas de 1938 e 1977 (Figura 51) há uma extensão significativa das ruas existentes e a abertura de novos arruamentos no bairro neste interim, muito mais significativo depois dos anos 1960. Esses novos arruamentos subindo o morro dão acesso às comunidades de baixa renda que se consolidavam em meados dos anos 1970.

Figura 51: Esquema gráfico do sistema viário de 1938 e 1977 do bairro e forma de ocupação e evolução das localidades na Ilha



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do Geoprocessamento PMF.

A Figura 51 retrata, também, simplificadamente como os desdobramentos dos primeiros parcelamentos realizados transmudam-se para as situações mais atuais. A partir de desmembramentos, loteamentos e remembramentos sucessivos, os processos de construção e posteriores renovações, vão alterando sucessivamente as diferentes localidades da cidade e a Agrônômica. Nem sempre essas alterações respeitaram as legislações pertinentes, resultando nas ratificações e adaptações dos planos diretores posteriores.

Há um espraiamento da ocupação que aconteceu em outros bairros igualmente, mas quanto à densidade os bairros de maior crescimento foram o Centro e os bairros da Bacia do Itacorubi. Neste sentido, o Plano diretor da Trindade (Lei 1.851/1982) consolidou o sistema viário existente e organizou o zoneamento em várias áreas, residenciais, mistas, comerciais, de serviço etc. Três anos mais tarde, o plano diretor dos Balneários (Lei 2.193/1985) estabeleceu regras para partes da cidade que não estavam contempladas no plano de 1976, não só pelo acréscimo populacional, mas também em razão do turismo, que passa a ser visto como

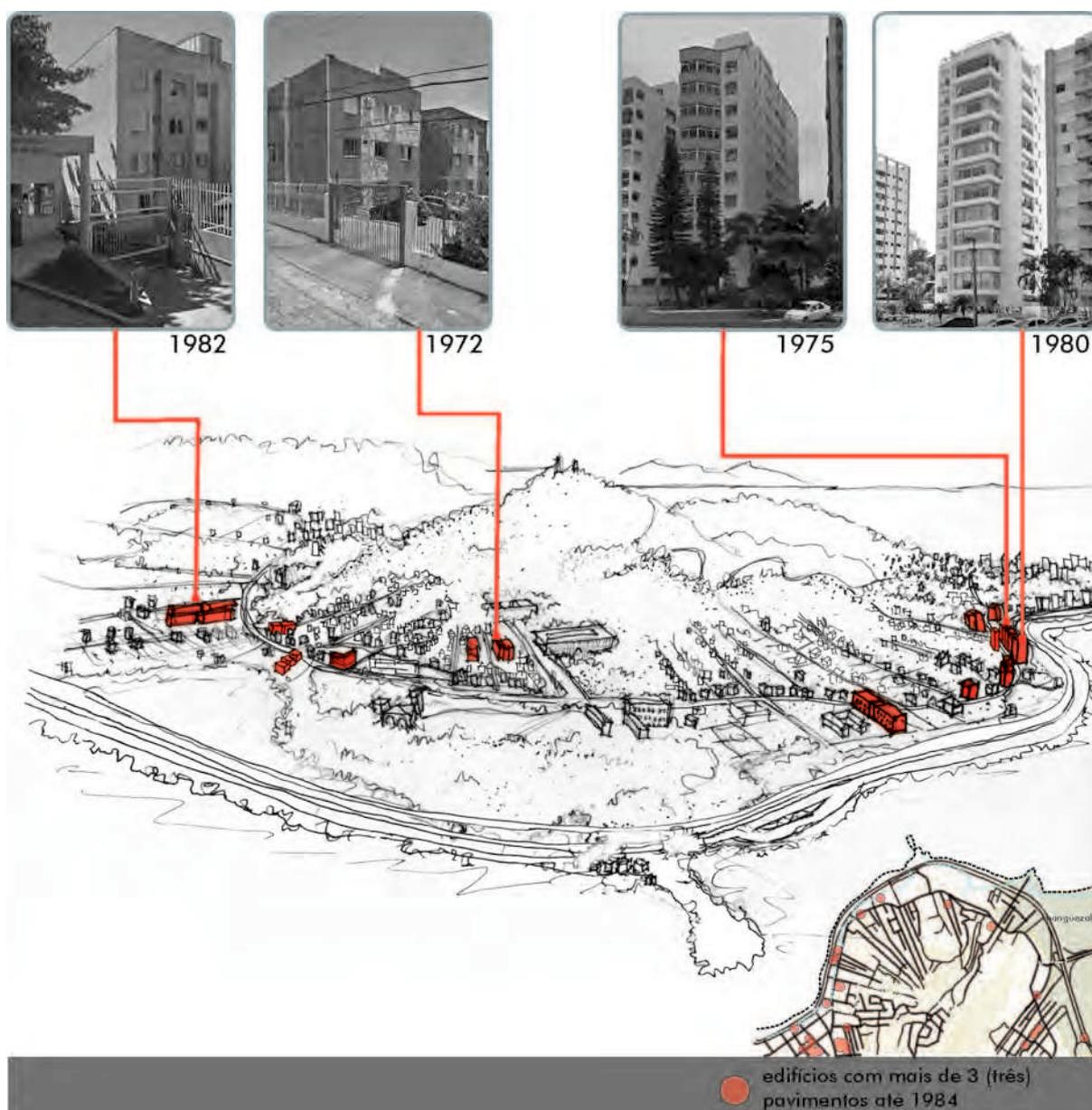
possibilidade de ganhos econômicos.

Ambas as Leis (1982 e 1985) demarcaram em diferentes zonas parte das características da realidade urbana presentes até aquele momento, e seus textos legais foram a base do plano de 1997. Um exemplo é centralidade que se iniciava na Lauro Linhares, principalmente próxima à UFSC e as áreas predominantemente residenciais no Itacorubi. Os bairros da Bacia do Itacorubi continham conjuntos de edifícios de 3 e 4 pavimentos destinados à população de classe média baixa, estudantes e funcionários públicos das diferentes instituições. Esta tipologia foi aumentando em um ritmo significativo a partir da década de 1980, todavia a Agronômica não apresentava a mesma intensidade de desenvolvimento que seus bairros vizinhos.

De fato, o padrão dos edifícios durante a década de 1970 e 1980 se apresenta com características bastante opostas no mesmo bairro, um se configurando como continuidade da verticalização e padrão mais alto da Beira-mar Norte (porção Oeste do bairro) e outro mais a Leste e ao centro geográfico do bairro de padrão popular. Ou seja, os tipos adotados de edifícios de 3 a 4 pavimentos, menor dimensão da planta e sem elevador, estão nas partes mais internas do bairro e mais ao setor Leste, denotando a classe social de média e baixa renda predominante nessas áreas. De frente para a orla os edifícios representam os símbolos das classes dominantes que os habitam: torre única, 1 apartamento por andar, dependência de empregada vários quartos, garagens, elevador etc. Estas características vão perdurar por quase todo o século XX. Na figura 52 as tipologias desta época são representadas.

O que se destaca na análise destas tipologias é que, apesar da aparente proximidade geográfica entre os exemplos representados, há uma distinção bastante clara entre eles. Os edifícios do setor Leste são claramente de padrão mais popular e localizados sem as amenidades da vista e da proximidade com o mar, enquanto os edifícios do setor Oeste se caracterizam pelo padrão elevado, somente um apartamento por andar e muito bem localizados.

Figura 52: Paisagem aproximada meados década de 1980 e tipologias dos edifícios na Agrônômica



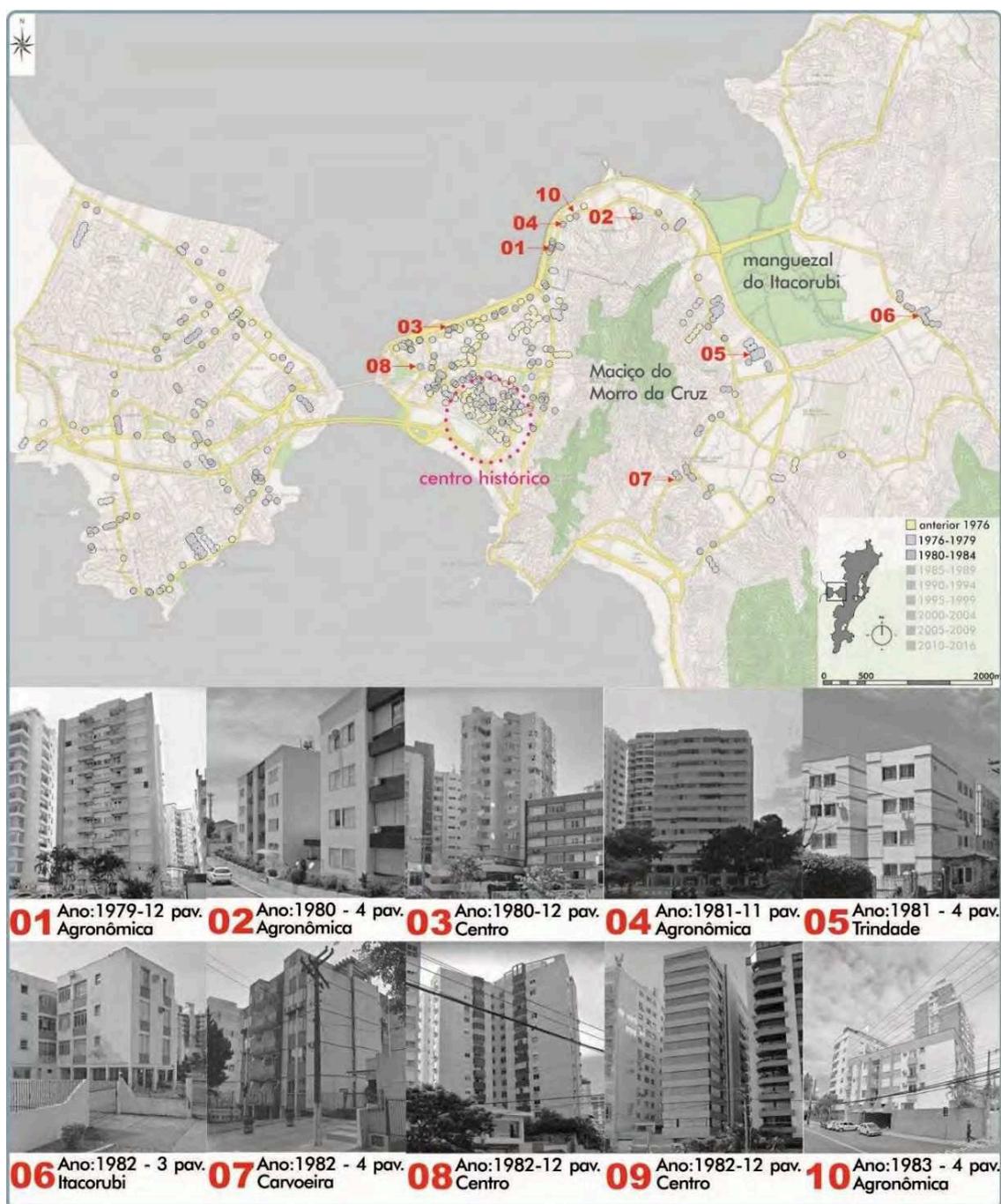
Fonte: Google Street View (imagens) e Geoprocessamento PMF (dados). Alterado pela autora. Croqui elaborado pela autora.

Assim como no caso do bairro a distribuição da verticalização no Distrito Sede<sup>46</sup> (Figura 53), no mesmo período, é bastante semelhante. Isto é, áreas de maior verticalização são as áreas de maior valorização, se localizam na área mais próxima ao núcleo histórico e na orla da Beira-mar Norte. Nos bairros restantes do distrito (ilha e continente), incluindo algumas

<sup>46</sup> O mapeamento realizado dos edifícios verticais (multifamiliares e/ou de serviços) no distrito sede objetiva compreender o contexto de verticalização por períodos e associar as tendências de expansão da cidade, em especial, da Agrônômica. representam as construções sob a legislação em vigor na época de sua construção, bem como representa a realidade urbana aproximada do período.

áreas dos bairros Agrônômica e Centro, os edifícios se caracterizam por serem quase exclusivamente residenciais e de poucos pavimentos demonstrando a prioridade dada a algumas partes da cidade nos investimentos do Estado e no adensamento, e um crescimento vertical ainda concentrado em poucas partes da cidade.

Figura 53: Localização dos edifícios e tipologias - contexto de verticalização na época de aprovação do Plano Diretor da Trindade (Lei 1.851/1982)



os pavimentos considerados para comparação são os pavimentos-tipo em razão das exceções constantes do plano de 1997 que desconsidera como pavimento: pilotis, pavimentos-garagens e áticos, entre outras situações que serão mais explicadas a frente.

Fonte: base dados Geoprocessamento PMF e fotos Google Street View. Modificados pela autora.

Em geral, ao se observar as imagens da Figura 53 as características da realidade urbana no contexto do plano da Trindade, nota-se que os edifícios que existiam na época refletiram na definição do zoneamento, essas mesmas áreas tiveram um incremento no gabarito em relação aos planos posteriores. Também é possível perceber que a maioria dos edifícios construídos, tanto na ilha como no continente, se localizavam, prioritariamente, nos eixos viários mais importantes de cada bairro, principalmente no caso dos grandes conjuntos.

A década de 1980 marca um momento de crescimento da Ilha e a consolidação da atividade turística, que cresce exponencialmente nas décadas seguintes. Rizzo (2005) e Reis (2012) destacam a riqueza da paisagem e das características ambientais da Ilha convertidas em produto a ser explorado pelo turismo. Reis (2012, p. 116) expõe os dados da SANTUR (Agência de Turismo de Santa Catarina) que revelam o crescimento da atividade turística na Ilha, demonstrando que “o número anual estimado de turistas em 1981 foi de apenas 67.800, passou em 1990 aos 300.000 e, em 2001, aos 550.000”. Especialmente a partir da década de 1980, por um longo período os investimentos foram destinados para o turismo<sup>47</sup> das praias do Norte e Leste da Ilha. Rizzo (2005) comenta que “ao final da década de 1980, defendia-se que esta vocação seria a indústria do Turismo e a de alta tecnologia, entendidas como duas indústrias não poluentes e adequadas ao riquíssimo ambiente natural da Ilha de Santa Catarina.” (2005, p.68). De fato, os investimentos foram contínuos nestes dois setores, a exemplo do Sapiens Parque no norte da ilha e o loteamento em Jurerê Internacional.

A construção das novas ligações rodoviárias (SCs) para as áreas balneárias da Ilha, a consolidação da BR-101 como conexão com a rede urbana brasileira e o aumento progressivo nos investimentos nas infraestruturas de turismo<sup>48</sup>, possibilitou a inclusão de um novo modelo de exploração econômica e territorial. Em Florianópolis, esta dinâmica regional priorizou, inicialmente, os atributos da paisagem natural. O turismo de eventos é um fenômeno mais recente e que se fortalece ano a ano. A sazonalidade faz os movimentos populacionais flutuarem

---

<sup>47</sup> Quanto à indústria do Turismo sempre houve uma tendência das políticas municipais e estaduais de procurar inspiração nas experiências internacionais. De acordo com Ferreira (2005) ao estudar o desenvolvimento turístico na Ilha de Santa Catarina percebeu que a concepção e a implantação dos projetos turísticos não têm resultado na incorporação significativa de condicionantes socioambientais. De fato, o autor afirma que há limites políticos no atual sistema de planificação, ou seja, "são dados fundamentalmente pela ausência de uma perspectiva democrático-participativa de mecanismos capazes de favorecer a incorporação da dimensão socioambiental no processo de desenvolvimento." (FERREIRA, 2005, p. 108)

<sup>48</sup> A criação da EMBRATUR – Empresa Brasileira de Turismo, na década de 1960, reforçou a possibilidade de o turismo ser explorado como atividade econômica. Mas é a partir da década de 1990 que há uma ascensão no turismo brasileiro, com investimentos públicos e privados no setor. (SILVA, 2004) Esse movimento tardio justifica o discurso estabelecido pelos autores do Plano de 1955, acreditava-se que o turismo poderia “ser uma função acessória da cidade, que reúne muitas condições para isso. Não pensamos que tal função possa adquirir primazia sobre a função econômica de produção e de intercâmbio, única capaz, a nosso ver, de sustentar uma grande urbe.” (PAIVA, RIBEIRO, GRAEFF, 1952 apud SOUZA, 2010, p. 79).

ao longo do ano, mesmo com os investimentos em marketing e infraestrutura. Para tanto, nas décadas mais recentes a exploração do turismo de eventos foi uma ação para compensar essas discontinuidades. Entretanto, o crescimento a partir dos investimentos acima citados cria uma imagem de cidade com excelente qualidade de vida, e estes símbolos são apropriados pelos investidores do mercado imobiliário que veem a ilha como opção de geração de renda. No movimento paralelo, há o aumento da população de baixa renda em busca de emprego e, também, daquela alardeada qualidade de vida.

Na Agronômica os reflexos desse crescimento e das economias geradas foram muito mais associados ao crescimento e expansão das comunidades de baixa renda já existentes, do que à atividade direta do turismo como o apoio de comércio ou serviços, ou mesmo de moradia temporária. O desenvolvimento foi distinto entre suas partes até meados da década de 1980, o setor a Oeste nas proximidades do mar cresceu em verticalização, enquanto o restante do bairro, e mais no setor Leste em expansão territorial com construções, na maioria, de residências unifamiliares de padrões variados.

Figura 54: Paisagem do bairro Agronômica meados década de 1980



Fonte: [http://sphotos-g.ak.fbcdn.net/hphotos-ak-ash3/529476\\_134906746647333\\_464736945\\_n.jpg](http://sphotos-g.ak.fbcdn.net/hphotos-ak-ash3/529476_134906746647333_464736945_n.jpg) modificado pela autora.

Ainda assim, conforme Figura 54, o aspecto geral do bairro era de baixa densidade, pois cresceu em ritmo mais lento que os bairros Trindade, Itacorubi, Córrego Grande e Centro, apesar do aumento expressivo da cidade como um todo em razão do turismo e das instituições públicas.

#### **4.2 EXPANSÃO DA POBREZA E PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO**

Os investimentos municipais, estaduais e federais em diversos setores, e as novas demandas por loteamentos, comércios e serviços, estimularam economicamente a Ilha como um todo. Todavia, no caso da Agronômica, essas dinâmicas e investimentos foram de pouca relevância no desenvolvimento do bairro formal ou informal, com transformações pouco significativas. Ou seja, o bairro não foi escolha para investimentos mais vultuosos (a exceção da Avenida Beira-mar, mas que tinha uma importância mais regional do que local). Apesar da existência de áreas comunitárias e institucionais o bairro se manteve como passagem na década 1980 até meados dos anos 1990.

Algumas áreas continuaram a ser ocupadas precariamente, sobretudo através da falta de investimentos em infraestrutura e de uma política habitacional que dê conta da grande migração campo cidade decorrente, também, de uma crise econômica nacional. Deste modo, nota-se o crescimento dos assentamentos espontâneos (favelas) e dos loteamentos clandestinos, incluindo as comunidades do Morro do Horácio, Morro do 25, entre outras. A mecanização e modernização do campo ocasionou o aumento da migração de mão-de-obra rural e grande parte deste contingente populacional foi atraído pelas possibilidades de emprego na indústria da construção civil, que estava atendendo à demanda da migração das classes médias, muitos destes funcionários públicos, que multiplicaram-se nos loteamentos, nos bairros residenciais e nos prédios de apartamentos.

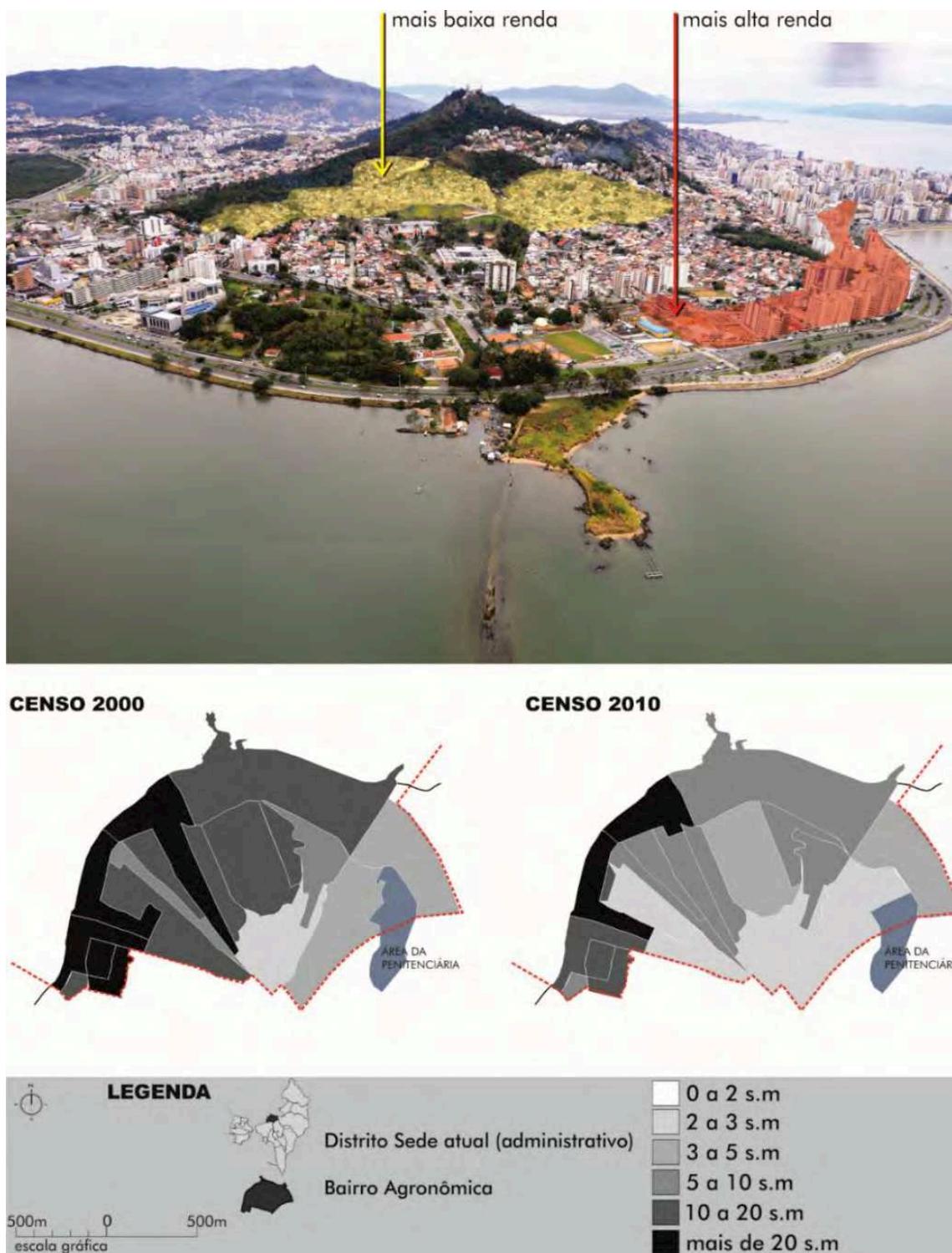
Destas migrações, aquelas destinadas às instituições que se instalavam na cidade, mesmo com resistência da população local, atendiam uma carência de mão-de-obra especializada. Outros moradores decorrentes das economias geradas em torno deste fenômeno, inchavam os bairros do entorno dessas instituições, assim como as periferias, pela possibilidade de oferta de novos empregos com o incremento do comércio e serviço na cidade. Do mesmo modo que implicou no aumento de desigualdades pela ausência de efetivas políticas públicas do Estado.

É notável que o processo de transformação, por certo, é consequência de uma lógica mais complexa que apenas o crescimento vegetativo de uma cidade. Pimenta e Pimenta (2011), ao estudar a pobreza urbana de Florianópolis, em uma pesquisa na área do Maciço do Morro da Cruz, verificaram que cada um dos ciclos migratórios apresenta características diferenciadas. Esses alteram a conformação urbana e as condições de vida na cidade, e, na área do Maciço, também influenciados por alterações estruturais e dos fatores conjunturais econômicos, políticos e sociais de cada período<sup>49</sup>. Ou seja, avaliando o processo de transformação espacial da área da Agrônômica é perceptível diferentes formas de ocupação territorial, legal ou ilegalmente. O que se quer deixar claro é que esses fatores afetam a sociedade em geral, seja estimulando ou desacelerando o crescimento, independentemente das classes sociais ou regiões. Neste sentido, a leitura da paisagem sob o aspecto da localização da população por extremos de renda, seu perfil socioeconômico, a relação com o processo histórico de implantação, desenho e legislação para essas áreas contribuiu para o entendimento das dinâmicas espaciais. A associação de mapas aos perfis censitários contribuiu para esta investigação (Figura 55).

---

<sup>49</sup> Nos anos 1990, o modelo econômico neoliberal adotado, implicou a redução do tamanho do estado, a concentração de renda na mão de poucos, os investimentos seletivos, a falta de políticas habitacionais e redução dos gastos sociais, interferindo no desenvolvimento dos espaços urbanos. Há um aumento progressivo da população de baixa renda, uma extensiva ocupação das periferias e das áreas de risco na área central.

Figura 55: Localização da população por extremos de renda com base na média do rendimento nominal mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes no bairro

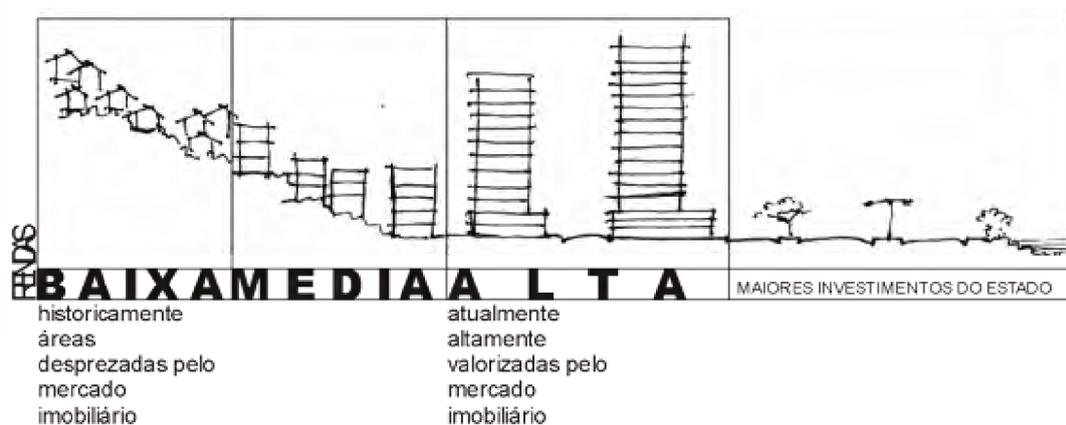


Fonte: elaborado pela autora com base em dados do IBGE (2000) e (2010) segundo distribuição de faixas de renda do IPEA (2017)

A análise realizada a partir dos dados do Censo de 2000 e 2010<sup>50</sup> demonstra que o bairro tem uma diversidade populacional e representativa de distintas classes sociais (Figura 55). Não obstante somente os dados de renda estarem representados, também foi possível constatar, nos dados contidos nas tabelas do Censo de 2010, que o número de pessoas por moradia e a escolaridade refletem na renda das famílias. De modo geral, nas rendas maiores há uma quantidade menor de pessoas residindo no mesmo domicílio, assim como um maior nível de escolaridade, enquanto nas menores rendas há um número maior de pessoas com baixa escolaridade vivendo em um espaço muito menor. Esta diversidade percebida nos níveis de renda, renda per capita, número de banheiros, número de pessoas residentes e escolaridade, entre tantos outros dados, reflete a dificuldade de acesso à informação, à educação e ao trabalho, que por conseguinte reproduz esta desigualdade na paisagem.

O bairro se compõe de um gradiente de privilégios, na maior parte dos casos, quanto mais distante da orla e mais a cota sobe, menor o acesso às oportunidades. A Figura 56 traduz parte da leitura da paisagem observada no bairro, ou seja, há uma transição entre as classes observadas em alguns recortes da área, mas a diferenciação social por extremos de renda é notória, varia de 2 a 3 salários mínimos, nos setores censitários mais pobres até os setores com mais de 20 salários mínimos representados pelos setores mais a borda do mar.

Figura 56: Representação esquemática de um recorte do bairro Agrônômica – geografia x localização x classes sociais



Fonte: Elaborado pela autora

<sup>50</sup> Os setores censitários foram alterados entre os dois censos, mas não interferiram na percepção geral do perfil socioeconômico no bairro. Também deve-se considerar que a realidade objetiva do setor censitário presente na paisagem pode afetar a média de renda do setor, como por exemplo: a diversidade de usos existentes e as grandes áreas destinadas às áreas comunitárias institucionais, que concentram um menor número de domicílios particulares. Ver Apêndice A.

É possível observar a aproximação das vizinhanças entre diferentes classes, por um processo de crescimento e expansão das áreas ocupadas pela população de baixa renda e de alta renda. Por um lado, esta aproximação informal acontece pela falta de acesso à moradia bem localizada e barata, tendo como solução para parte da população a ocupação das áreas mais altas no morro. Essas, ampliam seu território na direção das áreas de risco e de preservação, se relacionada as áreas mais antigas de ocupação, ou dos loteamentos de classe média/alta aprovados em cotas mais altas. Por outro lado, há uma densificação e valorização da terra das cotas mais baixas rumo as mais altas, ocupadas, em geral, pela classe média. Esta, com perfil socioeconômico e arquiteturas identificáveis na paisagem, são mais suscetíveis às pressões do mercado imobiliário.

Neste movimento de renovação por substituição, a classe média, pela restrição de renda ou pouco acesso à informação, ou mesmo por escolha, tende a se mudar. Este fenômeno pode ser mais visível nos casos das áreas predominantemente residenciais unifamiliares, que tem suas áreas transformadas por uso ou por valorização. Em ambos os casos as definições previstas pelo planejamento podem alterar significamente o caráter de um setor urbano, seja por novos investimentos ou por novos usos previstos, que possam valorizar a área. O oposto também pode ser verdadeiro: quando se definem áreas com usos que desvalorizem certa parte da cidade, seus imóveis tendem a se desvalorizar também. Esse definitivamente não é o caso da Agrônômica que, ano a ano, tem se valorizado.

Entretanto, quando a valorização de uma área é tanta, o deslocamento não é somente de moradia, mas também de pequenos negócios onde os custos de manutenção no lugar onde estavam aumentam. Os proprietários dos imóveis que se valorizam podem permanecer, mas a valorização da área implica impostos mais altos e custos dos comércios e serviços do entorno mais caros. Ou em outros casos, para obter rentabilidade sobre aquele imóvel, se mudam para outros bairros menos valorizados e muitas vezes mais distantes.

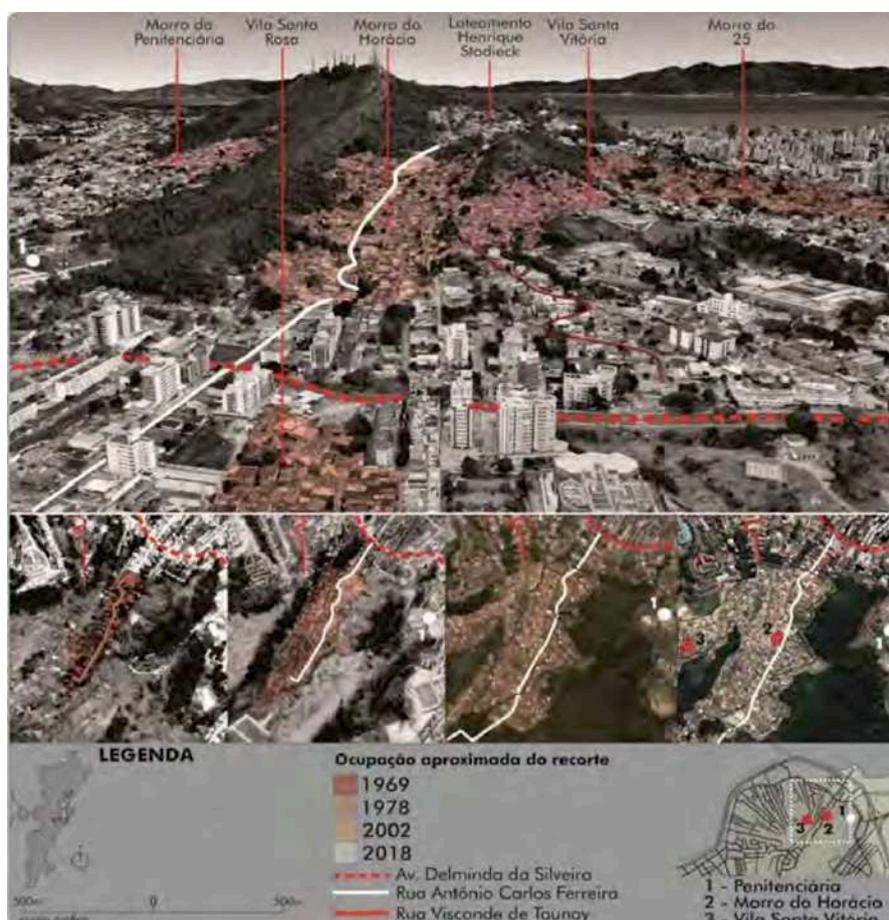
A desigualdade presente na paisagem do bairro é refletida não só na localização da população, mas também na sua arquitetura, como será observado no recorte realizado na rua João Carvalho. A alternativa de moradia, irregular e informal nos morros, decorre em boa parte das características geográficas do bairro, do processo de extensão territorial na história, da legislação que proíbe a ocupação formal pelo mercado imobiliário, entre outros

O bairro conta atualmente com quatro comunidades de baixa renda. Na área se consolidou, além do Morro do Horácio (621 moradias), a primeira ocupação; o Morro do 25 (428 moradias), antigo Morro do 25 ou Xeca-Xeca (líder traficante local, morto decorrente de conflitos do narcotráfico); a Vila Santa Vitória (329) e a Vila Santa Rosa (45); totalizando 1423

unidades habitacionais segundo dados de 2007 (PMF, 2011). Seguramente há defasagem nestes dados, tendo em vista a falta de recursos e/ou interesse para novo diagnóstico. A ineficiência da Prefeitura na organização e efetivação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) resulta em desperdício de recursos públicos diante da desatualização dos dados, além da falta de soluções efetivas para essas comunidades. O Plano não é atualizado desde 2012.

A comunidade do Morro do Horácio foi inicialmente conformada pelos parentes dos apenados da Penitenciária a partir da década de 1930, assim como o Morro da Penitenciária. Sua ocupação se iniciou em uma área entre morros ao longo da rua Antônio Carlos Ferreira, nas partes mais baixas. Atualmente, essa mesma rua faz conexão com a rua de acesso às torres de TV, com interligação com outras ruas do maciço que criaram rotas alternativas para transposição do morro e acessos a outros bairros. Esse e outros assentamentos surgem com uma precariedade evidenciada pela falta de infraestrutura, saneamento, serviços urbanos e construções inadequadas do ponto de vista da habitabilidade e da tecnologia empregada.

Figura 57: Comunidades de baixa renda e evolução da ocupação do Morro do Horácio e rua Antônio Carlos Ferreira



Fontes: DEGE/SPG e Google Earth alterado pela autora

Na Figura 57, é visível a expansão da comunidade do Morro do Horácio em direção às cotas mais altas e sobre áreas de preservação permanente. A interpretação da ocupação foi realizada através da análise das fotos de satélite, e certamente o tempo de ocupação ou a datação esbarram na dificuldade de obtenção de dados precisos. O fato que algumas dessas ocupações decerto iniciaram com poucas famílias, mas rapidamente se expandiram, especialmente a partir da década de 1960. De acordo com Iunskovski (2002) a maioria das famílias residentes do Morro do Horácio é da região serrana do estado. O autor confirma através de entrevistas a chegada de moradores vindos por causa de parentes que se encontravam presos, e em seguida traziam outros familiares. Destaca que muitas dessas pessoas vinham para sair da precarização em que viviam no campo e com esperança de novas oportunidades.

Do mesmo modo, é possível observar as comunidades do Morro da Penitenciária (Trindade), Morro do 25, Vila Santa Vitória e Vila Santa Rosa na área mais plana do bairro. Destacam-se o loteamento regular de classe média e média alta Henrique Stodieck e Jardim Morumbi, aprovados em área de preservação permanente, e em cotas ainda mais altas, na década de 1980 fazendo limite com a Agrônômica e o Centro.

Os loteamentos de padrão médio podem ser observados em setores distintos: um que se desenvolve ao longo da rua Visconde de Taunay, cujo acesso é próximo a Casa d'Agrônômica, mas aparenta ser um empreendimento isolado, diante da topografia do loteamento. Atualmente esta mesma rua também dá acesso à Vila Santa Vitória, contígua ao Morro do Horácio; o outro loteamento, apesar de territorialmente estar no Centro, faz vizinhança com o Morro do 25 e tem seu acesso pelo bairro (Figura 58).

Figura 58: Paisagem de um recorte: situação atual da Rua Visconde de Taunay



Fonte: Elaborado pela autora

Este loteamento que vai até cotas mais altas e faz vizinhança, agora, com o Morro Santa Vitória, que é acessado também pela rua Joaquim Costa. É curioso que ao longo da rua Visconde de Taunay encontram-se distintas tipologias que retratam os movimentos de valorização da área ao longo do tempo histórico. Por um lado, as partes mais baixas foram ocupadas nas décadas de 1950 com padrão médio, onde um esboço do traçado já estava presente. Na medida que a rua sobe encontram-se casas de padrão médio e médio alto, principalmente na década de 1990. Ao final da rua está o início da comunidade Santa Vitória que se expande na direção do Morro do Horácio e do Morro do 25 quase se constituindo por um complexo único. A data de início da ocupação da comunidade Santa Vitória, pela Prefeitura é de 1997. Entretanto ao observar as fotos aéreas é provável que seja de meados da década de 1980, atualmente está bastante adensada incluindo pequenos edifícios verticais (Figura 59).

Figura 59: Ocupação Vila Santa Vitória em 2013 e 2020



Fonte: Acervo da autora

A Vila Santa Rosa é uma área mais recente se comparada às outras, foi ocupada nos anos 1980 e uma pequena parte da área está sobre o aterro realizado para a construção da Beiramar Norte, portanto, terras da União, e o restante da área está em um terreno privado. A comunidade é quase invisível na paisagem do ponto de vista de quem está em diferentes partes

do bairro, incluindo a orla. Está contida entre diferentes edifícios verticais e parte da sua área foi ocupada por quatro torres equivalentes a nove pavimentos de altura, em uma negociação dos moradores com a família Daux.<sup>51</sup> Alguns blocos foram vendidos ao Ministério Público Federal e Procuradoria Regional do Trabalho da 12ª Região. Como “contrapartida” da negociação foi construída a sede da Sociedade Recreativa, Esportiva e Cultural Novo Horizonte<sup>52</sup>, para os moradores da Vila e das imediações. A Creche também foi condição estabelecida pela Lei Complementar N° 262/2007 (Anexo D) no artigo 4º<sup>53</sup>, no entanto a construção se encontra inserida em um dos blocos do Edifício Luiz Elias Daux, com acesso pela servidão dentro da comunidade.

Na década de 1990, na gestão da Frente Popular, foram implantadas várias linhas de transporte que atendiam estas comunidades. Provavelmente, a facilidade de acesso ao morro possibilitou o alcance das moradias a cotas ainda mais altas.

De modo geral, no bairro pode-se verificar diversas construções residenciais com padrões variados de ocupação, denotando as diferentes rendas. Algumas áreas apresentam lotes mais regulares e de dimensões semelhantes, com taxa de ocupação maior ou menor; caracterizando-se por habitações unifamiliares de padrão médio. Estas constituem uma grande parte do bairro, especialmente no começo das ruas que partem da principal via interna; há ainda outras áreas com habitações de padrão médio-alto. Nas cotas mais altas as delimitações dos lotes são mais complexas, em razão da ocupação por várias famílias, em tempos diferentes, com uma densificação intensa, e pela irregularidade fundiária intrínseca a essas comunidades.

Isto pode ser observado na evolução da ocupação do Morro do 25, inicialmente a ocupação se deu ao longo das antigas servidões Padre Schrader e João Carvalho que vinham da Rui Barbosa e Frei Caneca respectivamente, mas separadamente. Cada uma dessas pequenas ocupações se expandiu, novas ruas e servidões foram criadas até a configuração mais recente.

---

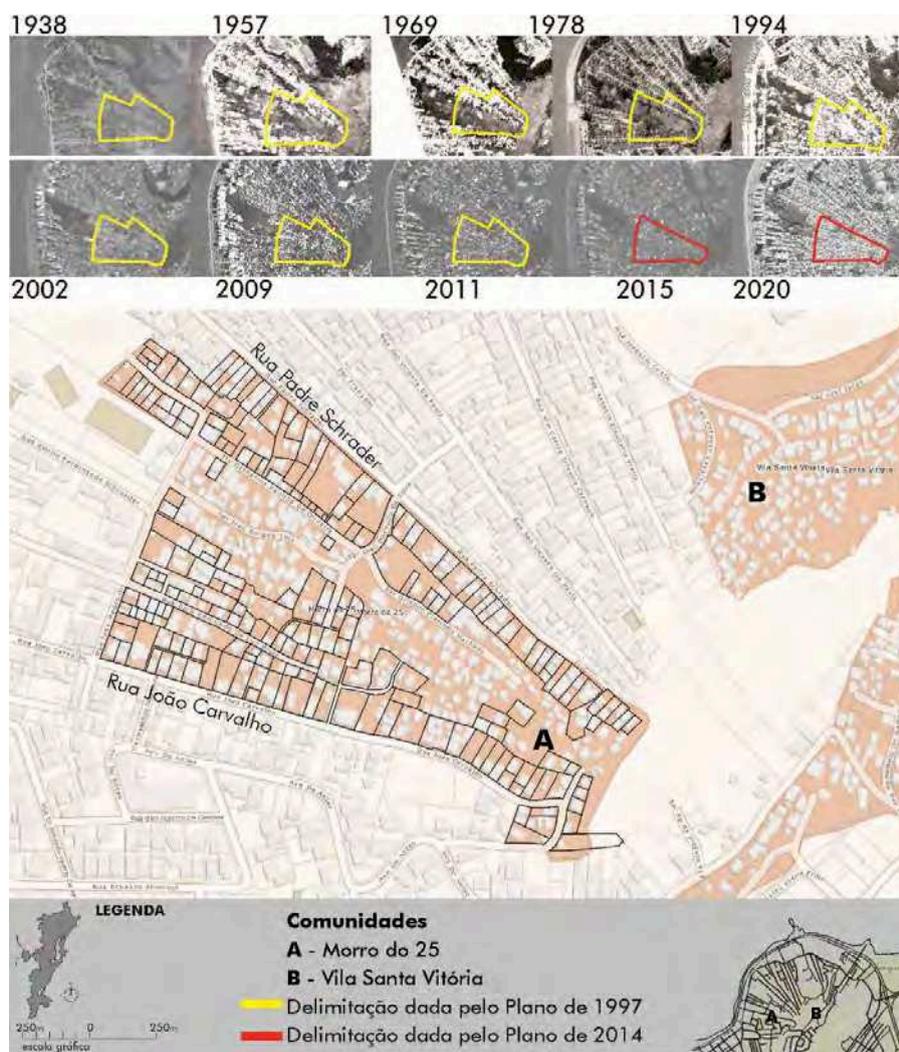
<sup>51</sup> Estas informações sobre a suposta venda dos moradores da comunidade para a construtora Daux são obscuras, porque parte da área ocupada pelas quatro torres do edifício do MPF era ocupado por moradias desta comunidade. De acordo com o relatório de Gestão do Exercício de 2011 da SPU/SC foi lavrado Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel constituído pela Torre 2, do Edifício Centro Executivo Luiz Elias Daux, com seis pavimentos, situado na Rua Paschoal Apóstolo Pítsica, Município de Florianópolis/SC, para uso como sede do Ministério Público do Trabalho em Santa Catarina (SPU, 2012). A despesa empenhada no valor de R\$ 12.000.000,00 em favor de MR Empreendimentos S/A, foi realizada em 30/12/2009. Estes documentos lançam dúvidas sobre a forma como as terras da União, resultantes do aterro de alguma forma passaram a ser propriedade da MR Empreendimento S/A, que tem como seus sócios proprietários membros da família Daux.

<sup>52</sup> Instituída em agosto de 1985, e visa a “promoção humana e a construção da cidadania, através de atividades culturais, educacionais, sociais, recreativas e desportivas” (SREC NOVO HORIZONTE, 2019)

<sup>53</sup> As alterações de zoneamento ocorridas nos anos 2000 refletem claramente o desvio de finalidade da municipalidade ao revogar a decisão estabelecida pela Lei Complementar CMF N° 80, que alterou parte do zoneamento estabelecido pelo plano diretor de 1997 para ARP-0, através da Lei Complementar N° 262/2007. Nessa última, parte da Vila Santa Rosa (ARP-0) passou a ser uma AMC\*-3 que permitiu a construção das quatro torres do Edifício Luiz Elias Daux.

A ocupação se estende, por enquanto, até o limite da cota 100, em razão da declividade de quase 100% e de uma extensiva vegetação, que faz limite com o loteamento formal de média e alta renda no morro. É interessante que a delimitação de ARP-0 (Plano de 1997) e ZEIS (Plano de 2014) são diferentes. Apesar das características originais de irregularidade, a delimitação se alterou, possivelmente pela melhoria das casas, dadas por ascensão econômica e social ou pela troca do perfil de moradores. Independentemente disso, a precariedade se mantém na maior parte das casas e na infraestrutura, apesar da pavimentação de algumas servidões e ruas. Desde 2002 o traçado pouco se alterou, portanto, há um processo de adensamento constante, que prejudica ainda mais a habitabilidade das construções, em razão do crescimento das famílias, da construção de moradias para locação a terceiros etc. (Figura 60).

Figura 60: Parcelamento irregular do Morro do 25



Fonte: Google Earth e Geoprocessamento PMF (2019) modificado pela autora.

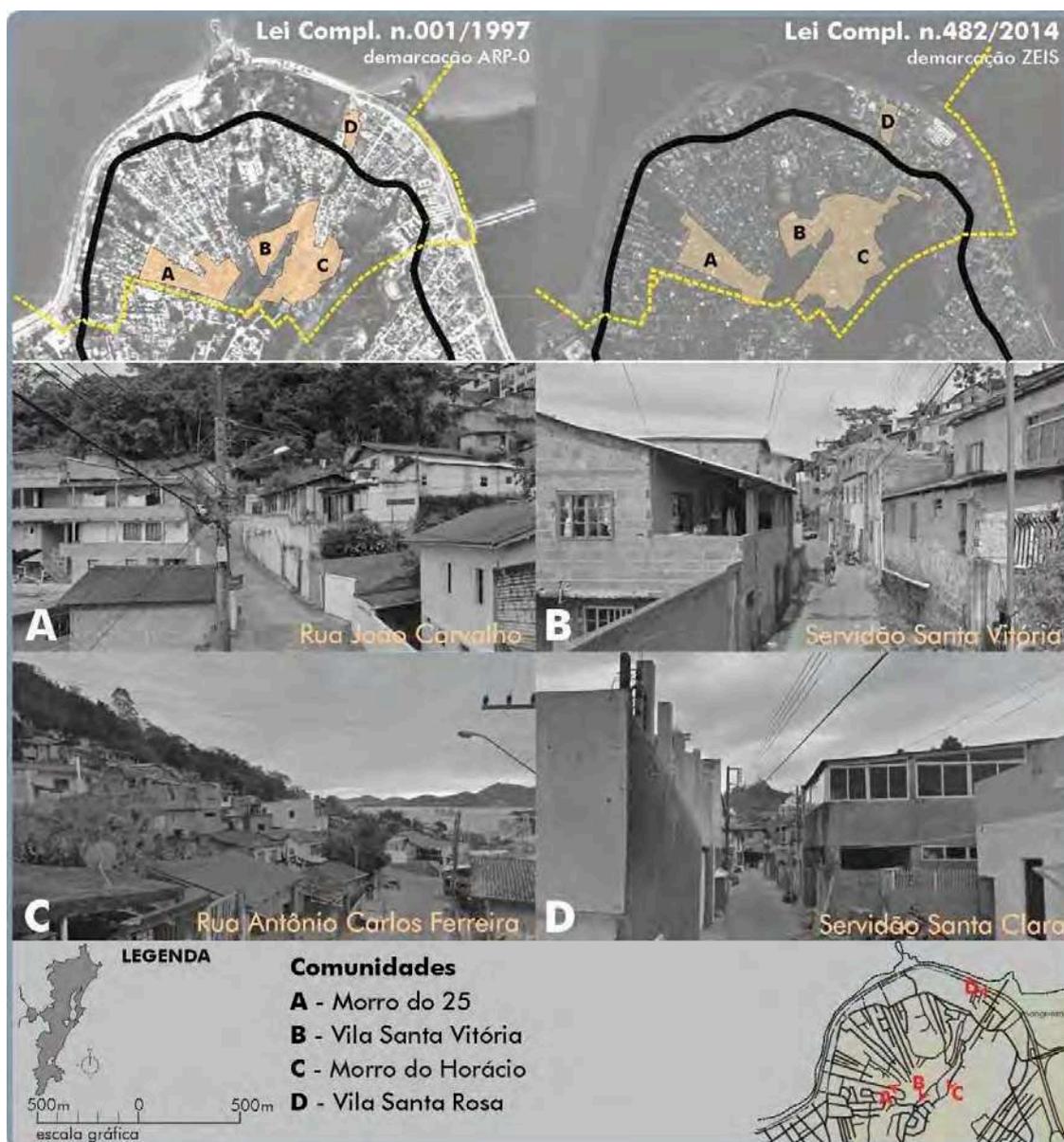
A Vila Santa Vitória, surgiu com características semelhantes ao Morro do 25, mas também pela proximidade com os hospitais (Nereu Ramos e Joana de Gusmão) e equipamentos urbanos e seus acessos pelas ruas Visconde de Taunay e Joaquim Costa que contornam esses mesmos hospitais.

Todas as comunidades do bairro, assim como as outras no Distrito Sede (Ilha e Continente) foram delimitadas como Áreas Predominantes Residenciais-0 (ARP-0) no Plano Diretor de 1997 (Lei Complementar n.º 001/1997). Estas demarcaram as áreas ocupadas informalmente pelas populações de baixa renda a partir da leitura das fotos aéreas e da realidade presente naquele momento. Diante da ausência de alternativas de menor impacto social, como a relocação das dezenas de milhares de pessoas que já ocupavam irregularmente a cidade, esta foi uma tentativa de reconhecer a cidade informal, o que de fato, demonstra a inabilidade do Estado em solucionar essas questões ao longo dos tempos.

Além disso, quanto às demandas futuras e urgentes, em uma cidade em expansão constante, o plano foi obtuso e ineficiente. O plano em si e a gestão não previram os impactos do crescimento dessas comunidades, tampouco mecanismos de fiscalização. Esta constatação é perceptível ao se observar a comparação entre as delimitações dos planos de 1997 (Lei Complementar n.º 001/1997) e o de 2014 (Lei Complementar 482/2014) das áreas ocupadas pela população de baixa renda na figura 61. Ou seja, alteram a delimitação e características do zoneamento ampliando para “regularizar” as ocupações novas neste interim.

A demarcação destas áreas informais de moradia foi pensada com índices urbanísticos mais restritivos que as demais áreas formais zoneadas, principalmente em relação ao lote. O que está correto, perante a possibilidade de regularização fundiária e as regras estabelecidas pela Constituição de 1988 para usucapião urbano, limitando-se a lotes de até 250 metros quadrados. No plano de 2014, o contorno destas foram redefinidos e passaram a se denominar ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), mas muitas delas com maior flexibilidade que o plano anterior, como por exemplo, o número de pavimentos. Em nenhum dos dois planos houve estratégias para restringir essas ocupações na direção de áreas de APP. Os planos somente demarcaram as manchas por meio de imagens de satélite da realidade presente até àquela data, as alterações observadas mostram a ineficácia da fiscalização.

Figura 61: Delimitação das ARP-0 e Zonas Especiais de Interesse Social, nos Planos Diretores de 1997 e 2014



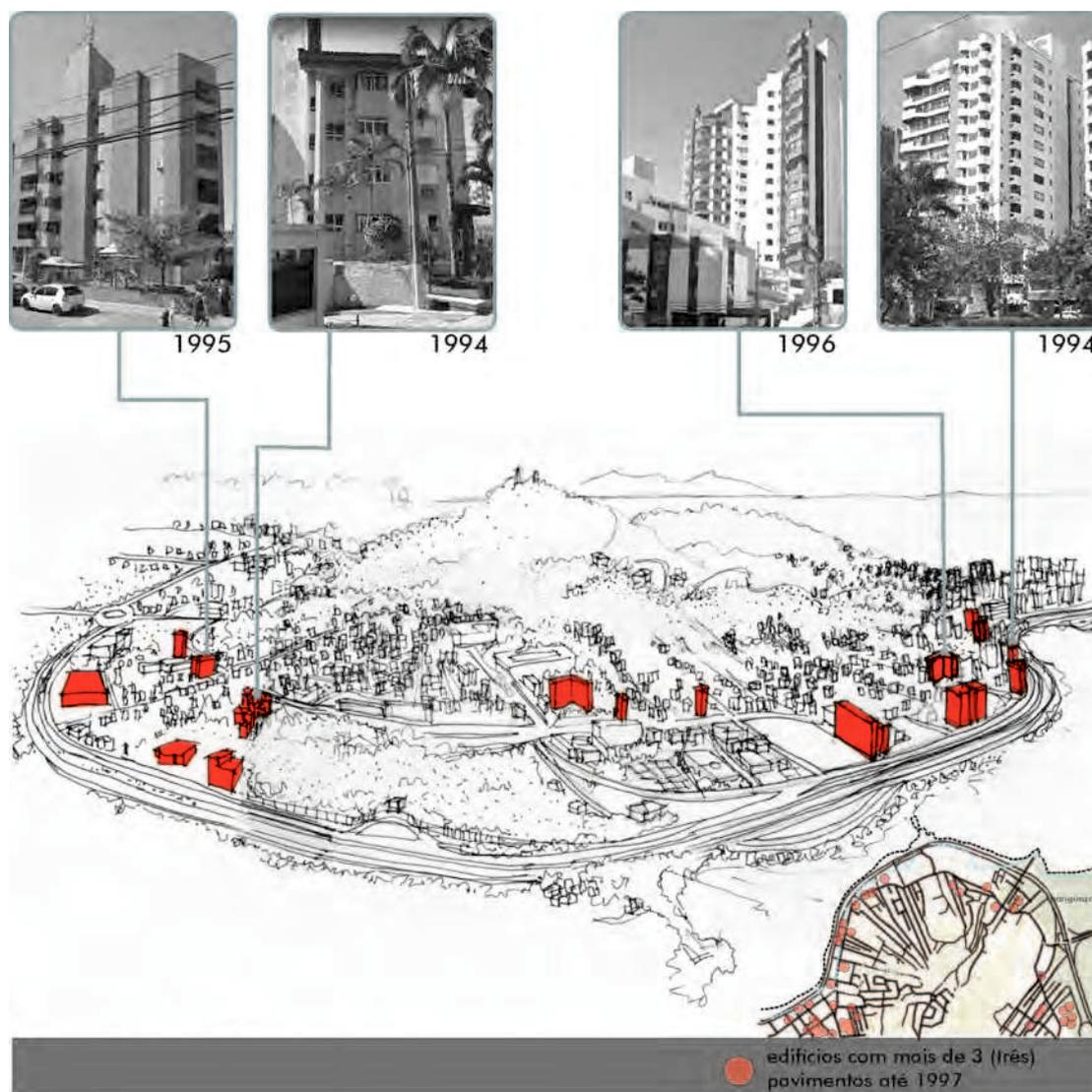
Fonte: Google Earth e PMF (alterado pela autora)

O fato é que os planos urbanos vêm superando esses limites ambientais e de preservação da paisagem ao longo dos anos por conveniência do planejamento, por uma fiscalização negligente, e por ratificar as ocupações irregulares de todas as classes sociais.

Não é possível precisar as épocas de maior intensificação da ocupação do bairro, pelas classes de média e alta renda. Entretanto, ao se observar a verticalização do distrito sede na década de 1990, no período anterior a aprovação do plano de 1997, é possível apontar algumas mudanças e permanências. Da mesma forma no bairro, as características dos edifícios localizados mais ao centro e Leste do bairro começam a mudar e passam a configurar para

um perfil de renda média. Mas também é um período com poucas novas construções verticais nessa mesma área, mesmo de caráter residencial. Já no setor Leste, há uma consolidação efetiva da área como destinação das moradias de classe mais alta, com grandes apartamentos de 1 por andar, ou 2 apartamentos por andar, todos desfrutando da vista para o mar. Nesse momento, há uma transição das características dos condomínios, incorporando, pouco a pouco, novas atividades para as áreas comuns (Figura 62).

Figura 62: Tipologias do bairro anterior à aprovação do plano de 1997

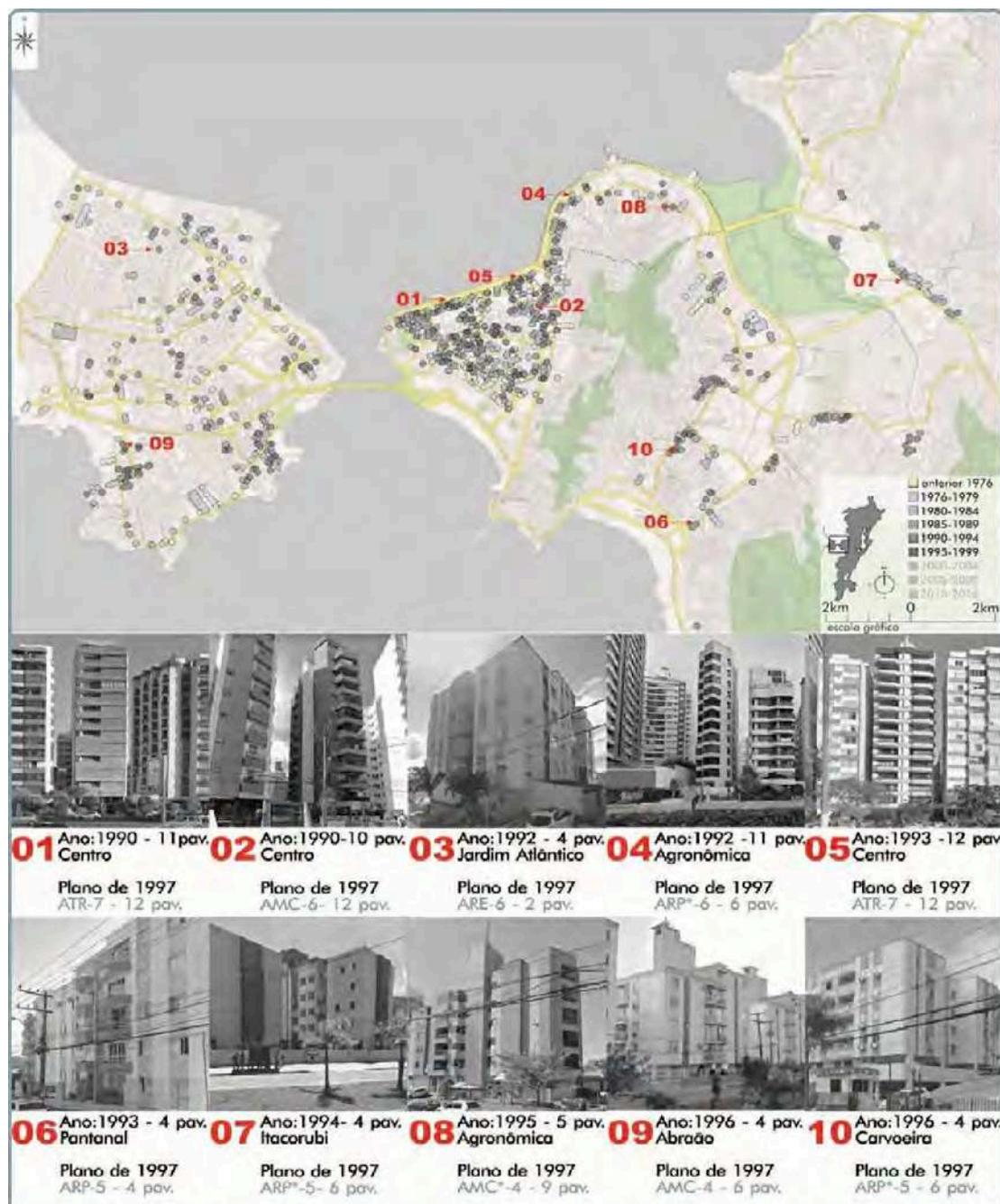


Fonte: Google Street View (imagens) e Geoprocessamento PMF (dados). Alterado pela autora. Croqui elaborado pela autora.

No contexto geral, há um predomínio na construção de edifícios de padrão médio, caracterizados por construções de 4 a 5 pavimentos, na maioria dos bairros, com exceção da área central e do setor Oeste da Agrônômica. Disso é perceptível que as construções de maior

gabarito são destinadas às classes de maior renda, seja para moradia ou setor de serviços. Também é possível perceber que a tendência que vai ser seguida pelo plano de 1997, delimitada na Figura 64, demonstra que houve uma tendência de aumento generalizado dos gabaritos em toda a área de abrangência desse plano (Figura 63).

Figura 63: Localização dos edifícios e tipologias - contexto de verticalização na década de 1990



os pavimentos considerados para comparação são os pavimentos-tipo em razão das exceções constantes do plano de 1997 que desconsidera como pavimento: pilotis, pavimentos-garagens e áticos, entre outras situações que serão mais explicadas a frente.

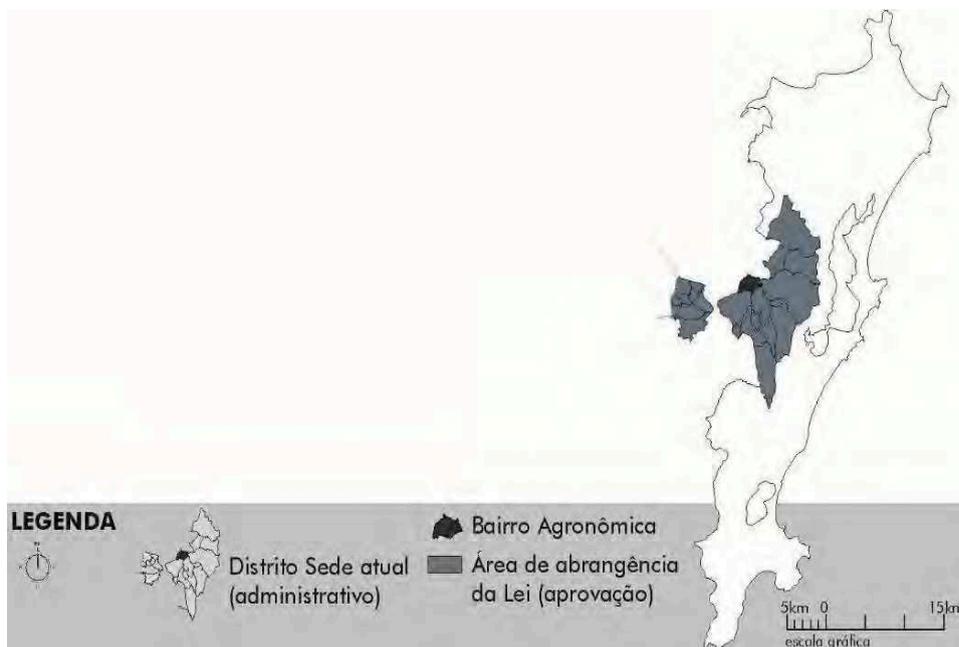
Fonte: base dados Geoprocessamento PMF e fotos Google Street View. Modificados pela autora.

A presença dos edifícios verticais no distrito sede no período anterior ao plano de 1997 demonstra que a acentuada verticalização ainda se localizava nas áreas mais centrais e, na Agronômica, ainda no setor Oeste, como extensão para moradia de alta renda conforme edifícios número 01, 04 e 05 da Figura, na orla. O edifício número 02 demonstra a expansão da verticalização de perfil de maior renda na direção das ruas Vitor Konder e Avenida Trompowski que historicamente se localizavam chácaras das elites tradicionais de Florianópolis. Assim como uma grande quantidade de novos edifícios de 4 e 5 pavimentos nos bairros mais distantes do Centro.

Os edifícios localizados nos bairros Jardim Atlântico (continente) e Itacorubi (ilha) foram constituídos como apartamentos de classe média e média baixa, em termos de linguagem e arquitetura, são construções de custo menor sem refinamentos no acabamento ou aplicação de revestimentos de qualquer tipo, ou poucas atividades ou nenhuma área de lazer incorporadas ao uso residencial. Na época de construção destes exemplares os respectivos bairros caracterizam-se como áreas relativamente distantes do centro urbano principal, com pouca quantidade de comércios nos seus respectivos entornos, e com valor imobiliário menor que outras áreas.

Do ponto de vista da legislação (zoneamento urbano), a maior parte da cidade se caracterizava como de média e baixa densidades, não havendo grandes verticalidades, até porque não eram áreas de grande interesse do mercado imobiliário até a década de 1990. Estas características se alteram substancialmente nos anos seguintes, com mudança no perfil de moradores e de padrão de arquitetura e altura dos edifícios. Este é um fenômeno que é incipiente no plano de 1997, mas totalmente consolidado no plano de 2014. Este movimento do mercado poderá ser percebido na construção do zoneamento do plano de 1997, que será demonstrado na sequência (Figura 64).

Figura 64: Área de abrangência do Plano de 1997 - Lei Complementar n° 001/1997



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Lei

A Lei Complementar de 1997 foi realizada a partir da revisão das leis 1440/76, Lei n.º 1851/82 (Plano da Trindade) e Lei n.º 2193/1985 (Plano dos Balneários)<sup>54</sup>. Este último teve seus 166 artigos reproduzidos e complementados no texto do Plano Diretor de 1997, com seus 242 artigos, incorporando as muitas alterações realizadas no ínterim destes. De fato, ainda tecnicista e ainda restrito ao Distrito-Sede. O plano realizou subdivisões ainda maiores das zonas, e consideraram as ocupações reais promovidas pelo mercado formal e informal no período, como mencionado.

O processo foi relativamente inovador para o período e para a cidade para Wolff (2015), por ter sido objeto de discussão com diversos setores da sociedade em 1993 até meados de 1994, na gestão do prefeito Sérgio Grandó. Após vários trâmites e muitas reivindicações dos movimentos populares o plano foi revisado pelo IPUF (Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis), antes de ser reenviado para a Câmara Municipal em 1996 (WOLFF, 2015, p.194). Teixeira (1999, p. 9) ao fazer a apresentação do livro *O Futuro da Cidade*, que reúne textos e pareceres de diferentes autores com um mesmo objetivo em comum e realizados no “calor da luta da cidadania contra os 18 andares” propostos para o novo plano que seria aprovado em 1997.

<sup>54</sup> O Plano Diretor de 1997 abrangeu a área do distrito-sede a qual o plano de 1985 não abrangeu. Até a aprovação do novo plano em 2014, a cidade continha, portanto, 2 leis complementares para englobar todo o seu território.

Wolf (1999) no seu artigo para o livro acima, relata o panorama dessas discussões com a comunidade, assim como os diferentes movimentos contra e a favor da verticalização; o posicionamento da imprensa; as instituições que se envolveram no processo, entre outros. Um importante ponto observado é o movimento dos escritórios de arquitetura a favor dos 18 pavimentos<sup>55</sup> e a rejeição da criação do IPTU progressivo. Ambos demonstram o interesse do capital privado, seja na ampliação do potencial construtivo, seja na desoneração dos proprietários imobiliários.

Os pareceres apresentados por Pimenta e Pimenta (1999), Peres (1999), Mendonça (1999), Oliveira (1999) e Lisboa (1999) são congruentes e complementares. Tratam da problemática ambiental, econômica (tributária em especial), política e social envolvidos na verticalização excessiva e no zoneamento proposto.

Pimenta e Pimenta (1999, p. 38)<sup>56</sup> ressaltam, entre tantas outras questões, a criação do solo criado como importante instrumento do poder público e das coletividades de modo que haja a redistribuição de recursos advindos da valorização da terra. Entretanto, os autores complementaram que o instrumento se desqualificou ao vincular seus valores ao CUB (custo unitário básico) ao invés do preço da terra, e criar-se-iam distorções no espaço urbano ao transferir potencial construtivo de áreas desvalorizadas para áreas mais valorizadas com o mesmo valor em percentual do CUB.

Esse instrumento figurou no texto da lei no artigo 82 da subseção IX, com as percentagens de 1 a 4% do CUB o metro quadrado o custo do adicional de potencial de construção acima do índice de aproveitamento básico 1 (um). Além dos valores irrisórios cobrados, o artigo também previu a destinação destes recursos para obras viárias, com prioridade à construção da PC-3 (Perimetral Continental-3) e para obras de urbanização de interesse social e construção de equipamentos urbanos. Entretanto, ao longo dos 17 anos de vigência, associados à falta de transparência e má gestão, pouco se sabe aonde esses recursos foram alocados. A avenida PC-3 citada nunca foi concluída e não há mais viabilidade econômica para tal, em razão do alto custo de indenizações necessárias para a sua finalização, mesmo com a importância que se apresentaria para o sistema viário da área continental.

Sobre a mobilidade urbana, Peres (1999, p. 63) destacou a falta de articulação com as possibilidades de integração regional e com um sistema unificado de transporte. A base do

---

<sup>55</sup> A Comissão de Obras e Viação analisa o PL 6439/1994 já com várias sugestões de diferentes comissões e inclui aprovação pelo IPUF da solicitação dos escritórios de arquitetura para aumentar o gabarito para 18 andares. O substitutivo global realizado a partir destes pareceres inclui a elevação de gabarito na lei em 1996. Diante das variadas pressões populares o aumento de gabarito é retirado do texto, mas permanece através dos incentivos dados à hotelaria.

<sup>56</sup> Texto originalmente escrito em junho de 1996, anterior à aprovação da Lei Complementar 001/1997

plano foi concebida em um modelo baseado no transporte individual não prevendo, por exemplo, vias exclusivas para ônibus. O autor questionou, também, o critério de verticalização previsto em função do suporte de infraestrutura disponível, seja aquelas relativas ao sistema viário ou saneamento e à falta de diagnóstico claro para tais proposições.

Mendonça (1999) menciona o desrespeito ao processo de discussão popular e o aprofundamento dos problemas que a versão criou para o futuro da cidade. Entre estes problemas citados, a autora versa sobre as problemáticas decorrentes da excessiva verticalização e ocupação como: as ilhas de calor; os obstáculos à ventilação; o sombreamento de edificações e à impermeabilização de áreas verdes.

A sanção do plano foi realizada em fevereiro de 1997, porém passou a vigorar somente em agosto de 1998, sancionado pela recém eleita prefeita Ângela Amin, que não estava à frente do processo. Neste ínterim, várias emendas alteraram o zoneamento aprovado.

O bairro, por um longo tempo, cresceu aos poucos com pequenos edifícios surgindo em meio às várias construções baixas, portanto apresentavam pouco impacto visual ou na infraestrutura local. Esses perfis passam a se alterar mais significativamente na década de 1980 com a verticalização do setor Oeste do bairro e somente recentemente no setor Leste.

O traçado urbano pouco se alterou na comparação das fotos de 1977 e 2009 a maior mudança foi a conclusão da Avenida Governador Irineu Bornhausen. Atualmente, o traçado acresceu com algumas servidões de ligação entre as comunidades, novas escadarias de acesso, vielas etc. A exceção da conclusão das marginais dessa mesma avenida, e algumas alterações de sentido de vias, a estrutura viária se mantém a mesma desde o final da década de 1980, apesar do crescimento do bairro, como mostra a Figura 65.

No bairro, em geral, o desenho do traçado decorre de diversos tipos de parcelamento, formais e informais. São lotes de tamanhos diferentes, mas a grande maioria com alta taxa de ocupação, mesmo nas áreas de classe média. A área de ocupação espontânea e irregular apresenta indefinição de lotes, escassas áreas verdes, poucos vazios entre as casas, mesmo sobre declividades acentuadas e com seus limites marcados pelas APPs. Essas características tornam a paisagem bastante similar e comumente encontrada em outras favelas brasileiras. As ruas estreitas se transformam em vielas e pequenas passagens ou escadarias exclusivas para pedestres pela dimensão exígua e estão assim constituídos para dar acesso aos miolos das quadras. Algumas dessas ruas apresentam pavimentação de lajotas (quando existente) e as calçadas são ausentes na maioria das áreas ocupadas informalmente.

Figura 65: Ocupação em 2009



Fonte: Elaborado pela autora com base em Geoprocessamento da PMF (2015)

Estas características morfológicas, infelizmente, são encontradas em diferentes tempos históricos. Independentemente da situação jurídica ou legal de vários imóveis no bairro, há um gradual acréscimo de área construída, taxa de ocupação e número de pavimentos, tanto pelo aumento das famílias, como pela possibilidade de obter rendimentos através de um mercado informal de locação habitacional<sup>57</sup>.

A herança fundiária urbana, a carência de espaços públicos, a alta taxa de ocupação dos terrenos privados (mesmo de baixa densidade) e o aumento generalizado de densidade nas décadas de 2000 em diante não favoreceram novas possibilidades de desenho ou apropriação. O setor Oeste mais consolidado, nas áreas mais próximas à orla, se mantém valorizado, por

iniciativas pontuais de revitalização de praças existentes, por sua vizinhança ao Centro e por ser extensão da área nobre da Avenida Beira-mar. Porém, em números absolutos, não há proporcionalidade na densidade habitacional nas diferentes áreas.

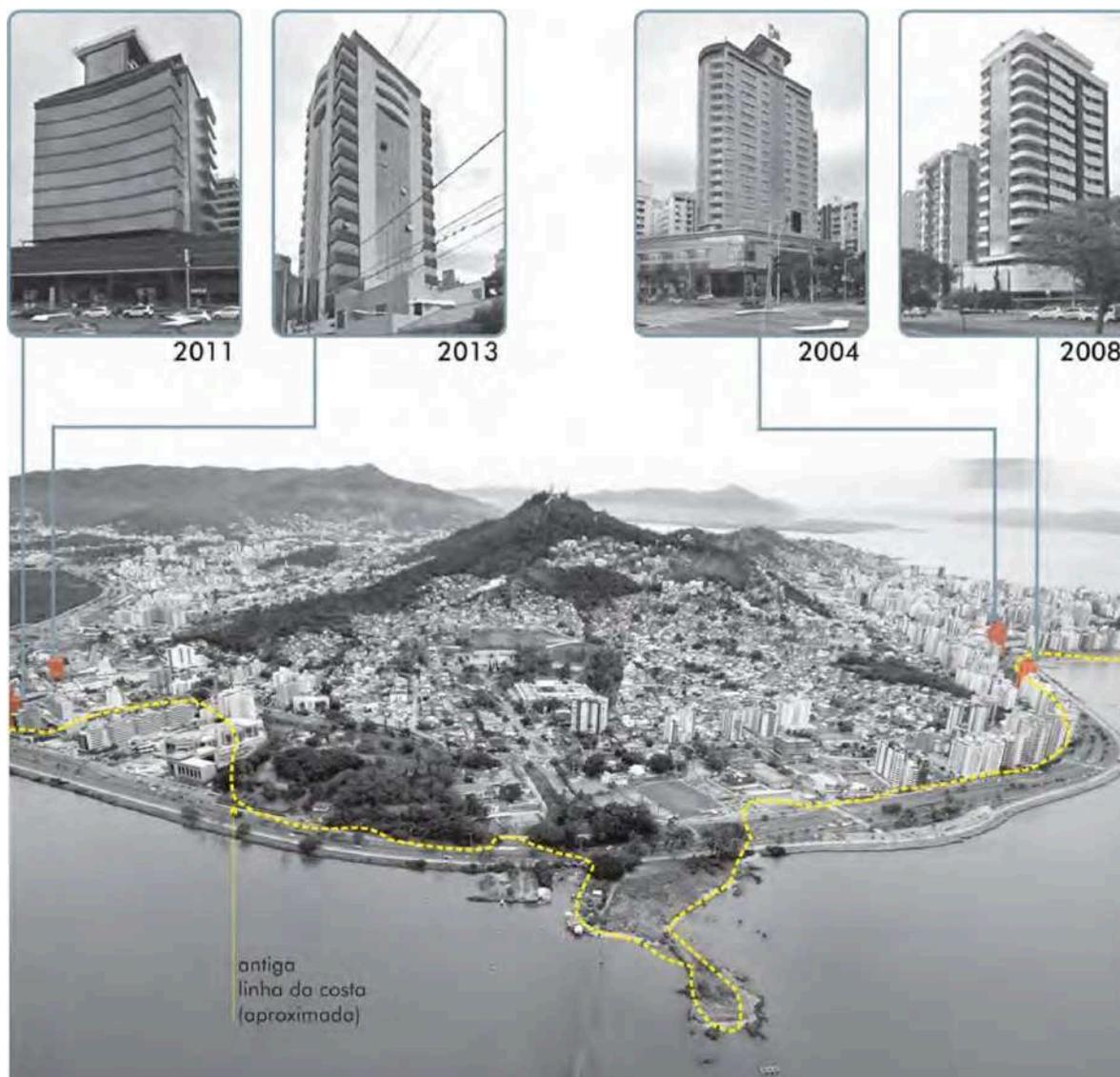
Essa densidade aumentada está relacionada ao aumento no número de edifícios verticais construídos e ao adensamento dos lotes existentes. Se intercalam edifícios daquela verticalização da década de 1970 e 1980, de conjuntos populares de quatro pavimentos, com novos edifícios bem mais altos nas décadas de 1990 em diante.

Os novos edifícios melhoraram suas características arquitetônicas de acordo com o setor em que se encontravam, mais sofisticados a Oeste e mais próximos da orla e menos a Leste. Embora existam pouquíssimas exceções, depois de meados dos anos 2000 o bairro como um todo apresentou valorização refletidas nas arquiteturas e na paisagem. Estas diferenciações, entre tantos outros aspectos, vão do padrão geral de construção, número de unidades por andar e elevadores, quantidade de serviços oferecidos no condomínio, forma e tamanho das aberturas até o padrão de acabamento interior e exterior. As distinções entre os edifícios nos anos 2000, anterior ao Plano de 2014, é a exploração máxima do potencial permitido pela legislação, uso de materiais nobres e a consolidação dos condomínios com áreas comuns entregues decoradas e com alto padrão de acabamento, no setor Oeste, que já se caracteriza, em termos de status, como possibilidade de escolha da elite florianopolitana, como será visto mais adiante. Esse é um momento que também marca a construção de edifícios de serviços e corporativos (nos quais andares inteiros são destinados a uma empresa), com destaque para a Engie. Como comentado, a construção da sede da Caixa Econômica Federal, juntamente com a Engie no início dos anos 2010, atraiu ainda mais edifícios com essas características para o setor Leste. Essas mudanças nessa parte do bairro vão de encontro àquela centralidade pretendida pelo plano de 1997, como será discutido mais adiante (Figura 66).

---

<sup>57</sup> O fenômeno de cobrança de aluguel informal já foi observado em diferentes cidades brasileiras. Em Florianópolis, a pesquisa realizada pela UFSC constatou este mercado imobiliário. Os destaques são as áreas da Serrinha e Alto da Caieira, onde os moradores construíram, junto às suas casas ou sobre estas, pequenos apartamentos, quitinetes etc. dos quais cobram aluguéis sem o intermédio de imobiliárias produzindo uma nova renda familiar (INFOSOLO, 2006).

Figura 66: Tipologias do bairro anterior à aprovação do Plano de 2014



Fonte: Foto aérea Parque das 3 Pontas (2011) e Google Street View (2019)

O caso do empreendimento Campos Elíseos apresenta duas tipologias diferentes nos dois blocos no mesmo condomínio, representando as particularidades acima citadas da paisagem do bairro em um espaço curto de tempo (Figura 67). A obra, com a estrutura de concreto já pronta, foi abandonada pela construtora Encol<sup>58</sup> na década de 1990 e foi retomada por outra construtora, que inaugurou o primeiro bloco em 2012. Ao dar continuidade ao empreendimento na área restante do terreno que ficou pronto para morar 2018, incorporou

<sup>58</sup> pediu concordata preventiva em 1997 (FOLHA, 1997)

distintos elementos no novo bloco. Outras características, referentes à arquitetura, como novos acabamentos, dimensão dos apartamentos e gabarito, foram possibilitados pela alteração de projeto na Prefeitura sob nova legislação. Ou seja, passados mais de 30 anos do início das obras, o mesmo empreendimento apresentou dois projetos sob diferentes legislações, refletindo os novos perfis socioeconômicos da área, portanto, demandando novas arquiteturas.

Figura 67: Empreendimento Campos Elíseos



Fonte: acervo da autora

Em resumo, nota-se a elevação geral do gabarito das construções, mas com uma finalidade que demonstra a intensa pressão do mercado imobiliário para a verticalização em razão do alto valor da terra.

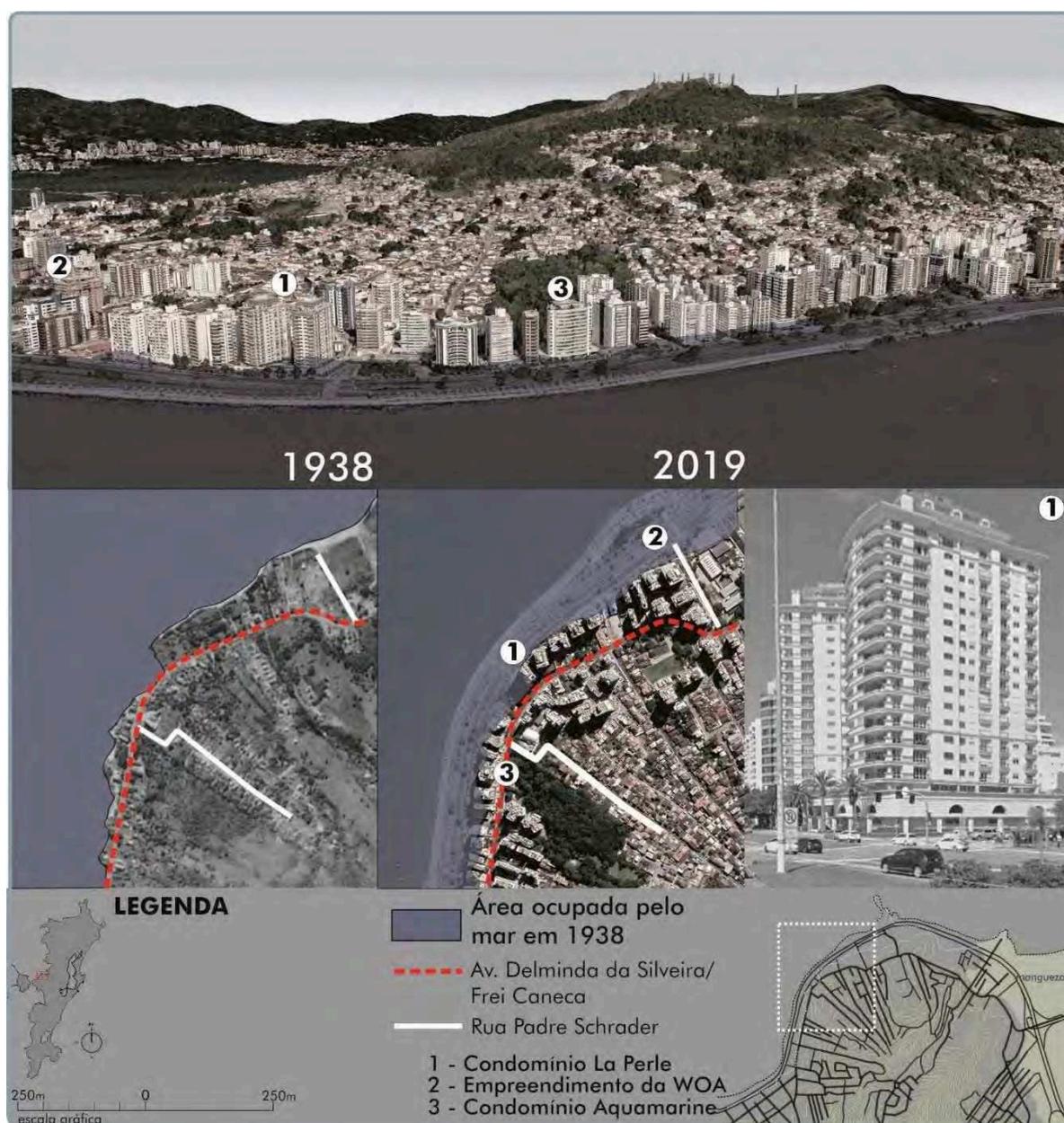
Um aspecto importante no bairro foi o acréscimo de áreas em decorrência do aterro para a construção da Avenida Beira-mar Norte. Concebida como via expressa, comporta seis pistas de rolamento com canteiro central, e necessitou de um grande aterro e um traçado que desconfigurou o desenho da borda caracterizada por algumas pequenas praias. As ruas internas do bairro passam de único caminho para a Trindade e Norte da Ilha, para, por um longo período, via de passagem eventual.

A área remanescente do aterro da avenida criou um solo até então ocupado pelo mar que paulatinamente foi ocupado por instituições públicas, habitação de baixa renda e pela iniciativa privada, mesmo sendo terras da União.

Essa apropriação de terras de marinha pela iniciativa privada tem como seu exemplo

no bairro grande parte dos edifícios construídos na orla Oeste da Agrônômica e uma grande parte da área aterrada para construção da Beira-mar no setor Leste. O destaque especial é o edifício *La Perle*, por se tratar de obra recente, tem uma pequena parte do seu empreendimento sobre a área do aterro, e não somente sobre os 33 metros estabelecidos pela lei. Apesar de a área ter sido ocupada anteriormente por outro uso, questiona-se em que momento essas áreas passam a ser legalmente propriedades privadas. É uma discussão complexa, que merece estudos futuros do ponto jurídico e urbanístico (Figura 68).

Figura 68: Ocupação das áreas de marinha após o aterro para construção das avenidas na orla do mar



Fontes: DEGE/SPG, Google Earth e Google StreetView modificado pela autora

O condomínio La Perle (Figura 68), situado em área de marinha, inclusive parte dele está sobre o que era o mar de fato, não somente a área de abrangência da maré estabelecida em 1831<sup>59</sup>, como tantas outras edificações ao longo da orla. Este edifício ainda é considerado um dos mais nobres e com o metro quadrado mais caro da orla central. Construído em 2008, logo virou o endereço desejado pelas elites locais. Boa parte dela residia até então no edifício *Acqua Marina*, construído em 1997, caracterizado por dois apartamentos por andar de alto padrão, esse foi a escolha da elite nos anos 1990. Há um estímulo ao consumo de novos símbolos incorporados na arquitetura e nos usos e serviços oferecidos pelos empreendimentos nos últimos anos. São vendidos como "*Club Residence*", com atividades variadas de lazer, entregues com as instalações decoradas e com alto grau de sofisticação. Esses novos edifícios que se proliferam nas cidades brasileiras acabam por retirar as pessoas das ruas, da convivência cidadã. Esta elite, por consequência e conveniência, nos anos 1990 e primeira década dos anos 2000, tende a exercer menor pressão do setor público para os investimentos nos espaços públicos. Este posicionamento se altera a partir dos anos 2010, no bairro marcado pela revitalização da Praça Celso Ramos, aumentando progressivamente a apropriação dessa mesma elite, e simultaneamente, a valorização dos imóveis do entorno (Figura 69).

Ainda com relação aos edifícios residenciais de alto padrão, o mais recente, construído pela WOA<sup>60</sup> Empreendimentos Imobiliários, é o *Ópera House*, o mais luxuoso que faz parte de um conjunto de quatro empreendimentos exclusivamente residenciais que ocupam uma grande quadra onde era o antigo Hospital Naval da Marinha. O projeto inclui distintas fachadas e áreas comuns que se requintam quanto mais próximo da orla do mar. São incluídos novos símbolos, mais “compatíveis” com o perfil dos novos moradores. A própria empresa, como estratégia de determinar exclusividade menciona:

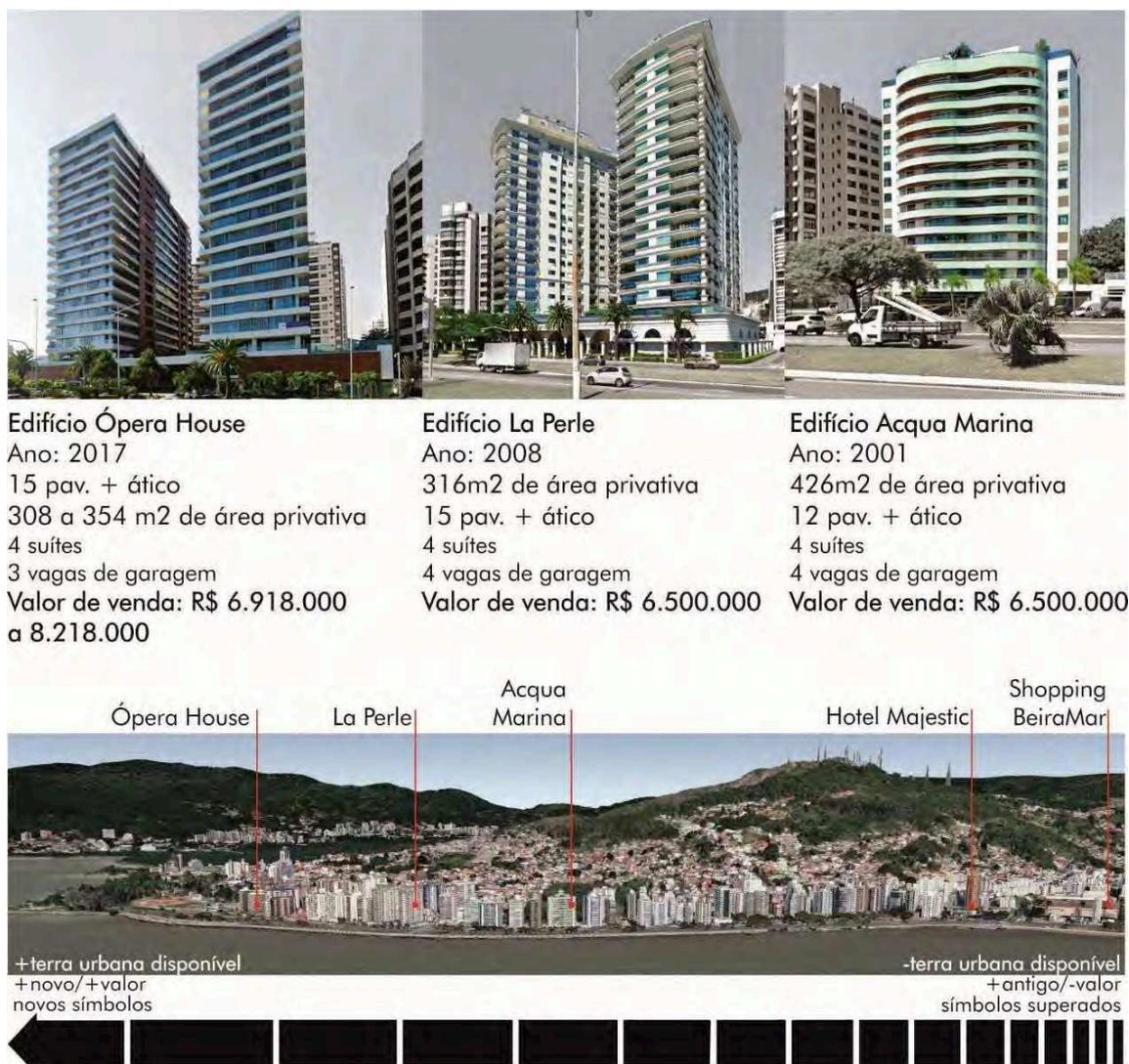
Quatro condomínios totalmente independentes. Fachadas diferenciadas. Materiais contemporâneos. Muito vidro, muita transparência. Plantas inteligentes para públicos exigentes. Áreas de lazer com itens exclusivos. Projetos assinados por profissionais renomados, conceituados nacionalmente (WOA, 2019).

---

<sup>59</sup> Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831 (DECRETO-LEI Nº 9.760, DE 5 DE SETEMBRO DE 1946). Não cabe à pesquisa, neste momento, investigar o processo legal para ocupação destas áreas de marinha pelo estado ou iniciativa privada, mas certamente abre possibilidades de investigações futuras.

<sup>60</sup> Este empreendimento em particular é fruto da participação de três irmãos da família Koerich e suas respectivas empresas, W Koerich Imóveis, Zita Empreendimentos Imobiliários e Lojas Koerich. O acrônimo WOA é derivado dos irmãos Walter Osli Koerich, Orlando Odílio Koerich e Antônio Obed Koerich.

Figura 69: Edifícios residenciais de alto padrão na Agronômica



Fonte: dados Site Zap Imóveis e imobiliária Vila Real (2020) e Fotografias Google Street View. Modificado pela autora.

A transformação da arquitetura e do programa de necessidades desses empreendimentos demonstram um pouco desses novos símbolos onde o valor de uso é menos importante que o valor de troca e o status social que representam. Na Figura 69 se observa os três empreendimentos localizados na Avenida Beira-mar na Agronômica que desde a década de 1990 vem concentrando um número maior de edifícios de alta renda. Atualmente, a Agronômica é considerada, pelo índice de agosto de 2020 do FipeZap, como o segundo bairro com o maior custo por metro quadrado dos imóveis residenciais (9.464,00 reais/m<sup>2</sup>)<sup>61</sup> inferior

<sup>61</sup> O índice é calculado pela Fipe, em parceria com o grupo ZAP, com “base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês”. Segundo o relatório de agosto os bairros mais caros da Capital são Jurerê (10 mil por metro quadro), Agronômica (R\$ 9,5 mil), Campeche (8,9 mil) e Centro (8,4 mil) (ver Anexo C).

somente a Jurerê Internacional (FIPEZAP, 2020). Todos esses caracterizam-se pelos imóveis residenciais multifamiliares mais caros de Florianópolis.

Estes novos atributos arquitetônicos e simbólicos incorporados na paisagem das “fachadas diferenciadas” implicam diferenciações óbvias nos valores de troca. Em contrapartida, há uma sutil melhoria na qualidade arquitetônica dos espaços de transição entre o público e privado. A constatação dos preços e do tamanho dos imóveis também instigam análises posteriores, imóveis menores com valores maiores, a idade do imóvel seguramente interfere nas avaliações, assim como a localização, a infraestrutura etc. Mas aqui cabe destacar o papel da arquitetura na criação de novos símbolos de consumo que despertam os interesses da elite. Mesmo que para isso tenham que ir morar em um bairro bastante popular na década de 1980. Isto é, a hipótese aventada no início da pesquisa tem com estes dados uma informação importante.

No contexto da cidade, estes novos símbolos incorporados na arquitetura e na paisagem também podem ser observados. O mercado imobiliário e as elites veem estas novas formas de desenhar a cidade de maneira positiva. A rentabilidade do primeiro e a sensação de segurança da segunda estão acima das necessidades coletivas de se pensar uma cidade mais justa.

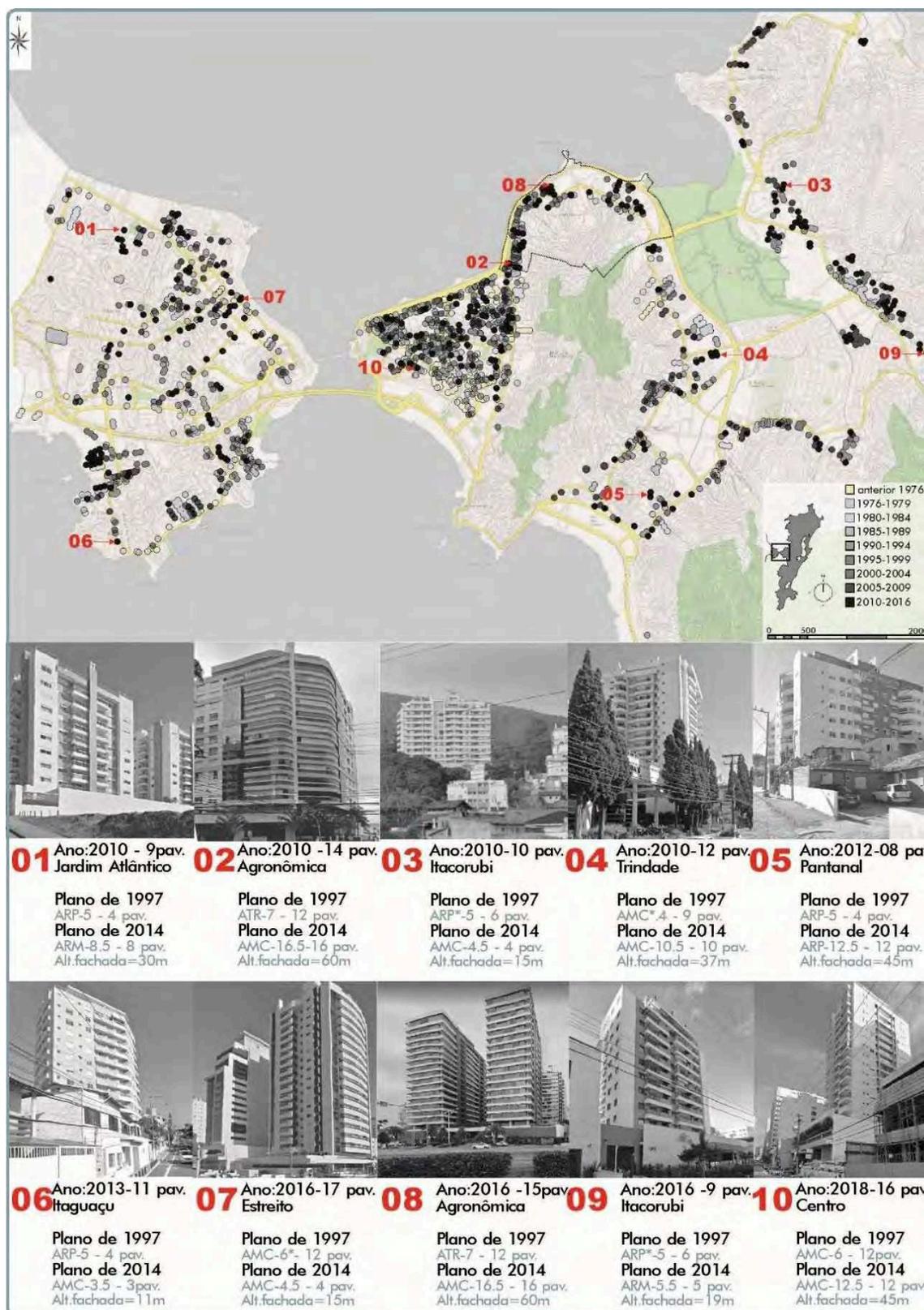
Neste sentido, a conveniência econômica em face da necessidade dos novos símbolos passa a ser objeto de negociação e interferências no planejamento da cidade. As necessidades dos proprietários fundiários e imobiliários em valorizar seus imóveis instigam estas pressões sobre o planejamento da cidade, seja através de alterações no zoneamento, seja de direcionamento dos investimentos na cidade. Alguns dos exemplos da Figura 70 podem ser alguns desses casos, porém não foi possível fazer essas verificações, dada a complexidade, regras e exceções que fazem parte deste processo. Ou seja, dentro da regulamentação estão previstas várias medidas transitórias e instruções normativas<sup>62</sup>, como, por exemplo, a possibilidade de aprovar projetos sob legislação anterior à vigente naquele momento, com alguns prazos e regras estabelecidos. Essa flexibilização dificulta ainda mais a percepção da realidade e desacredita a efetividade do planejamento. Os elementos comparativos utilizados se

---

<sup>62</sup> As Instruções Normativas têm sido um recurso amplamente utilizado após a aprovação do Plano de 2014. Assim como os decretos. Alguns regulamentam ações apontadas na Lei Complementar 482/2014, entre os onze decretos estabelecidos até 2020 estão o Estudo de Impacto de Vizinhança (Decreto Nº 13.348/2014), incentivos ao uso misto (Decreto Nº 20.494/2019) e o Decreto Nº 19.146/2018 que trata dos critérios para Medidas Compensatórias e Mitigatórias avaliados a partir do EIV. Outras flexibilizam a aprovação de projetos conforme a conveniência do empreendedor imobiliário. A gestão do prefeito Gean Loureiro editou 25 Instruções Normativas entre os anos de 2016 e 2017, sendo 24 somente no primeiro ano do mandato. Boa parte delas denunciam as brechas e incompletudes do plano de 2014. Mas no geral, há uma tendência de beneficiar os interesses do mercado imobiliário em detrimento dos interesses coletivos.

se restringiram ao gabarito e altura das edificações de uma amostragem em alguns bairros, onde estes empreendimentos chamaram a atenção de alguma forma e foram organizados de forma cronológica. Entre esses, foram: data de construção (inauguração) do edifício e número de pavimentos-tipo executados; zoneamento previsto para área, número de pavimentos nos planos de 1997 e 2014, ambos nas datas das suas publicações (Figura 70).

Figura 70: edifícios residenciais verticais construídos até 2018



os pavimentos considerados para comparação são os pavimentos-tipo em razão das exceções constantes do plano de 1997 que desconsidera como pavimento: pilotis, pavimentos-garagens e áticos. O plano de 2014 estabelece o número de pavimentos mas inclui a altura máxima de fachada e cumeeira que comporta algumas exceções que implicam em diferentes percepções do permitido na lei, para tanto foi incluído a altura máxima de fachada.

Fonte: base dados Geoprocessamento PMF e fotos Google Street View. Modificados pela autora.

Quanto à legislação, de uma maneira geral é notável a discrepância entre o que é previsto do que é executado. Os exemplos 02 e 04 estão de acordo com a legislação, utilizam o recurso da transferência do direito de construir (artigo 79<sup>63</sup> da Lei Complementar 001/1997), que autoriza acrescer 3 pavimentos a mais do que o previsto na zona. Identificam-se as seguintes situações, de forma geral: a) nos casos 03, 06, 07 e 10, o construído não corresponde ao previsto em nenhum dos planos ultrapassando em muito o gabarito, portanto, mantém-se irregulares; b) os casos 01 e 05 edificaram além do plano, na época da sua aprovação e construção irregularmente, mas estão de acordo com a legislação atual; c) e os casos 08 e 09 utilizam os índices do plano anterior, apesar de no momento da inauguração já existir outro plano<sup>64</sup> provavelmente alegam construção do baldrame que se realizado permite a aprovação sob legislação anterior.

Ainda hoje os edifícios ainda se localizam na sua maioria ao longo das principais vias e na parte central da Ilha, embora, haja uma quantidade significativa de edifícios nas ruas mais internas de alguns bairros, como Itacorubi, Trindade e Jardim Atlântico, em alguns casos em situações com acessos nada facilitados, como servidões, ruas estreitas etc. O Centro e Agrônômica concentram a população de alta renda junto à orla Norte, tanto na Avenida Beira Mar Norte (Foto 02 e 08) quanto nas proximidades, na parte mais interna ao Norte do triângulo central (Foto 10), estes apresentam revestimentos cerâmicos, fachadas ventiladas, placas pétreas aplicadas na fachada, maior dimensão das aberturas etc. se comparadas aos edifícios mais populares Os três edifícios (03, 04 e 09) são de médio-alto padrão, localizados nos bairros Jardim Atlântico (foto 01) e Itacorubi (foto 09). Bem como dimensões dos apartamentos bem maiores e menor número de apartamentos por andar. Também, com relação às leis pertinentes a estas áreas, se caracterizam por ser de maior densidade, e desfrutam dos visuais da Baía Norte, área que tem recebido investimentos maciços do Estado ao longo dos anos, como citado anteriormente, além da proximidade com a infraestrutura central e principal concentração das atividades econômicas.

---

<sup>63</sup> O artigo 79 trata do direito dos proprietários dos imóveis de exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública o direito de construir em outro local, em caso de: I - abertura ou alargamento viário; II - instalação de equipamentos urbanos e comunitários; III - preservação do patrimônio histórico, artístico e natural. Complementa no parágrafo 4º: “imóvel que vier a receber a transferência de índice poderá aumentar em até 50% (cinquenta por cento) o seu índice de aproveitamento, a 1/3 (um terço) na taxa de ocupação original, e um acréscimo no número máximo de pavimentos de até 03 (três) pavimentos, respeitados os demais limites de ocupação definidos nesta lei.”

<sup>64</sup> Neste caso refere-se ao artigo 335 da Lei Complementar 482/2014, ou seja, “Os projetos aprovados até o dia 17 de janeiro de 2014 poderão ter o pedido de licenciamento aprovado com base na Lei Complementar nº 1, de 1997 e na Lei nº 2.193, de 1985.” Outros parágrafos admitem exceções que podem se prorrogar por até 2 anos esse licenciamento”

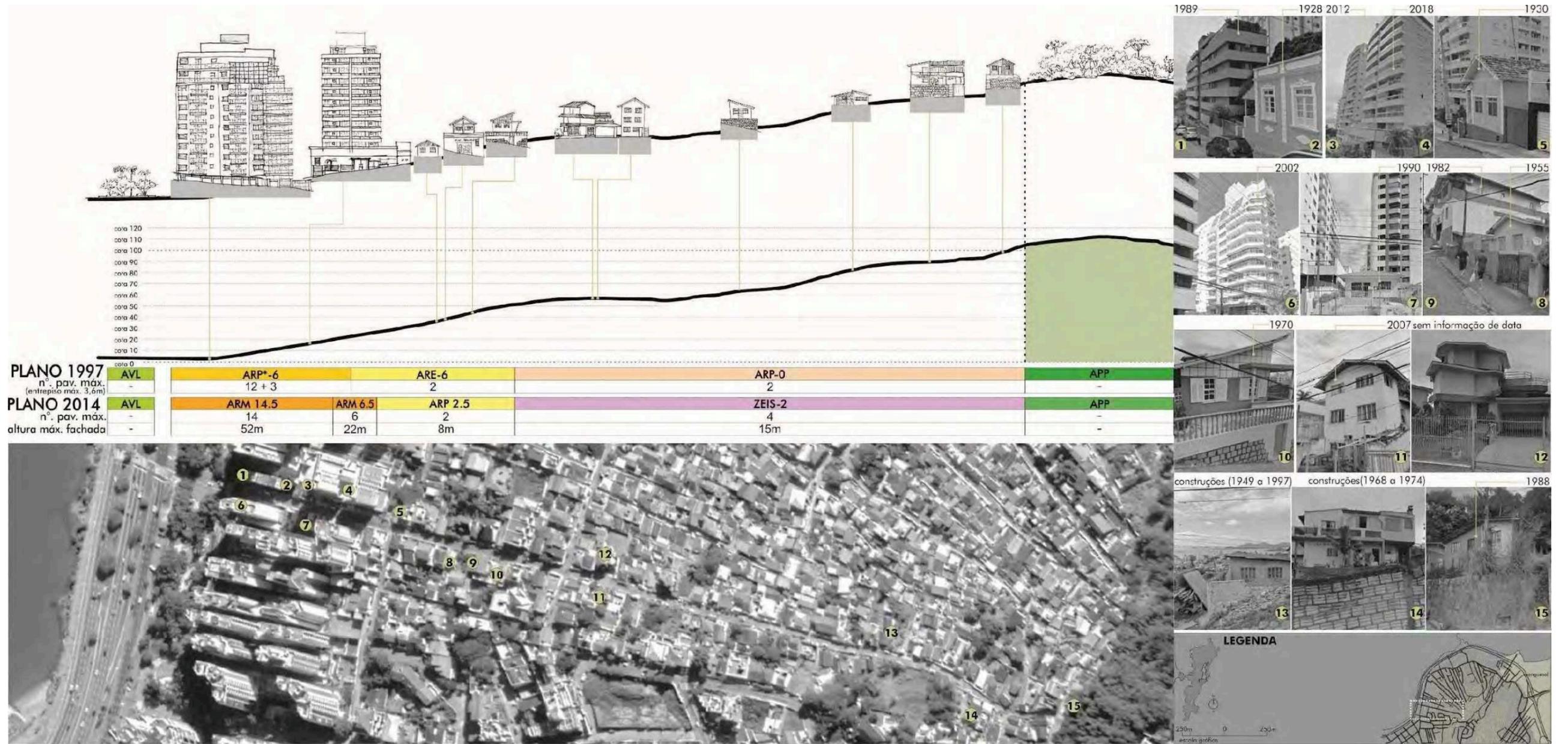
A orla do Estreito, com a construção do aterro da Beira-mar Continental, tem transformado fortemente o perfil dos edifícios ali construídos, onde se localiza o edifício n.º 07, tem se consolidado como moradia para população de classe de média alta e alta. Também têm sido concebidos como edifícios clube, fenômeno que tem sido adotado na maioria dos empreendimentos residenciais em Florianópolis como um todo. Mesmo em terrenos exíguos, as diferentes áreas de lazer têm sido oferecidas incorporadas a verticalização, em áreas de maior densidade, permitidas pelo zoneamento atual. Ou seja, a especulação imobiliária, incentiva o ganho de valor de parcelas da cidade, para tanto o marketing urbano tem especial papel na geração de expectativas que influem nos preços. É preciso entender a arquitetura em relação ao potencial que ela tem em termos de marketing urbano, isto é, compreender a paisagem como categoria de análise.

Os impactos das propostas de adensamento, verticalização ou o solo criado são pouco justificadas, há um aumento significativo de potencial construtivo na cidade como um todo e as ações de compatibilização da infraestrutura em geral não são consideradas no discurso. Como exemplo, é o adensamento e verticalização em ruas com caixa de vias estreitas ou mesmo ruas sem saída.

Cabe avaliar e debater qual o critério para tais alterações, quais os impactos, quais os benefícios para a comunidade, qual a capacidade técnica tem o legislador para fazer estas proposições. Esta, talvez, seja uma das maiores fragilidades dos planos diretores e como são geridos. Isto causa uma insegurança jurídica e social dos planos, a partir do momento em que não há domínio pela comunidade do que pode acontecer nas diferentes áreas da cidade. Isto também comprova as forças existentes, que estão nos elementos não visíveis da paisagem citados por Milton Santos.

Com o objetivo de resumir as discussões sobre as transformações das áreas residenciais na paisagem da Agrônômica realizou-se um corte esquemático de um pequeno recorte. A área escolhida é a rua João Carvalho, perpendicular à rua Frei Caneca, por sua peculiaridade de traçado e localização, configura-se como uma síntese analítica e gráfica da leitura da paisagem e a relação dos planos urbanos e as áreas destinadas a usos habitacionais no decurso da história do bairro como um todo (Figura 71).

Figura 71: Síntese da representação da paisagem do bairro – corte rua João Carvalho



Fonte dados: Geoprocessamento PMF, Lei Complementar 001/1997, Lei Complementar 482/2014, Google Street View e Google Earth. Elaborado e ilustrado pela autora.

Ao observar o corte da Figura 71 é nítido que a maior parte da verticalização se estabelece nas áreas mais próximas da orla. Parte em razão da proximidade com as principais ruas do bairro e aquelas de maior fluxo, parte pela limitação legal. Na verdade, parece um critério coerente, no caso da Agronômica, pela sua configuração particular, apesar da hierarquia viária pouco clara, porque desta forma poder-se-ia garantir o suporte do sistema viário para a densidade planejada.

No plano de 2014, é notável a flexibilização da verticalização, mesmo sem infraestrutura ou uma adequação clara e compatível com a realidade presente. Demonstra a escassez da oferta de terras e vazios disponíveis para a construção de novos edifícios nas partes mais baixas, apesar do processo de renovação por substituição já citados anteriormente. Isto é, estão presentes edifícios de entre 6, 8 e 12 pavimentos em servidões e ruas estreitas. Por conseguinte, a pressão constante do mercado imobiliário sobre o território se faz presente, impactando expressivamente a paisagem e a percepção dos seus elementos naturais.

Neste período, ficam evidenciados que as limitações geográficas antes existentes quase não aparecem, incluindo a verticalização nas cotas mais altas, como a possibilidade de verticalizar até quatro pavimentos nas áreas de ZEIS. Esse tratamento para as ZEIS vai de encontro às possibilidades de proteger as Áreas de Preservação Permanente, bem como, confirma a inabilidade de fornecer alternativas e políticas habitacionais para esta população.

Na Figura 71, ainda, são perceptíveis as alterações realizadas no plano diretor para aumentar as áreas permitidas com maiores alturas em cotas cada vez mais altas.

Um outro aspecto desta rua é sua marcada diferenciação de classes observada a partir das tipologias, assim como o processo de deslocamento dessas classes a partir da observação dos elementos preexistentes. Da mesma maneira que esses elementos, essas arquiteturas retratam os diferentes tempos presentes na paisagem.

Ao examinar cada uma das arquiteturas presentes nesta rua é possível ver exemplares da década de 1930 nas cotas mais baixas, assim como construções da década de 1950 demonstram a área como opção de moradia de baixa renda, já na cota 50. Também é possível observar uma mudança no perfil de moradores ou uma ascensão social das famílias. Nas cotas mais altas estão presentes uma diversidade de construções: menores, maiores; algumas mais precárias; várias no mesmo lote; pequenos edifícios multifamiliares, retratando o mercado imobiliário de venda ou aluguel. Nas mais baixas, edifícios

multifamiliares de menor gabarito, outros mais altos, uns mais sofisticados. Em resumo, um palimpsesto de memórias passadas e presentes da paisagem do bairro.

Nesse sentido da apropriação a parte Oeste, junto a orla se consolida com um perfil diferente das demais áreas com relação ao uso residencial e à valorização dos imóveis. Foi possível observar, até o momento, que a trajetória de desenvolvimento dos dois setores é bastante distinta, assim como suas paisagens. Um dos principais fatores de diferenciação é a oferta de outros usos não residenciais também, e tem como consequência movimento e circulação de pessoas de perfis variados, possibilidades de permanência por longos períodos e potencial de apropriação dos espaços públicos maiores, apesar da precariedade observada quanto a qualidade destes. Este potencial centralidade do setor Leste, ainda que incipiente, será tratada no capítulo seguinte.

Em resumo, é identificável que o bairro contempla espaços de moradias de diferentes classes sociais, as relações são de aparente harmonia espacial se observar que cada um tem “seu lugar”. A paisagem é marcadamente dividida e segregada e a carência de espaços públicos para a convivência coletiva mitigam os possíveis conflitos, em um cenário adequado para as elites sendo que, o sentimento de pertencimento à cidade não é o mesmo.

Quanto ao Estado, através do plano o discurso procura trazer a paisagem como representação da coletividade e prioridade de atuação, conforme o Item IV do artigo 5º:

nas áreas definidas como preferenciais de moradia, as habitações, livre de estorvos de vizinhanças, é direito de todos, sendo dever da sociedade prever regras e condições para assegurar os espaços territoriais que garantam esse compromisso, por outro lado, **o direito à habitação não pode sobrepor-se ao uso adequado da propriedade, nem ao que também é de todos, como o uso-fruto da natureza e o direito à paisagem.** (FLORIANÓPOLIS, 2014, grifo nosso)

O texto da lei é claro quanto à soberania da coletividade na proteção das paisagens. Entretanto, não há como garantir as proteções das paisagens naturais, seja do morro ou da orla, se não houver associação de estratégias de planejamento envolvendo políticas habitacionais efetivas para a população de baixa renda, fiscalização e ações para a preservação. A fiscalização envolve proteção de todas as áreas da cidade, não importa a renda, e a mídia tradicional tem feito há anos perseguições públicas a essas populações e pactua com as irregularidades das elites de Florianópolis. Observa-se “invasões” históricas no processo de crescimento da ilha, desde as terras comunais até os dias de hoje, como faixas de areias para “beach clubs”; ocupação de dunas para resorts ou supressão de APPs por

hospitais, shoppings, loteamentos etc. e não são criminalizados com são as ocupações de baixa renda em situações semelhantes.

As narrativas dos planos diretores continuarão insuficientes diante das desequilibradas correlações de forças ainda existentes em Florianópolis. Ainda que haja pesquisas ou estudos críticos reconhecidos sobre os planos diretores, sobre a segregação espacial ou desigualdades sociais, há necessidade de um pacto coletivo que envolva toda a sociedade no sentido da redistribuição de investimentos públicos para mitigar as discrepâncias no acesso à cidade.

### **4.3 CENTRALIDADE EM FORMAÇÃO**

Florianópolis desenvolveu-se sob a condição de centro de serviço e comércio principal da região. A concentração de empregos ligados à administração pública, um forte turismo sazonal e com o turismo de eventos em ascensão, entre outras razões, desdobrou-se em uma paisagem característica de intensa verticalização na área central. Os fatores geográficos são imensamente importantes para caracterizar a cidade, contida entre elementos naturais diversos (mar, morros, dunas, florestas, manguezais etc.) criam uma paisagem de espraiamento, mas também de concentração. Em algumas dessas concentrações há uma pequena centralidade de comércio, serviços e equipamentos que abastece os bairros e o eu entorno imediato. Em outras áreas a centralidade é maior e mais diversa de opções, como tem se caracterizado o bairro Ingleses, Trindade, Campeche, Coqueiros, Estreito e a maior delas o Centro. A maioria desses bairros tem quase total dependência do Centro, principal concentrador de diversidade de usos e empregos. Já a Agrônômica, como o Rio Tavares, Costeira do Pirajubaé, Ratonés, São João do Rio Vermelho são bairros que se desenvolveram a partir do caminho entre as freguesias. Na maioria desses exemplos o caráter rural permaneceu durante boa parte da sua história, cada um em um ritmo distinto influenciado por diferentes fatores. Portanto, por essa razão também a Agrônômica se desenvolveu mais lentamente se comparado aos bairros vizinhos, Centro, mais denso e vertical e Trindade, diversa e universitária.

Este fator, entre outros anteriormente discutidos relacionado aos perfis socioeconômicos do bairro, a destinação das moradias de alta e baixa renda, com localizações bastante setorizadas e relativamente segregados, também interferiu nas

localizações das áreas comerciais. Resumidamente, no setor Oeste se situam os empreendimentos de mais alto padrão e exclusivamente residenciais em um ritmo de crescimento mais acelerado se comparado ao setor Leste até meados da década de 2000. A porção Leste, que historicamente concentrou uma diversidade de usos maiores e onde se localizou a população de baixa renda nas áreas mais altas, tem aumentado a diversidade de uso e ocupação, mais intensamente, nos últimos 10 anos.

Este crescimento recente se refere, especialmente, à diversidade de usos comerciais, de serviços e institucionais. Esses últimos agruparam-se na parte central do bairro, indo da orla ao morro com diferentes instituições. No início com o Abrigo de Menores e Hospital Nereu Ramos, posterior e sucessivamente, ao longo dos anos recebeu vários equipamentos, principalmente ligados à saúde e à assistência social. E mais recentemente, fazendo vizinhança com a Casa d'Agropecuária mais ao setor Leste, os equipamentos ligados à União, como a Polícia Federal e a Justiça Federal. Esses e as sedes da Caixa Econômica Federal (2007) e Engie Brasil Energia (2011) estimularam uma apropriação mais intensa do bairro no setor Leste, principalmente de serviços e comércios. Esses últimos já existentes em menor quantidade, a partir de uma causalidade determinada por iniciativas individuais dos proprietários de pequenos imóveis, como serralheiras, salão de beleza, estofaria etc. Além da existência, desde 1989, do supermercado Angeloni, que, por sua localização junto à marginal de acesso às praias, atende públicos de diferentes bairros.

Na divisão entre os setores, o Oeste, nas áreas mais planas e mais baixas localizam-se as áreas de moradia de alta renda, em contraposição ao setor Leste, também nas partes mais baixas e próximas das áreas de maior fluxo viário, há uma diversidade maior de usos e destina-se a moradias de classe média. Pode ser observado que o setor Leste, demonstrado na Figura 72, se consolida e tem aumentado sua verticalização nos últimos 10 anos.

Figura 72: Vista Parcial do bairro – setor Leste



Fonte: Acervo da autora

Os acontecimentos cotidianos no bairro até a aprovação do Plano de 1997 interferiram na escolha desta área para criação do Centro de Bairro proposto nesta lei em diversas partes da cidade. O diretor do IPUF na ocasião destaca este cenário como natural:

A cidade não pára e um processo clandestino de implantação de atividades que ultrapassa o zoneamento previsto começa a se implantar; a cidade tal como previa a Carta de Atenas: zona para trabalhar, zona para habitar, zona parar..., não se aplica. As zonas que se mantém homogêneas são aquelas das classes mais ricas em função da realidade econômica que vivemos no Brasil (...). Os imóveis são reciclados em relação ao uso: o que era uma residência, com a deteriorização dos centros das cidades vai se tornar uma atividade comercial (...). As áreas que, antes eram residenciais nos centros das cidades, são invadidas pelas atividades comerciais e isto é natural porque a cidade não pára (ROCHA, 1997 apud PEREIRA, 2010, p. 114).

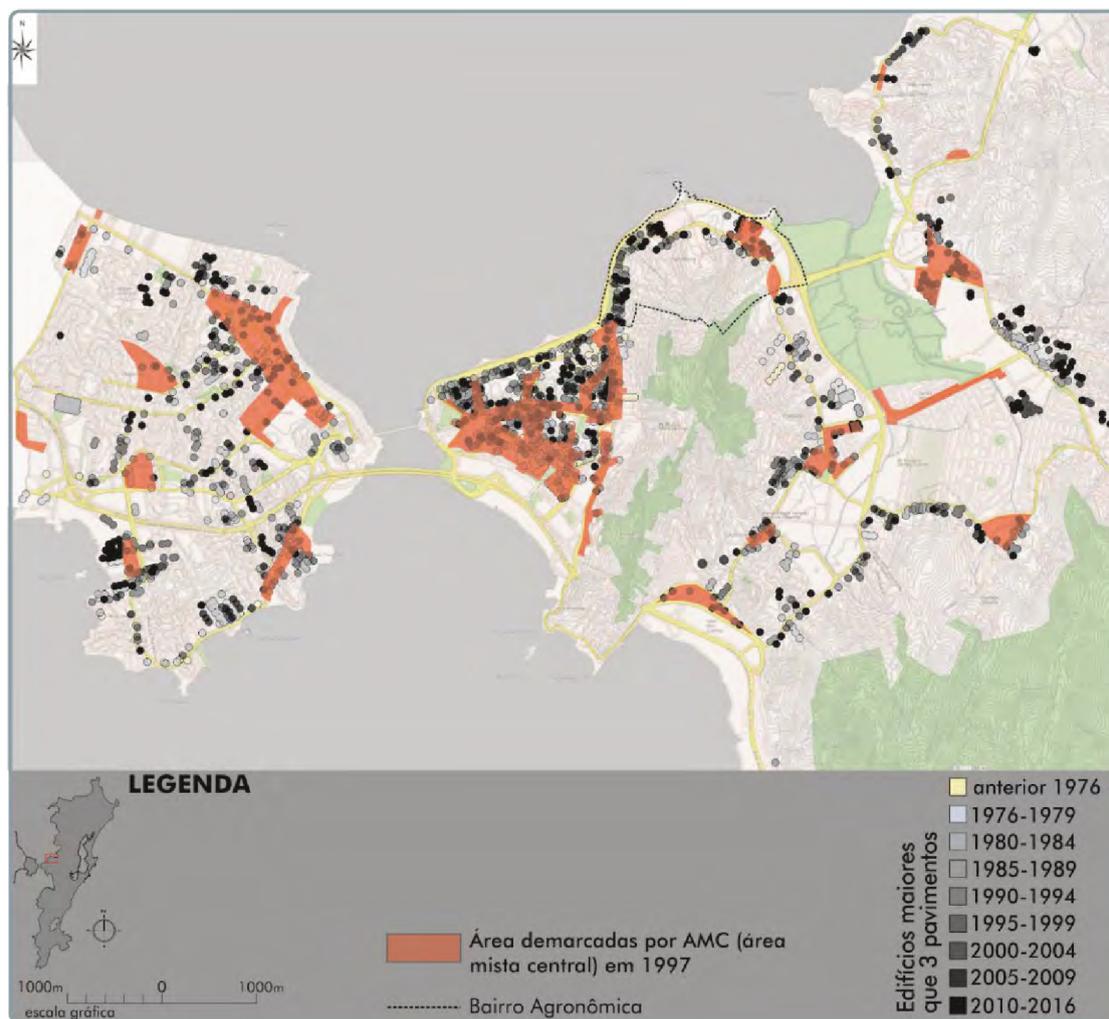
Portanto, a diversidade de uso é contemplada nos planos como forma de reconhecer, ou consolidar essa suposta espontaneidade, ou forma *natural* de crescimento da cidade. Nos planos da Trindade de 1982 e dos Balneários de 1985 são delimitadas como áreas mistas centrais (AMC) no zoneamento essas áreas com alguma diversidade maior de usos, a ideia era estimular as centralidades lineares ao longo das vias. Nas AMC pretendia-se consolidar áreas de comércio e serviços variados para evitar deslocamentos desnecessários e atender à população vizinha ao bairro, assemelhando-se bastante aos conceitos das unidades de vizinhança presentes no urbanismo modernista. No plano de 1997, o centro de bairro, propriamente dito, surge como um local diferenciado no bairro onde o gabarito se destaca em relação ao entorno. No entanto, esta não é uma regra geral dado que algumas zonas, como as ARP e ATR, também tem elevado gabarito, perdendo a ideia de destaque na paisagem sugerida como premissa. Outra questão é o critério de definição destas áreas ou como foram delimitadas geograficamente em relação às suas vizinhanças.

A Lei Complementar n.º 001/1997 aprovada depois de 21 anos em relação a anterior, que contemplasse o bairro como um todo, propôs no discurso fazer os ajustes necessários dado o crescimento considerado inadequado para a cidade quanto à densidade programada. Imaginado para um universo de 20 anos, o plano lançou diretrizes relativas a vários temas, entre essas o descongestionamento da área central, parte dessa ação seria garantida com a criação dos centros de bairro. Essas duas diretrizes se refletiram no zoneamento com uma maior permissividade nos índices urbanísticos e flexibilidade de usos, especialmente nas AMC. Algumas das contradições destas medidas são a manutenção da intensa ocupação, comprometendo ainda mais a paisagem da área central, e a maior

flexibilização nos índices urbanísticos na área do polígono central. Além de se apresentarem contraditórios em si, essas definições não vêm acompanhadas de uma política regional de criação de novos centros de emprego e renda que verdadeiramente contribuíssem para amenizar o congestionamento no centro histórico da cidade. As questões relativas à importância de um centro simbólico, cultural, histórico, político e econômico, que muitas vezes coincidem ser o mesmo, são desconsideradas em relação à necessidade de sua preservação. A delimitação das Áreas de Preservação Cultural (APC), que aparecem pela primeira vez delimitadas no Plano dos Balneários (Lei 2193/85), são demarcadas também no plano de 1997, embora os critérios deveriam ser mais claros e observados em uma escala mais macro, como no caso da Penitenciária. Entretanto, pela sobreposição dessas ao zoneamento, a flexibilização no triângulo compromete a preservação do polígono, justamente pela permissividade de usos, alto adensamento e gabarito no entorno. Ao centro tradicional, estabelecido pela APC, medidas restritivas ao seu polígono parecem ser insuficientes. Este aspecto específico será abordado no próximo capítulo.

A ideia das novas centralidades não está em questão, podem ser formas de dinamizar economicamente certas áreas, encurtar distâncias, valorizar localidades etc. A ideia do plano estava associada, também, à criação de uma marca na paisagem, onde a verticalização a destacasse na paisagem e poderia servir de referência identitária e visual do bairro. Entretanto, podem apresentar como consequência marcas na paisagem, por muitas vezes, não desejáveis para a garantia e preservação da identidade de alguns lugares. Ou seja, os critérios para a escolha da localização dos supostos centros de bairro não foram suficientemente justificados no plano de 1997. Desconsideraram a realidade e dinâmica local, onde há ocorrência de diversidade de usos comerciais e de serviço, assim como a verticalização, em muitos casos, acontecem alheias ao plano diretor, mais associadas às possibilidades de acesso, à visibilidade a partir dos eixos viários e ao interesse do empreendedor imobiliário. Isto pode ser observado na Figura 73.

Figura 73: Áreas de centralidade x verticalização – Plano de 1997



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do Geoprocessamento PMF e Google Street View

O mais importante a destacar na Figura 73 é que as centralidades planejadas pelo Plano de 1997, de fato, não se configuraram como o planejado ao objetivar destacá-las na paisagem do entorno. Apesar de estarem previstos gabaritos maiores nas AMC do que nas áreas limítrofes a essas, a realidade prevista se estabeleceu de forma diferente. Isto é, a verticalização se deu mais linearmente, assim como a oferta de comércio e serviços, muitas vezes fora destas centralidades. Parte da justificativa para tal dinâmica ou contradição é a existência de algumas zonas como as ARP (Área Residencial Predominante) e ATR (Área Turístico Residencial) também, que previam gabarito até 12 pavimentos. Outra razão da dispersão do comércio e serviços é a presença desses como iniciativa dos moradores para obtenção de renda, seja para estabelecimentos geridos pelos proprietários ou pelo aluguel ou venda dos imóveis com localizações favoráveis ao comércio ou serviço. Este fenômeno é

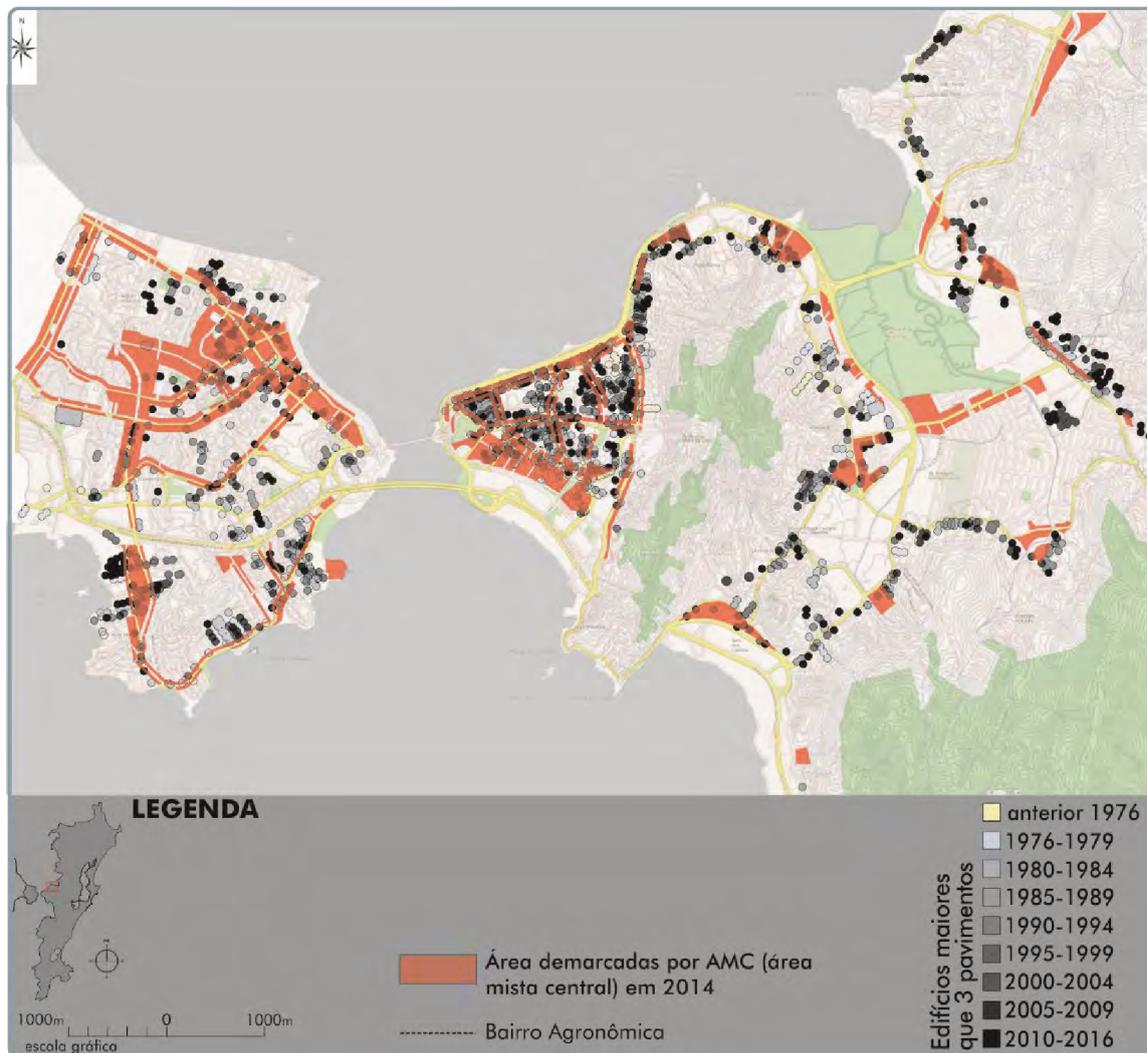
bastante recorrente nos diferentes bairros de Florianópolis.

A análise destes aspectos no plano de 1997 foi importante porque os acontecimentos posteriores a esses direcionaram áreas de crescimento e verticalização como planejados, mas também para além do previsto. Foram consideradas também as alterações de zoneamento destas áreas (AMC), porque muitas das leis complementares acabaram regularizando a tendência de transformação das áreas com perfil mais misto, consolidado no plano de 2014. Algumas áreas previstas se consolidaram porque também traziam uma herança desse perfil relacionada ao processo histórico, como a Trindade, Coqueiros, Estreito e o Centro. Outras áreas dependiam de obras futuras para eventualmente se ter estimulado qualquer tipo de uso diferente do residencial, ou mesmo de qualquer verticalização, como a avenida PC-3 (Principal Continental 3), que nunca foi concluída.

Também foi possível notar o inverso, em áreas que talvez poderiam ter papel de centralidade, como o caso da chamada Fazendinha (lindeira ao atual Parque Linear do Córrego Grande) que era próxima de uma escola municipal, centro de saúde e um pequeno comércio. A área vazia talvez atendesse a um interesse privado imobiliário, mas do ponto da localização geográfica no bairro, teria potencial para o objetivo que se pretendia e foi prevista como uma centralidade. Entretanto, a maioria dos novos condomínios são exclusivamente residenciais, com grandes empenas destinadas às garagens não contribuem para o espaço público circundante, tampouco para a ideia de diversidade e centralidade imaginada. Ou seja, o centro de bairro pretendido se dissipa na ideia e na ausência de um planejamento mais efetivo.

Ao analisar as AMC no plano de 2014, algumas das centralidades permanecem, principalmente aquelas associadas aos eixos viários, e umas poucas desaparecem. Da mesma forma que o plano de 1997, a diferenciação entre as AMC e as ATR eram tão poucas que estas últimas deixam de existir na área relativa ao Distrito Sede. Isto é, ambas tinham gabarito, regras de afastamento, taxa de ocupação e a maioria massiva dos usos quanto à adequação e/ou proibição semelhantes, portanto, não se justificava diferenciá-las no mapa, e no distrito sede elas não mais existem. Estas ATR são observadas no plano de 2014 nas áreas junto às bordas d'água, mas não todas, o que aparentemente exclui todo o restante como potencial de turismo, e outra vez faltam critérios e justificativa para tais delimitações. A nova delimitação de AMC pode ser observada na Figura 74.

Figura 74: Áreas de centralidade x verticalização – Plano de 2014



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do Geoprocessamento PMF e Google Street View

Conforme a Figura 74 nota-se que as áreas demarcadas como AMC para a localização das centralidades (com gabarito maior) não coincide com as áreas onde se concentram os edifícios verticais, contrariando a ideia de destaque na paisagem. Também preveem centralidades onde não apresenta acessos facilitados por transporte, ou sistema viário consolidado. Assim como nega algumas centralidades consolidadas como a Trindade ou maior densidade nas áreas junto a eixos viários importantes e de acesso de transporte coletivo. Bem como, preveem grandes alterações em áreas extremamente consolidadas que as possibilidades de transformação a curto prazo são muito pequenas.

Em linhas gerais, as centralidades planejadas para o Distrito Sede, podem ter sido excessivas e/ou equivocadas em suas áreas de abrangência, determinação dos gabaritos e localizações. Isto em razão do crescimento lento de algumas áreas previstas e dos seus

respectivos entornos e crescimento intenso de outras. Reforça-se, novamente, a ineficiência do plano diretor, a falta de fiscalização e o descrédito e/ou desconhecimento da função social da propriedade privada<sup>65</sup>.

O Plano de 2014 em seu item XL do artigo 7º traz diretrizes e premissas, que pretendem reforçar a organização polinuclear do território, “caracterizada pela existência de várias centralidades dispersas no território, mas localizadas estrategicamente próximas aos eixos viários principais com atividades e empreendimentos de uso miscigenado” (FLORIANÓPOLIS, 2014). Novamente não ficam claros os critérios de escolha, porque há outras zonas que permitem usos variados e não estão localizadas necessariamente em eixos viários estratégicos. Continuam o discurso afirmando que estas diretrizes de centralidade objetivam diminuir, como mostra o item VII do artigo 10º:

(...) a pressão de crescimento nas áreas de interesse cultural e ambiental da cidade, otimizando a prestação de serviços de infraestrutura, qualificando as conexões de mobilidade, articulando o desenvolvimento urbano com os ecossistemas, propiciando conectividades biológicas e a preservação do patrimônio cultural, visando uma distribuição equilibrada e sustentável de pessoas e atividades econômicas; (FLORIANÓPOLIS, 2014)

O item III do artigo 13º do plano resgata “as características históricas dos assentamentos do Município de modo a fortalecer a vida local e a diminuir os deslocamentos pendulares até o Centro” e “criar oportunidades urbanísticas compatíveis com a conservação da paisagem natural e cultural, aproveitando as vantagens de localização e acessibilidade das principais vias de mobilidade e transporte de passageiros” (FLORIANÓPOLIS, 2014). As premissas e diretrizes empreendidas no plano são coerentes e inter-relacionam diferentes aspectos da cidade, no entanto, a aplicabilidade é pouco visível na situação presente, incluindo a forma como foi delineado o zoneamento. Como observado no plano de 1997, este incorre nos mesmos equívocos. Refletem mais as exterioridades presentes no planejamento, como as alterações de zoneamento constantes e novas regulamentações estabelecidas por decreto do executivo, em geral, atendendo a interesses privados, e minoram ou litigiam com as necessidades reais da sociedade.

As leis aprovadas em 1997 e 2014 diferenciam-se muito pouco, o que se nota é uma involução, do ponto de vista do planejamento do sistema viário, haja visto que houve

---

<sup>65</sup> “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, esta definição foi dada pela Constituição Federal de 1988 no artigo 182 parágrafo 2º.

supressão<sup>66</sup> de uma série de ruas que, proposto à revelia dos planos que impactam a mobilidade dos bairros como um todo e em ambos os casos várias proposições são genéricas e não se adequam ao grau de consolidação de algumas ruas da cidade. O traçado do bairro concentra poucas vias principais e as coletoras, na direção do maciço, funcionam mais como locais, são as poucas vias que têm a função de receber o fluxo de pequenas ruas e servidões conduzir às principais. Outra prática comum são as sucessivas supressões de vias, através de emendas e projetos de leis. Esta forma de gerir o planejamento não contribui para efetivação de qualquer proposta que seja adequada à coletividade ou ao sistema de mobilidade como um todo. A exemplo destas supressões estava a via projetada paralela à rua Lauro Linhares supressão, seu traçado cortava o Corpo de Bombeiros na Trindade e parte de vários terrenos públicos e privados na área Leste da Agrônômica. As leis complementares que estabelecem a supressão dessa via contemplaram diretamente os interesses de imóveis privados, em especial um empreendimento residencial (LEI COMPLEMENTAR CMF Nº 080/2004) concluído em 2007 e da Justiça Federal (LEI COMPLEMENTAR Nº 313/2008) concluída em 2011, em ambos os casos teriam uma parte dos fundos do seu terreno destinado a esta nova via. Essa teria um papel importante no sistema binário existente e contribuiria como solução para o intrincado trânsito dos bairros Trindade e Agrônômica.

A prerrogativa expressa no plano, no item VII do artigo 13º, estabelece que o fortalecimento das centralidades da cidade, planejadas para as vias com maior fluxo, otimizaria as infraestruturas, qualificaria as conexões de mobilidade e distribuiria de forma mais equilibrada e sustentável pessoas e atividades econômicas (FLORIANÓPOLIS, 2014). Entretanto, desassociadas a políticas regionais e particularidades locais não podem ser efetivas na prática.

O que se consolida com este plano é visão do zoneamento como alternativa ao planejamento e com um descolamento da percepção possível e necessária da visão tridimensional de cidade. As zonas estabelecidas, mesmo com suposta criação de centralidades, são extremamente frágeis enquanto escolhas dos índices ou destaque visual na paisagem. A uniformidade de potencial construtivo ao longo dos espaços, indiferente às predominâncias topográficas, elementos naturais e patrimoniais presentes, se perde totalmente. Ou seja, índices urbanísticos semelhantes ao longo de eixos viários acabam, por

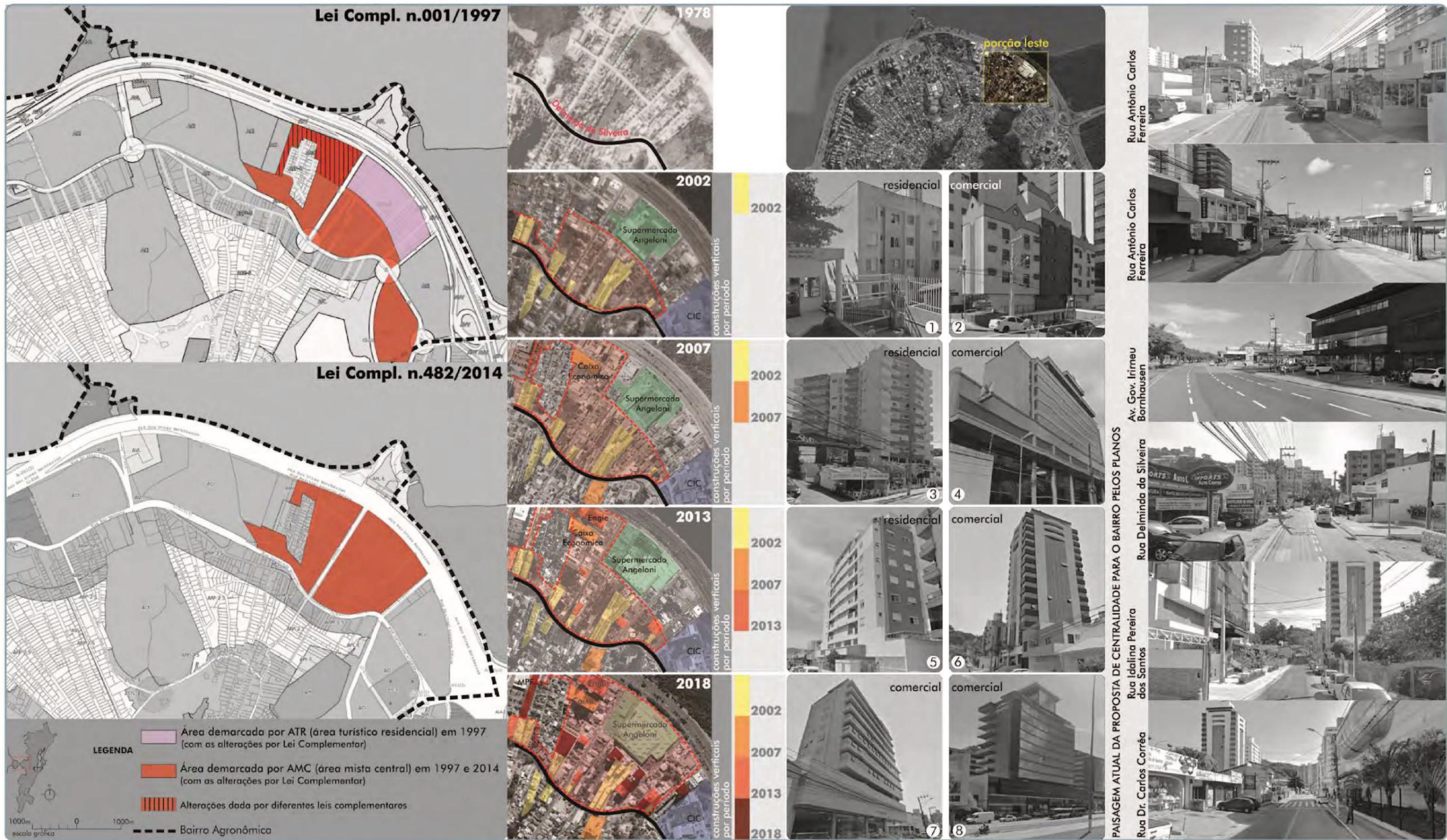
---

<sup>66</sup> N bairro a supressão de vias realizadas pelas Lei Complementar CMF Nº 080/2004 e Lei Complementar Nº 313/2008, de 21 de janeiro de 2008 no bairro, estas vias tinham um papel importante para a fluidez do sistema de mobilidade.

essência ou pelo desenho, por descaracterizar a sugerida ideia de centro, apesar de supostamente facilitarem o acesso aos eixos de transporte de massa previsto no plano.

Na sequência, procura-se ilustrar, no recorte, como este se transmutou de incipiente centralidade a potencial centro de bairro, e como as “oportunidades urbanísticas” desconsideraram a paisagem e ficando as conectividades biológicas possíveis ausentes no desenho (Figura 75).

Figura 75: Adensamento, verticalização e valorização na área Leste e diversidade de usos



Fonte: Google Street View, DEGE/SPG-SC, Geoprocessamento PMF, elaborado pela autora

A Figura 75 mostra como a Agronômica teve sua delimitação de centro de bairro no plano de 1997 e ampliada no plano de 2014. Entretanto, o setor Leste do bairro apresentava um crescimento extremamente lento no período de aprovação do plano, e assim se manteve nos 10 a 15 anos seguintes a este, ainda assim foi escolhido para ser a centralidade do bairro. O setor Oeste, mais consolidado, se configurou quase como exclusivamente residencial por preferência e por status dos próprios moradores, também em decorrência da evolução urbana desta área como mencionado anteriormente.

A primeira delimitação no plano de 1997 do centro de bairro estava compreendida entre o CIC e a Casa d'Agronômica, lindeira à avenida Delminda da Silveira, e incluía uma parte da Penitenciária. O fato de incluir parte da propriedade da penitenciária, já demonstrava uma pretensão de venda, considerando a transferência da instituição para outro Município. A transformação de ACI (Área Comunitária Institucional) em AMC (Área Misca Central) possibilitava, para a Prefeitura, a criação das centralidades pretendidas no plano, com uma verticalização de até 9 pavimentos no entorno dos edifícios mais antigos que se tornariam parte da APC-1 (Área de Preservação Cultural). Essas alterações legais procuraram estimular o interesse da iniciativa privada. Para tal, um edital foi lançado em 2005, no qual o Deinfra avaliou o imóvel por 42 milhões de reais<sup>67</sup> e, ainda assim, a venda não se concretizou, e no plano de 2014 a área é delimitada como ACI novamente. Independentemente dessas ações, a sociedade em geral foi excluída do processo, tanto na decisão sobre a venda como sobre a destinação e os usos para a edificação ou para o restante do terreno.

As alterações realizadas pelas leis complementares de iniciativa do Legislativo e Executivo ao longo da vigência do plano de 1997 foram ajustes às necessidades dos empreendimentos que se instalaram na área. As ATR (Áreas Turísticas Residenciais) previstas anteriormente seguiam uma tendência de aproveitamento da orla para exploração do turismo, incluíam a toda a orla Norte, trechos das orlas dos bairros Coqueiros, Balneário, João Paulo, José Mendes, entre outros. No bairro, a instalação da OAB e, na sequência, outras instituições

---

<sup>67</sup> Missio (2014) comenta que no primeiro edital lançado nenhuma das 15 empresas apresentou documentação suficiente, apesar do interesse do estado, demonstrado pelo o secretário Ronaldo Benedet, “só temos chance de tirar a penitenciária dali se houver interesse da iniciativa privada em adquirir a área” (Jornal A Notícia, em 19/4/2005 apud Missio 2014). O que foi comentado na época é que houve uma espécie de boicote ao edital pelas empresas interessadas com o objetivo de baixar o valor do imóvel. Não foi possível verificar a veracidade da informação, contudo é no mínimo inusitado das 15 empresas participantes do edital nenhuma ter conseguido recolher o material suficiente para compra.

como a Caixa e a Engie não seriam permitidas pela inadequação desses usos à zona estabelecidas na lei, daí as alterações de ATR para AMC.

A Figura 75 retrata, ainda, as arquiteturas, alturas e formas utilizadas neste recorte temporal. De um modo geral, até o final dos anos 1990 o padrão era médio e a maioria dos edifícios eram residenciais, à exceção do edifício de comércio e serviços representado pela imagem 2 da figura. Este foi o primeiro edifício vertical com função de serviços instalado no bairro.

Dos anos 2000 em diante há um aumento progressivo no número de edifícios verticais, nos quais se destacam o residencial e a sede administrativa da Caixa Econômica Federal (2007) próxima ao Angeloni (imagens 3 e 4 da figura 75) como os mais verticais do seu período e começam a se destacar no bairro.

A sede da Caixa foi um vetor importante de crescimento da área que antecede vários edifícios de escritórios construídos posteriormente. Parte desses edifícios vem pela oportunidade de atender às demandas das instituições públicas instaladas na orla, como a Justiça Federal, Ministério Público Federal, OAB, Polícia Federal, como prestadores de serviço de suporte destas mesmas instituições. A demanda por moradias para esta nova leva de usuários da área também tende a crescer, inclusive gerando um aumento do padrão dos edifícios dado o perfil de funcionários dessas instituições.

Ou seja, o processo de renovação é verificado, entretanto sem haver investimentos na infraestrutura necessária compatíveis para atender às novas demandas. Hoje parte dos problemas de mobilidade no bairro estão concentrados nas entradas e cruzamentos viários, insuficientes para atender os novos fluxos e movimentação das atividades e serviços presentes. Também há novas lojas e comércios com maior sofisticação das instalações, substituindo muitos estabelecimentos antigos. Ainda que seja um processo relativamente lento, posto que vários usos menos nobres ainda resistem na área, esta transformação já gera vários impactos. A qualidade dos espaços livres junto à rua, a transição entre os espaços públicos e privados e a ausência de diversidade de usos em várias partes do bairro não motivam a apropriação pelo pedestre, como pode ser observado nas imagens das ruas da Figura 75. As calçadas são estreitas, as adaptações das antigas residências para uso comercial priorizam os carros, há uma poluição visual evidente, inexistem espaços públicos de permanência ou descanso etc. O desenho que reflete a paisagem herdada precisa de investimentos e a área necessita de uma diversidade de

usos que exerçam de fato a atratividade necessária para uma centralidade.

A construção do supermercado Angeloni, inaugurado em 1989 com uma pequena praça de alimentação, também acompanhou a transformação da área ao realizar uma grande reforma em 2013, agregando novos usos e serviços e ampliando os existentes. Este novo empreendimento atende parte da necessidade por serviços de alimentação na área pelas novas instituições públicas e privadas que se instalaram nos últimos anos. Inclusive como proposta do próprio Angeloni há uma previsão da construção de um edifício anexo ao supermercado. (ANGELONI, 2018).

Portanto, o que se nota é um período em que predominam os edifícios corporativos<sup>68</sup> e de serviço, muito mais intenso nos últimos seis anos se comparados ao início dos anos 2000. Esta mistura de funções pode implicar uma vitalidade importante para a área que poderia destacar-se como uma centralidade importante sem prejudicar a paisagem existente no futuro.

Apesar deste potencial, e da situação de estar “entre” centralidades do Centro e Trindade, não se verifica um tecido público e contínuo no próprio bairro ou em costura com os bairros vizinhos, nem destaque claro para evidenciar um centro. Mais parece um conglomerado de edificações públicas e privadas, sendo construídas a partir de iniciativas individuais dos empreendedores. Isto acontece em razão da dispersão do uso do solo na área que, em muitos casos, não obedece ao planejamento previsto<sup>69</sup>, adensam-se a partir da demanda e da oportunidade.

Há muitos serviços prestados como extensão das áreas residenciais, onde a própria moradia é também a unidade de produção de bens e serviços, mas como complemento de renda, não como parte de uma centralidade importante. Embora haja uma recente mudança do perfil socioeconômico na porção Leste, inclusive na prestação de serviços, ainda se percebem usos ligados à construção civil mais pesados, como serralheria, estofaria, materiais de construção, assim como mecânicas e lojas de peças. Ainda que esses não tenham sido substituídos por outros considerados mais nobres até o momento, observa-se um processo lento de renovação. Há uma substituição progressiva de alguns usos menos nobres por outros mais sofisticados, ou

---

<sup>68</sup> Edifícios com salas comerciais ou andares inteiros para venda e aluguel.

<sup>69</sup> A área tem muitos imóveis em situação irregular do ponto de vista dos índices urbanísticos reguladores, isto acontece nas áreas de baixa renda (ZEIS) e nas áreas residenciais de classe média (ARP 2.5) em ambos os casos somente são permitidos dois pavimentos, mas a realidade presente é bastante diferente, denotando uma falta de fiscalização das construções irregulares, independentemente da classe social.

o próprio custo dos serviços aumenta de valor, influenciados pelo público do entorno e, principalmente, pelo aumento das despesas para o seu funcionamento, como o IPTU. Todos esses usos encontram-se misturados a lojas de decoração, hospital veterinário, salão de beleza, padarias, farmácias, bares etc. Provavelmente por demanda das instituições do entorno, escolas, comércio e serviços variados, aumentou o número de serviços de alimentação em geral, como restaurantes e lanchonetes.

Contudo, a área que concentra uma variedade maior de funções na Agronômica, ainda, não se qualifica para tipificar um subcentro independente do centro principal, não contém todas as características de um centro com potencial de atratividade, por suas atividades econômicas e oferta de serviços variados, bem como espaços livres para apropriação cotidiana.

Indo na direção do Centro a diversidade de usos diminui consideravelmente. O destaque se dá pela presença do Direto do Campo, um espaço privado de uso público que está presente mais próximo à orla em uma área cedida pela Associação dos Moradores da Agronômica. Envolto em polêmica sobre o acordo de uso, o serviço se consolidou como espaço de comércio de hortifrutigranjeiros, açougue, peixaria, floricultura, entre outros. É uma das poucas áreas em que há uma mistura de classes sociais ao longo do dia, e com potencial de apropriação, apesar das instalações precárias e uma implantação inadequada que não valoriza a chegada de pedestres, as relações com o entorno e a falta de consideração dos impactos gerados pela sua utilização.

Nesta mesma quadra ocupada pelo Direto do Campo há mais outros tantos usos como a Federação Catarinense de Tênis, considerada como entidade de utilidade pública em 2000 (FCT, 2014), que realiza eventos esportivos eventualmente; e um campo de futebol administrado pela Associação de Bairro Agronômica que tem sua sede ao lado do Direto do Campo. Os demais usos dessa quadra são equipamentos urbanos e comunitários de saúde, assistência social e segurança pública.

No setor Oeste do bairro existe somente um edifício corporativo, inaugurado em 2017 com predomínio de serviços relacionados à oftalmologia. Outro edifício de caráter corporativo já no Centro, no limite com o bairro, surge também com características arquitetônicas e materiais de acabamento sofisticados. Neste setor especialmente há uma continuidade visual nos usos e tipologias e há uma forte homogeneidade na paisagem que confunde o observador. Um exemplo é o hotel Majestic que não obstante estar no bairro Agronômica, tem a praça Lauro Muller<sup>70</sup> lateralizada em relação ao edifício, que apesar de pública, apresenta-se como continuidade da área do empreendimento e faz ligação direta e

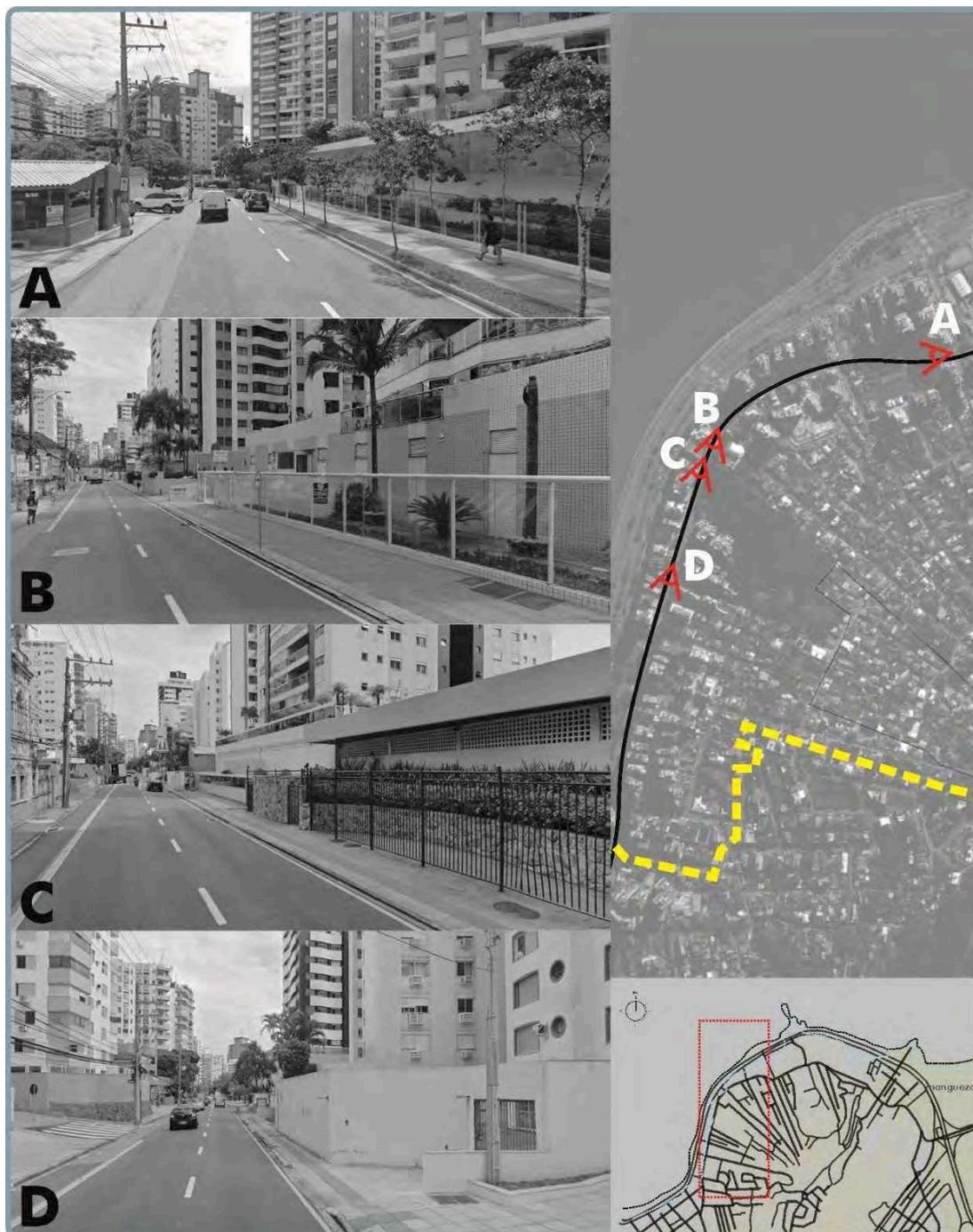
visual com o Shopping Beira Mar, no bairro Centro e desta forma é passível a imprecisão citada. Uma das razões desse setor ter poucos usos diversos do habitacional é o processo histórico ligado às elites e suas áreas exclusivas e a carência de espaços livres para a construção.

Essa seletividade dos usos implicou impactos importantes nos espaços públicos do bairro, especialmente no setor Oeste. A presença massiva de condomínios residenciais voltados para si, que não dialogam com a cidade; serviços e comércios em pequena quantidade e esparsos, sem uma continuidade linear de uma possível centralidade; ou ainda ausência de um desenho de espaço público contínuo que seja agradável ao percurso, principalmente nas ruas Delminda da Silveira, Rui Barbosa e Frei Caneca. Identifica-se uma exigência simbólica das classes de alta renda pela particularidade e exclusividade, consideram usos distintos do residencial como elementos de desvalorização do imóvel e tratam o espaço público como privado, fechando-se à possibilidade de uma rua mais movimentada e ativa. Alguns exemplos dessa afirmação estão na Figura 76 onde, principalmente, os edifícios residenciais da Beira-mar com lotes com testadas para duas ruas, uma se configurando como frente e a outra como fundos. O tratamento dado praticamente é de fundos, mesmo se tratando de uma frente para a via pública.

---

<sup>70</sup> A Praça Lauro Muller foi revitalizada pela construtora que executou o hotel, durante muito tempo observava-se a presença de seguranças do hotel circulando pela praça, essa presença constante constringia o usuários à efetiva apropriação desta.

Figura 76: Paisagem de muros



Fonte: Google Earth, Google Street View elaborado pela autora

As formas de apropriação desses espaços públicos são desiguais ao longo do bairro. Ou seja, diante da arquitetura requintada e seletiva que se impõe sobre os pedestres e a

vigilância permanente, o constrangimento dos usuários da rua é corrente. Essa é uma situação comum nas partes mais valorizadas da cidade. É auto-encarceramento que esvazia a cidade, e já não admite o transeunte despretenso.

Há ainda um agravante que desqualifica o espaço público em geral. A partir do momento em que se cria incentivos para pavimentos de garagem, induz-se a educação do uso do automóvel e do transporte individual. Previstas como obrigatórias no plano diretor, com números mínimo de vagas por unidade e várias restrições nas taxas de ocupação, também resultam em uma forma urbana que não valoriza o espaço público junto a testada destas edificações.

O empreendimento *Simphonia* da WOA, no qual o edifício *Ópera House* (Figura 69) está inserido, mencionado anteriormente, foi concebido sob os moldes dos imóveis exclusivamente residenciais, apesar de sua localização potencial, dado que existe uma grande quantidade de usos institucionais e poucos usos comerciais na sua vizinhança. O chamado Boulevard Paulo Zimmer foi uma rua revitalizada pela empresa WOA, que teria potencial de qualificar ainda mais a área, por sua importante interligação e condição de acesso ao bairro. Porém, a proposta se restringiu ao paisagismo e à iluminação pública, que eram necessárias, mas perde-se a oportunidade de contribuir para o coletivo do bairro com usos diversos garantido a vitalidade e segurança da rua.

Há um movimento de alguns empresários em investir na requalificação de praças existentes nas proximidades dos seus empreendimentos, como o programa “Adote uma Praça”. Este foi o caso da revitalização da Praça Celso Ramos, do Boulevard Paulo Zimmer e da Praça Lauro Muller, para citar àquelas do bairro. Todas são vizinhas a empreendimentos de grande porte. A empresa WOA, responsável também pela revitalização da Praça Celso Ramos, defende a responsabilidade social: “fazer o melhor pela cidade também é ser parceiro dos moradores, contribuindo para que estes tenham bons momentos de lazer” (WOA, 2020). Há um engajamento social, de fato, desta empresa com as comunidades ligadas ao Instituto Vilson Groh, em especial. Estas ações observadas individualmente são de grande valia, principalmente para a empresa, que amplia a confiança da sociedade pela empresa e cria um marketing positivo. Entretanto, oculta uma estratégia de antecipação de recursos e investimentos da própria empresa em áreas que aumentam o valor dos seus próprios imóveis.

Esta antecipação de recursos refere-se, em muitos casos, às contrapartidas devidas do uso da outorga onerosa. Os incentivos já eram existentes no plano de 1997, entretanto as contrapartidas financeiras dos empreendedores imobiliários no plano diretor de 2014 podem ser substituídas por ações de diferentes ordens como construção e revitalização de praças, doação de imóveis, obras de preservação ambiental patrimonial, entre muitas outras. A prefeitura, ao renunciar a gestão destes recursos, mesmo que haja exigência de aprovação prévia, se exime da responsabilidade de intervir na cidade conforme interesse de toda a sociedade<sup>71</sup>. Esta forma de gerir os recursos da outorga onerosa e do uso misto poderia ser mais participativa e socialmente justa na sua distribuição e localização. Portanto, criam-se, muitas vezes, espaços pontuais hipervalorizados e consolida-se a distorção já visível na paisagem.

Quanto aos espaços livres existentes no setor Leste houve, uma supressão paulatina das AVL, determinadas pelo Plano de 1997. As alterações realizadas pelas leis complementares autorizaram a construção de várias instituições como a OAB, Polícia Federal, entre outros, e impossibilitaram um uso mais coletivo do lugar. A área remanescente do aterro poderia ter sido apropriada com equipamentos de uso público e, principalmente, como espaço público de lazer, quase inexistente no bairro, excetuando-se a orla.

As delimitações das áreas para essas instituições poderiam ter contemplado ao menos uma calçada mais adequada, com arborização, espaços de permanência que fariam continuidade visual com as áreas verdes da Casa d'Agromônica, apenas como uma das possibilidades. Quanto ao uso do lugar, a fragmentação ocasionada pela Casa D'Agromônica e o desenho do espaço público atual não convidam à permanência nesse, apesar do potencial cênico do lugar.

Estas características da realidade urbana local são expressas em alterações sucessivas nas leis e nos zoneamentos até os dias de hoje. Pimenta, ao comentar sobre o contexto de implantação do plano diretor de 1997 (2005, p. 47), afirma que estas alterações se verificam na realidade e depois são adaptadas às leis, ou seja, há uma transformação de zonas residenciais exclusivas em zonas de uso misto, ou ainda, a ocupação de espaços anteriormente considerados Área Verde de Lazer ou Áreas de Preservação Permanente para os mais diversos usos. Ou seja, ao invés de ampliar as áreas públicas, escassas na cidade como um todo, há uma substituição por usos que não atendem a sociedade em geral, mas a um grupo específico.

---

<sup>71</sup> Os incentivos podem ser dados pelo uso da outorga onerosa regulamentado pelo Decreto 13.454, de 28 de agosto de 2014. A Instrução Normativa nº 19/SMDU/GAF/DA/2016 detalha a forma como deve ser solicitada a contrapartida que “traga vantagem ambiental, econômica ou social ao Município” estabelecida no artigo 10º do respectivo decreto. Já o Decreto n.º.20.494 de 15 de julho de 2019 trata do uso misto exige aprovação do projeto na SMDU e IPUF, além das contrapartidas.

A recente proposta do IPUF com a criação da Rede de Espaços Públicos<sup>72</sup> vai na mesma direção. A ideia é trabalhar em diferentes frentes como: adoção de praças pela iniciativa privada, mobiliário urbano, arte pública, *parklets*, Ponte Viva, ciclovias etc. Apesar de ser uma importante iniciativa, ainda carece de ações efetivas para ampliação dos espaços públicos em número e localização. Ao analisar o mapa da rede é possível perceber a distribuição desigual desses espaços e uma seletividade nas ações prioritárias de planejamento.

O bairro tem um desenho bastante característico decorrente: das limitações geográficas; da falta de um planejamento efetivo; da escassez de áreas para ocupação, entre outras razões, e dispõe de poucas áreas públicas de lazer, à exceção do grande e linear espaço público na orla e às áreas destinadas ao sistema viário. Das existentes, verifica-se novamente a seletividade nos investimentos, a partir da “revitalização” da praça existente (Celso Ramos), na porção Oeste do bairro, isto é, parte da população do Morro do 25 ficou excluída do processo de transformação do desenho, à medida em que os espaços efetivamente apropriados por estes moradores até então foram totalmente eliminados no novo desenho.

Há pouca arborização nas vias internas do bairro, à exceção de algumas vias de acesso aos edifícios da orla, ainda que plantadas sem uma lógica ou critério paisagístico, tornam o passeio nas calçadas mais agradável e de algumas árvores existentes no interior dos lotes. Alguns destes edifícios tratam a rua interna (Frei Caneca e parte da Rui Barbosa), que dá acesso às vias locais na direção do Maciço, com fachadas cegas, sem acesso, tornando o percurso bastante inseguro durante a noite. No setor Leste, a precariedade destes espaços é ainda maior, já que se restringem à orla (calçada e ciclovia), e esta é inacessível do ponto de vista do pedestre que circula nas ruas internas do bairro.

Avenida Beira-mar percorre a orla desde a área central, com características de via expressa, com seis pistas para veículos, acrescida da marginal (sentido Centro-bairro) e é ladeada por um passeio para pedestres e uma ciclovia, com alguns mobiliários urbanos (bancos e equipamentos de ginástica) instalados ocasionalmente. As dimensões deste espaço público,

---

<sup>72</sup> A proposta visa “integrar as estratégias de Planejamento, Intervenção e Gestão dos Espaços Livres Públicos de Florianópolis, assim como articular parcerias com a Comunidade ampliando o espaço de participação” (FLORIANÓPOLIS, 2020).

assim como as características quanto à disponibilidade destes mobiliários e ao tratamento paisagístico, se diferenciam significativamente após a área da Ponta do Coral até a UFSC. A avenida, após sua conclusão, não apresentou nenhuma obra de melhoria até 2010, quando os passeios foram ampliados no trecho do bairro Centro até a Ponta do Coral, valorizando ainda mais esta parte da cidade já considerada uma das mais nobres. A proposta realizada pela Prefeitura é novamente seletiva, excluindo o trecho compreendido entre a Ponta do Coral e UFSC. Neste segundo trecho somente foram adaptados pisos-guia para atender à acessibilidade. Em um dos bolsões de estacionamento existentes ao longo da orla, fica o tradicional bar Koxixo's, ponto de encontro da cidade (comemorações, reivindicações políticas, reunião de pequenos grupos variados).

A iniciativa recente da prefeitura de fechar a Avenida Beira Mar aos domingos, a exemplo da Paulista em São Paulo e do aterro do Flamengo no Rio de Janeiro, traz cada vez mais um número de usuários para a orla da Beira mar, que se consolida cada vez mais como espaço público da cidade. Há uma exploração dos elementos naturais herdados e recém-constituídos para imprimir novos símbolos e valores culturais. Apesar do sucesso da iniciativa, ainda há resistência por parte da população já que o trânsito é bastante afetado. A questão que se coloca são os sucessivos investimentos sempre nas mesmas áreas, com manutenção constante, enquanto outras áreas bastante próximas não tem a atenção devida. Permanecem sem projetos, muitas sem espaços públicos na escala do bairro, ou mesmo sem equipamentos urbanos para suprir a demanda populacional crescente. Por fim, esta ação da prefeitura é sintomática da carência de espaços públicos na cidade.

Dentro das possibilidades de planejamento, a Prefeitura ainda é ineficiente quanto às possibilidades de criação de novos espaços públicos. Ou seja, a partir do plano diretor, a criação de novos espaços públicos depende somente da exigência de 10% da área do loteamento com destinação à AVL (artigo 90), sem ingerência, de fato, na escolha dos locais escolhidos pelo loteador. A inclusão do direito de preempção<sup>73</sup> no texto da Lei Complementar 482/2014 (artigo 258) também não garante com efetividade a criação de novos espaços públicos.

---

<sup>73</sup> O Direito de preempção está previsto no Estatuto da Cidade de 2001, no artigo 25. E estabelece que o Poder Público Municipal tem direito de preferência na compra de imóveis à venda que possam interessar a esse para diferentes necessidades, entre elas: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

No caso da Agronômica, estas possibilidades de novos espaços públicos se reduzem ainda mais, devido à consolidação da malha urbana, ao adensamento crescente e à escassa oferta de lotes vazios. Paradoxalmente, o bairro desfruta de grandes áreas públicas, mas com usos restritivos como a Casa d'Agrônoma, em uma grande gleba arborizada com potencial indiscutível de se tornar um parque urbano; e a Penitenciária, que por sua localização se tornaria adequada à criação de um corredor verde e cultural em conexão com o CIC interligando o morro, o manguezal e o mar. Entretanto, o bairro é adensado sem nenhum acréscimo de áreas livres, sem atenção para a paisagem e memórias históricas, como mostra a foto da Figura 77.

Figura 77: Vista geral da área potencial para centralidade do bairro



Fonte: Google Earth 2020

---

Em paralelo, o acesso ao meio-técnico-científico-informacional se demonstra em todas as suas possibilidades através da verticalização massiva, especialmente depois dos anos 2000. A definição das áreas de verticalização atende, segundo o plano, a uma necessidade de criação de centralidades e centros de bairro, e à localização das áreas mais nobres. No entanto, não ficam evidenciadas as razões para tais localizações, assim como essa verticalização não se restringe somente aos centros de bairro ou às supostas áreas mais nobres. As alterações de zoneamento realizadas, os critérios de aprovação de alguns edifícios construídos acima dos limites legais, levam à descrença e dúvidas sobre as reais pretensões e alcance geral dos planos.

Estabelecem-se, portanto, dois fenômenos contraditórios: o primeiro, comum da paisagem do setor Oeste, é a proliferação de edifícios que incluem nos seus programas uma série de atividades de lazer que isolam o morador ao seu empreendimento e esvaziam a rua, pela suposta garantia de segurança. O segundo, por outro lado, mais ao setor Oeste, é o incentivo ao uso misto que busca reverter o processo de esvaziamento da rua, aumentar as fachadas ativas e a sensação de segurança da rua e diminuir os deslocamentos.

Em geral, o que se observa no bairro é que o plano de 2014 amplia a área destinada a uma centralidade e aumenta expressivamente o gabarito permitido para as zonas, no entanto, não prevê em igual quantidade ou importância espaços públicos que qualifiquem o bairro como um todo. Isto é, há potencialidade de centralidades pelas relações históricas estabelecidas no setor Oeste e as novas construções sociais possíveis a partir da paisagem atual de diversidade funcional e de classes. Apesar da paradoxal escassez de espaços públicos e abundância de espaços livres, a área tem vocação para concentrar diferentes práticas sociais em possíveis e novos espaços públicos. O potencial existe, precisa-se de investimentos públicos para uma consolidação efetiva, e a escassez de vazios urbanos na área não pode ser justificativa para não estimular ações para viabilizar a miscigenação de usos e ampliação das áreas públicas para as diferentes práticas sociais.

#### **4.4 NEGAÇÃO DA PAISAGEM HISTORICAMENTE HERDADA**

A seguir se faz uma reflexão sobre a preservação da paisagem historicamente herdada, seja ela construída ou relativa aos elementos da natureza. Interessa verificar as preexistências no bairro e como: algumas arquiteturas podem fazer parte da memória; a arquitetura e seus símbolos podem representar os contextos históricos e temporais; e a verticalização tem sido perversa na relação estabelecida com o patrimônio e os impactos desta na apreensão da paisagem.

Inicia-se a análise retomando o plano de 1955, que apresentou uma forma modernista de ver a cidade, com o zoneamento de funções e um olhar focado em uma rede hierárquica de vias voltadas para o automóvel. No contexto nacional, nota-se esse meio-técnico-científico-informacional propício para o desenho que foi proposto pelos autores naquela época, ou seja, o contexto nacional desenvolvimentista era profícuo para o pensamento dos autores do plano de 1955 em Florianópolis. A proposta contemplava espaços para o desenvolvimento industrial,

apesar de a cidade não ter este perfil fortalecido, e para a universidade, que seria o *locus* do desenvolvimento do conhecimento técnico e da informação, ideias alinhadas ao progresso almejado na época. Pela dinâmica de crescimento à época, a Agrônômica tinha um aspecto quase rural e era distante do Centro. Porém, a determinação, pelo plano, da localização das áreas de moradia de alta renda na orla da baía ao Norte da área central, em um pequeno trecho do bairro como extensão desta, implicou nos anos seguintes a consolidação do perfil de alta renda na área à Oeste do bairro.

Quanto à questão do patrimônio ambiental, há menção da criação de áreas verdes, mas aparecem associadas ao preceito “divertir” da Carta de Atenas. Portanto, associadas ao lazer, assim como parte de uma rede de arborização urbana que estava mais relacionada à estética urbana e às conexões entre as habitações do que à importância ambiental ou memorial dessas áreas para a cidade. A extensa área do Maciço do Morro da Cruz e todo o seu potencial ambiental não fez parte do plano de 1955, excluiu, inclusive, áreas de moradia de baixa renda, algumas já consolidadas e presentes desde o início do século XX.

Os autores do plano também propuseram parques urbanos nas cabeceiras da Ponte Hercílio Luz, com a valorização dos pedestres e dos espaços públicos (SOUZA, 2010, p. 110). Apesar da preservação da ponte não constar como um objetivo no texto da lei, certamente a criação dos parques serviriam como proteção do entorno urbano, garantindo a apreensão visual do monumento. Entretanto, pouco se aproveitou destas proposições, em especial a de áreas verdes. A própria área de entorno da Ponte Hercílio Luz (insular e continental) não se configurou como parque urbano, enquanto proposição oficial pelos gestores. O Parque da Luz, no entorno insular da Ponte foi criado a partir de pressão popular, como condição de exceção e não de planejamento, ainda assim não foi suficiente para garantir os visuais para a ponte de pontos importantes da cidade.

No caso da ponte, diante dos tombamentos<sup>74</sup> envoltos de burocracias, questões políticas e interesses econômicos, a delimitação de dez metros do entorno, estabelecida pelo Decreto Municipal n. 637/92 (ADAMS, 2002, apud RIOS, 2016), foi insensata e insuficiente para garantir os visuais da e para a ponte. Vários edifícios foram construídos dentro do perímetro estabelecido pelo memorial descritivo realizado pelas arquitetas Betina Adams e Suzane Araújo, do SEPHAN/IPUF, mas ignorado no decreto Municipal (RIOS, 2016). O destaque para Ponte Hercílio Luz neste trabalho, pretende demonstrar a desatenção dada pelo Executivo e Legislativo dos diferentes valores patrimoniais presentes na cidade. As questões políticas e econômicas acabam ficando acima dos interesses coletivos e da memória coletiva de um lugar.

As Áreas de Preservação Cultural (APC) surgiram somente no plano diretor dos Balneários de 1985 (Lei 2193/85) delimitando alguns bens tombados dentro da sua área de abrangência, mas também deixando de delimitar muitos outros. No texto pretendiam dividir em áreas de proteção que abrangem monumentos, edificações, espaços e povoações, por seu caráter histórico, assim como os aspectos relativos à paisagem cultural e arqueológica.

O plano de 1997 (Lei Complementar 001/97) deu continuidade e reproduziu o texto da lei de 1985, apesar da diferença de 12 anos entre esses, abrangeram áreas diferentes da cidade, mas complementares. Mencionou a manutenção dos referenciais urbanos básicos da paisagem, preservando o patrimônio natural e histórico. No entanto, a diretriz relativa à densidade contradiz a desejada percepção da paisagem, ou seja: "a escala e densidade das edificações é decrescente do centro urbano para a periferia e da planície para a encosta" (FLORIANÓPOLIS, 1998, p. 20). Esta decisão por si já resulta, enquanto desenho, no encobrimento dos visuais da paisagem. Ainda que, também no discurso, tendo previsto uma estruturação da paisagem com a demarcação de pontos focais e eixos visuais (que seriam objeto de concurso), estes não foram delimitados no mapa de zoneamento, tampouco realizaram-se os tais concursos, pouco garantindo a preservação.

A diretriz de "manter e criar referenciais urbanos com ênfase nos valores históricos, culturais e paisagísticos da cidade" (FLORIANÓPOLIS, 1998, p. 19) esteve presente no caderno de apresentação do plano diretor em 1998, mas não fazia parte do corpo da lei. Ainda assim, a possibilidade de garantir as memórias coletivas e identitárias e os registros das transformações e heranças na paisagem foram diretrizes importantes. Nesse plano há uma área estendida que engloba o polígono central e vai para além do edifício isolado, e adota o entendimento da Carta de Veneza da proteção de sítio histórico, especialmente das áreas do entorno de monumentos. Entretanto, para as outras APCs ou edifícios tombados a

---

<sup>74</sup> O municipal, pelo Decreto n. 637 em 1992; o estadual, pelo Decreto n. 1830, em 1997; o federal pela Portaria n. 78 também em 1997. O processo federal foi o que mais mobilizou entidades políticas e empresariais e o que condicionou o tombamento de forma mais enfática à necessidade de restauração. Para Adams (2015) e Araújo (2015), um marco positivo na política de preservação seria tombar a ponte Hercílio Luz e seu entorno, fazendo da ação a preservação de um conjunto dentro da cidade. Porém, tombar apenas a ponte e não fazer uma área de preservação parecia indicar uma abstenção da responsabilidade sobre o tombamento da estrutura, no sentido de não ir contra aos interesses, normalmente econômicos, que são observados corriqueiramente em ações de proteção patrimonial. O entorno tombado é até hoje contestado pelas autoras, uma vez que, por decisão do prefeito, abrangeu apenas dez metros dos pontos mais salientes da superestrutura em cada lado da ponte (Decreto n. 637/92, art. 4º). Ou seja, a proposta que comportaria a área representativa da antiga zona portuária e do primeiro ciclo industrial da cidade, de acordo com as autoras, responsável pelo seu arranque econômico (constituída pelo conjunto constituído por vários edifícios, entre eles: a Fábrica de Pregos e Pontas (de 1896); Fábrica de Rendas e Bordados (de 1917); Forno Incinerador de Lixo (de 1914); Forte Sant'Ana solicitada no Memorial Descritivo.

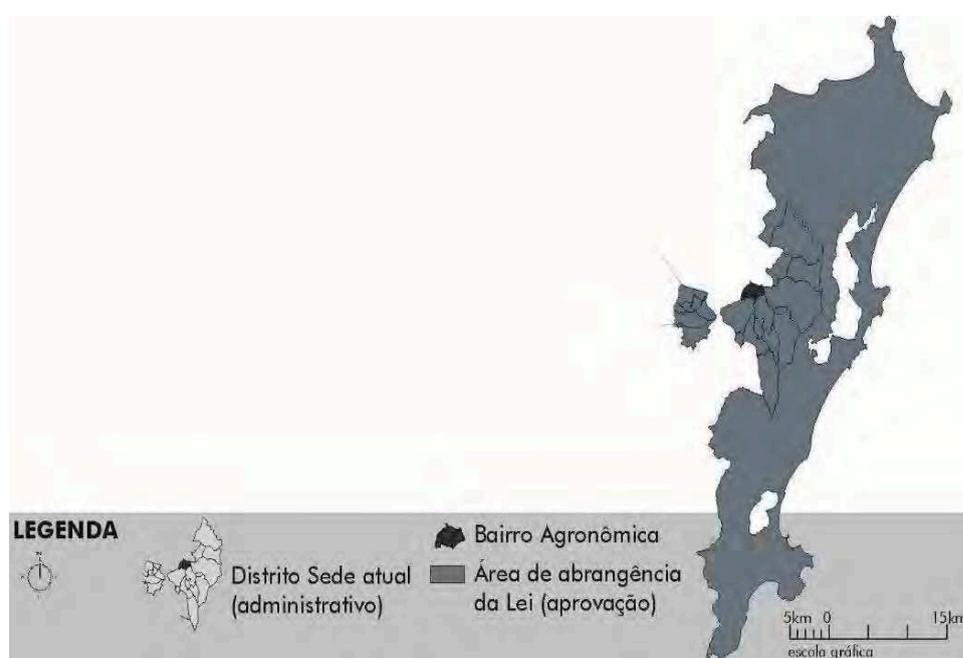
proteção é frágil. Mesmo que alguns tenham proteção de diferentes esferas, não são suficientes para a proteção ou apreensão destes edifícios a partir da preservação do entorno imediato. Isto é, o tombamento isolado, diante da verticalização excessiva do plano e a falta de critério ou permissibilidade quanto às relações estabelecidas com as novas edificações, também tem resultado em interferências que em muitos casos desvalorizam o patrimônio, como será exemplificado mais adiante.

O Plano de 2014, visto a seguir, avança ao incluir no texto da lei diretrizes e premissas para proteção da paisagem historicamente herdada, assim como há uma ampliação em número das áreas de APC.

#### 4.4.1 Os impactos do atual Plano Diretor de Florianópolis

O atual Plano Diretor (Lei Complementar 482/2014) foi aprovado sob muitas polêmicas e com um processo cheio de entraves políticos. O processo se iniciou participativo em 2006, com a formação de núcleo gestor municipal, audiências públicas e efetiva participação da sociedade como um pacto cívico oficializado pela Prefeitura (BURGOS, 2013, p. 58). Este suposto pacto foi rompido unilateralmente pela Prefeitura em diferentes ocasiões, conseguindo aprovar o texto, com centenas de emendas, oito anos depois (Figura 78).

Figura 78: Plano Diretor de 2014 (Lei complementar 482/2014)



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Lei

Ishida (2013) descreve o enredo deste processo turbulento, quando da ocasião da audiência pública de 18 de março de 2010 no Teatro Álvaro de Carvalho. A Prefeitura de

Florianópolis pretendia apresentar o anteprojeto do Plano Diretor de Florianópolis realizado pela empresa Cepa, contratada para dar sequência ao processo de maneira mais “técnica”. Entretanto, este rompimento com a população resultou no que foi o auge daquela noite:

A cada tentativa do mestre de cerimônias de organizar o evento, as vozes se levantavam mais e mais e, por fim, o palco foi tomado pela plateia. Ela simplesmente não aceitou a peça escrita entre quatro paredes. (ISHIDA, 2013, p. 30)

Diante dessa histórica manifestação popular, a Prefeitura se viu impelida a retomar o processo. Nesse ínterim houve uma reorganização das comunidades, incluindo a universitária. Pelas universidades locais, com protagonismo da UFSC e UDESC, vários eventos foram realizados nesse mesmo ano organizados por pesquisadores de universidades locais, em especial, o I Seminário Interuniversitário - Quem Ganha, Quem Perde? (Seminter) Esse evento realizou debates focados no Anteprojeto do Plano Diretor de Florianópolis e nos megaempreendimentos que seriam instalados em Biguaçu (estaleiro) e Anitápolis (fosfateira) reunindo professores, profissionais de diferentes áreas, entidades variadas e cidadãos em geral. Parte das preocupações dessas pessoas estava relacionada à preservação ambiental e patrimonial, entre outros temas. Destes debates foi organizado o livro *Reconstruindo Paisagens: Desafios Socioespaciais para a Grande Florianópolis*<sup>75</sup> publicado em 2013.

Este Plano, assim como os anteriores, ainda se mantém com viés tecnocrático, apesar do processo participativo pouco efetivo, partindo da Lei complementar 001/97 e do Plano Diretor dos Balneários (Lei n. 2193/85), considerou o município como um todo. Um dos documentos da Prefeitura demonstra a necessidade de um novo plano, admitindo esta defasagem<sup>76</sup>:

Implementado em duas etapas, em 1985 e 1997, primeiro para os Balneários e depois para o Distrito Sede respectivamente, o Plano vem sendo comprometido por mais de 350 alterações aprovadas pela Câmara Municipal. Estas alterações, contudo, não vieram apenas com o intuito de melhorá-lo ou atualizá-lo, mas, em certos casos, também para permitir ou legalizar ocupações e usos inadequados. São inúmeras as reclamações quanto às ameaças ao patrimônio ambiental e cultural da Ilha, como não são menores os reclamos de empresários e investidores quanto às restrições impostas a seus investimentos imobiliários e empreendimentos turísticos (PMF, s.d.).

---

<sup>75</sup> O livro foi publicado em 2013 pela editora da UFSC e organizado por professores de diferentes instituições, Arlis Buhl Peres, Carmen Susana Tornquist, Margareth de Castro Afeche Pimenta, Lino Fernando Bragança Peres, Luís Roberto Marques da Silveira e Vera Lucia Nehls Dias.

<sup>76</sup> Para confirmar a defasagem temporal do Plano atual, são relacionadas abaixo as leis urbanísticas ainda vigentes em Florianópolis, com indicação da data de sua entrada em vigor. Legislação Urbanística Existente: a) Lei Orgânica do Município - 1990 b) Lei de Uso e Ocupação do Solo: o Plano Diretor dos Balneários - Lei 2.193/85 o Plano Diretor do Distrito Sede - Lei 001/97 c) Lei de Parcelamento do Solo - Lei 1215/74 d) Código de Obras - Lei 060/2000 e) Código de Posturas - Lei 1224/74 Legislação Tributária f) Código Tributário. 1997 (PMF, s.d.)

Apesar do discurso acima, nada foi feito para combater efetivamente as ditas ameaças ao patrimônio. O que se vê, na prática, são ações para beneficiar os reclamos empresariais, admitidos pela própria Prefeitura. Os recursos do estado são seletivos e tendem a acatar o discurso persistente e falacioso de apelo pela criação de empregos e rendas para a comunidade para a justificativa de atração de investimentos sempre nos mesmos locais e para a mesma elite. Sugai (1994) avança nesta discussão ao discutir as influências desses investimentos, como a UFSC, a construção das rodovias para o Norte, para beneficiar os grandes proprietários imobiliários do Norte da Ilha.

Nesse novo plano, várias diretrizes e premissas de integração regional, entendimento local e global, fizeram parte do corpo do texto. Porém, mostra poucas ações para tal integração, como equilibrar emprego e renda na região e evitar o movimento pendular Ilha-Continente, que tem sido um dos maiores desafios para a mobilidade urbana da Grande Florianópolis.

O Plano Diretor de 2014 apresenta no seu escopo: princípios, diretrizes, estratégias e políticas de desenvolvimento municipal para diferentes temáticas pertinentes à cidade. Entre elas, políticas macro, tratadas no Título I: Ordenamento Territorial; Preservação e Conservação Ambiental: Natural, Paisagístico e Cultural; Políticas de Mobilidade e Acessibilidade; Saneamento Básico e Habitação Social<sup>77</sup>. Cada uma destas políticas mais específicas se desdobra em planos de uso e ocupação do solo, instrumentos urbanísticos e gestão diversos. Há uma complexidade de apresentação e organização da Lei que segue padrões muito observados em planos técnicos e zoneamentos anteriores, que não refletem claramente a pressão existente sobre estes. Embora, já no início do texto da lei, estabeleçam um discurso que atende, em teoria, às coletividades:

Art. 2º (...) O conjunto de princípios e regras desta Lei Complementar é o compromisso que transcende os interesses da população atual, trata-se de um pacto que protege a herança recebida da natureza e dos que no passado viveram na cidade e configura um trato de responsabilidade das atuais para com as futuras gerações de cidadãos de Florianópolis, para tanto, o Plano Diretor precisa ter como ponto de **partida o reconhecimento geral e a proteção que couber ao patrimônio herdado pelas atuais gerações, formado pelas dotações da natureza e realizações do gênero humano**. As áreas a serem ocupadas, as transformações que forem introduzidas, em maior ou menor intensidade, não podem deixar de considerar a responsabilidade sobre esses acúmulos (grifo nosso).

De fato, há uma responsabilidade declarada com relação à proteção das heranças. O Plano Diretor também sugere, no capítulo III, as Estratégias e Políticas de Preservação e

---

<sup>77</sup> No anexo A está presente toda a estrutura organizacional do plano (compilado pela autora).

Conservação Ambiental: Natural, Paisagístico e Cultural<sup>78</sup> importantes para preservação dos recursos naturais e de ambientes e edifícios de valor cultural. Porém, na prática não há eficiência, em parte porque o próprio zoneamento contradiz estas políticas no seu desenho e estabelecimento de índices urbanísticos; e a particularização e análise das possíveis áreas de preservação estão descoladas do processo contínuo de planejamento da cidade.

De uma forma ou de outra, as políticas e/ou instrumentos sugeridos no texto da lei interferem na paisagem que se configura na cidade, seja:

- a) Na distribuição pouco equilibrada de investimentos em infraestrutura de mobilidade ou saneamento, que interferem diretamente na distribuição e no acesso da população às diferentes partes desta mesma cidade ou região, acentuando a segregação espacial que deixa marcas visíveis na paisagem;
- b) Nas políticas de preservação que pretendem garantir proteção às áreas de interesse ambiental e cultural, a ineficácia de qualquer uma dessas políticas compromete a manutenção dos recursos naturais e perda das memórias marcadas na paisagem ao longo da história.
- c) Na determinação dos índices urbanísticos e incentivos variados, que alteram as formas e densidades de ocupação de uma área. A verticalidade ou não de uma área afetam diretamente a apreensão visual do patrimônio construído ou natural.

Há uma importância adequada e relevante à paisagem na narrativa da lei, tanto que a preocupação advinha do plano de 1997 e no novo plano há várias políticas que pretendem garantir a paisagem e sua preservação. Entre as várias esferas envolvidas na elaboração do Plano Diretor o SEPHAN, vinculado agora ao IPUF, fez importantes colaborações. O documento *As Diretrizes para Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Natureza Material de Florianópolis*, estabeleceu já em 2007, entre outros princípios básicos:

Preservar e valorizar o excepcional ambiente natural de Florianópolis, composto por uma diversidade de ecossistemas, de modo a garantir parâmetros excelentes de qualidade de vida da população, bem como a necessária contextualização paisagística de implantação e entorno dos assentamentos humanos (PMF/IPUF/SEPHAN, 2008, p.19).

---

<sup>78</sup> Definidas no artigo 20º a seguir: I - A Política de Conservação do Ambiente Natural consiste na aplicação específica do ordenamento territorial para a conservação dos recursos do meio ambiente, em especial da biodiversidade e da geodiversidade, tanto nas áreas especiais de conservação como nas áreas de ocupação urbana; e II - A Política da Paisagem e do Patrimônio Cultural consiste em colocar a serviço da população, bens, manifestações e lugares reconhecidos como portadores de valor social, bem como garantir que a preservação da paisagem e do patrimônio seja referência e parâmetro para o desenvolvimento urbano (FLORIANÓPOLIS, 2014).

Para tanto estabeleceu, também, entre as diretrizes:

Determinar a identidade, a vocação cultural e as especificidades dos diferentes lugares. Garantir a identificação da evolução da ocupação urbana e arquitetônica de Florianópolis, a partir de sua característica de patrimônio heteromorfo, com especial atenção para com os aspectos que garantam a identidade dos bairros e localidades. (...) Garantir a ambiência e entorno dos bens protegidos, das diversas esferas governamentais, criando-se áreas de transição e amortecimento, com atenção à relação entre a paisagem cultural e a paisagem natural (PMF/IPUF/SEPHAN, 2008, p.20).

A partir destes arcabouços, fez recomendações específicas para o plano diretor: no sentido de dar continuidade às políticas e ações de preservação adotadas até o momento; ampliar o estoque patrimonial; inserir e enfatizar ações na legislação urbana etc. Atuando na identificação, proteção e valorização: do contexto do sítio protegido, como: implantação, entorno, ambiência e vistas panorâmicas, assim como os referenciais marcantes na paisagem construída e suas áreas de entorno de visibilidade (PMF/IPUF/SEPHAN, 2008, p.21).

O Plano de 2014, no artigo terceiro, afirma a necessária complementação do planejamento da cidade com a elaboração de planos e projetos setoriais que podem abarcar setores do território municipal ou temas específicos selecionados, com priorização a alguns lugares estratégicos da cidade. Entre estes setores ditos estratégicos estão: a Praça XV de Novembro; o Centro Histórico da Cidade (no qual são destacados vários edifícios e espaços de importância cultural e histórica); os núcleos de algumas freguesias; o conjunto dos balneários; os aterros urbanos; as áreas florestadas; as áreas mantidas com usos rurais; bem como, costões, manguezais e restingas.

Inusitadamente, ou propositalmente, várias áreas ficaram de fora desses setores estratégicos, que por si perdem força ao delimitar genericamente as áreas ambientais. Especificamente para a área da Agrônômica, entram, como prioridade, a área do manguezal (lindeiro ao bairro), as áreas florestadas e os aterros urbanos, como prioridade para os projetos setoriais e planos. Poder-se-ia citar ainda o contorno da costa da Ponta do Coral, no bairro Agrônômica, e que não aparece nomeadamente em nenhum trecho da lei, mas poderia ser considerada como paisagem da orla, por sua “perspectiva visuais destacadas ou monumentais formadas pela geomorfologia e demais características naturais da zona costeira” (item XLII, do Art. 7º, das disposições preliminares da Lei 482/2014, colocado no glossário da lei pelo PLC 1715/2019)<sup>79</sup>.

---

<sup>79</sup> Proposta de revisão da Lei Complementar 482/2014 iniciada em 2018 pretende, segundo a prefeitura, fazer ajustes no plano. Este PLC está disponível no site da Prefeitura: <http://planodiretorflorianopolis.webflow.io/proposta-de-revisao-plc>

Ainda assim, apesar da contribuição relevante do SEPHAN ou mesmo das diretrizes e premissas presentes no plano pouca coisa tem sido realizada na direção do cumprimento dos objetivos, ou mesmo a determinação no zoneamento como APC tampouco tem sido suficiente ao longo do processo histórico, tendo em vista as distorções realizadas pelas diferentes emendas e alterações de zoneamento pelo executivo e o legislativo.

Pimenta e Pimenta (1999), ao fazerem uma crítica à proposta do Plano Diretor de 1997, que ainda é válida para o plano atual, destacam a verticalização como principal característica de uma cidade em crescimento:

Argumenta-se que a qualidade de vida será mantida mesmo com a verticalização, pela manutenção dos índices de aproveitamento previstos anteriormente e pela exigência de afastamentos proporcionais à altura dos edifícios. Cabe lembrar, em primeiro lugar, que a história dos planos diretores de Florianópolis é em grande parte a história das emendas que desfiguram as propostas originais dos planos diretores. Por pressões dos setores econômicos diretamente interessados na construção de certas áreas, propuseram-se e aprovaram-se emendas que levaram a atual situação de descontrole urbano. O ponto mais visível do processo de densificação, aquele contra o qual a população pode o mais diretamente reagir é exatamente o limite de gabarito, pois ele dá uma das feições mais marcantes do espaço de uma cidade, de um bairro, de um quarteirão (PIMENTA & PIMENTA, 1999, p.30).

Ainda que tenham ocorridos manifestos variados contra a verticalização excessiva da cidade, em ambos os planos o caminho parece irreversível. A simples observação comparativa da definição dos gabaritos definidos nos planos de 1997 e 2014 já demonstra a desconsideração em relação à paisagem e a garantia da apreensão visual dos ambientes relevantes. A proposição de elevação geral do gabarito em quase todas as zonas (Figura 79), prevê um adensamento intenso da área como um todo e legalização e omissão do intenso crescimento das Zonas de Interesse Social, nos quais são aceitáveis até 4 pavimentos, independentemente de sua localização altimétrica. Também não esclarece o paradoxo na definição dos gabaritos onde há maior verticalização, no setor Oeste do bairro, junto a área mais consolidada e de moradia da elite, e onde supostamente, segundo o discurso de adensamento e verticalização das áreas de centralidade dos bairros, o gabarito deveria ser maior e no caso da Agrônômica ele é menor. Não se trata de elevar o gabarito para se adequar ao discurso, mas demonstrar as contradições presentes no desenho e na narrativa.

Figura 79: Elevação geral dos gabaritos no bairro

**LEI COMPLEMENTAR 001/1997****LEI COMPLEMENTAR 482/2014**

Fonte: Geoprocessamento PMF (2018) modificado pela autora e acervo da autora (panorâmica)

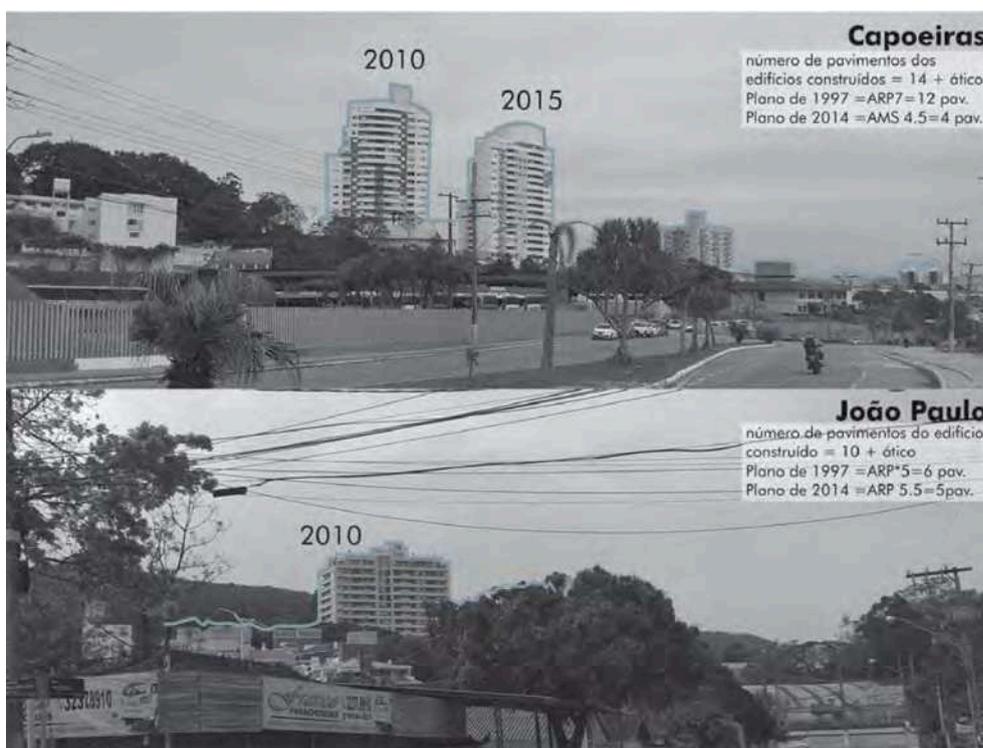
Do ponto de vista da massa edificatória que resulta da aplicação dos índices, é perceptível que a elevação do gabarito da orla diminui conforme as cotas altimétricas sobem, com exceção das ZEIS. Essa escolha em si não é um problema, mas quando se desconsidera a altimetria, a área de implantação dos edifícios pode implicar impactos bastante significativos na paisagem. Isto é, o zoneamento parece ser tratado bidimensionalmente no plano, desconsiderando-se a altimetria e suas relações com usos e gabaritos, ou mesmo com a

paisagem existente. O contorno dos elementos naturais presentes na cidade, especialmente os morros, deixa de se destacar, e a elevação geral dos gabaritos, muitas vezes, cria impactos de ordem visual na escala do pedestre. A partir deste momento o olhar (o filtro) se volta para a visibilidade dos elementos naturais da paisagem a partir do pedestre ou do automóvel.

O edifício vertical em si não é o vilão, mas onde, com que uso, com que arquitetura, quais as possibilidades de transição ou a contribuição para o espaço público e para paisagem histórica circundante em que está inserido, esses, entre outros fatores, é que estão em discussão.

Sem esgotar os exemplos correntes na cidade, destacam-se dois edifícios construídos nos bairros Capoeiras e Itacorubi que demonstram de forma clara a visão planejada do planejamento. Esses, aprovados sob a legislação de 1997 Como Áreas Residenciais Predominantes (ARP-7 – 12 pavimentos e ARP\*5 – 6 pavimentos), tem 15 e 10 pavimentos tipo respectivamente (ambos incluem apartamentos de cobertura que aumentam mais a altura da edificação). Utilizaram-se dos recursos da transferência de construir, anteriormente citada, mas não seguiram rigorosamente o que estava planejado para a área no momento da aprovação. Também se situam em ruas de dimensões e acessos restritos com implicações da infraestrutura por suas densidades, além do sombreamento nas vizinhanças próximas por sua altura em contraste com a realidade presente e na paisagem (Figura 80).

Figura 80: Verticalização prevista x realidade x paisagem



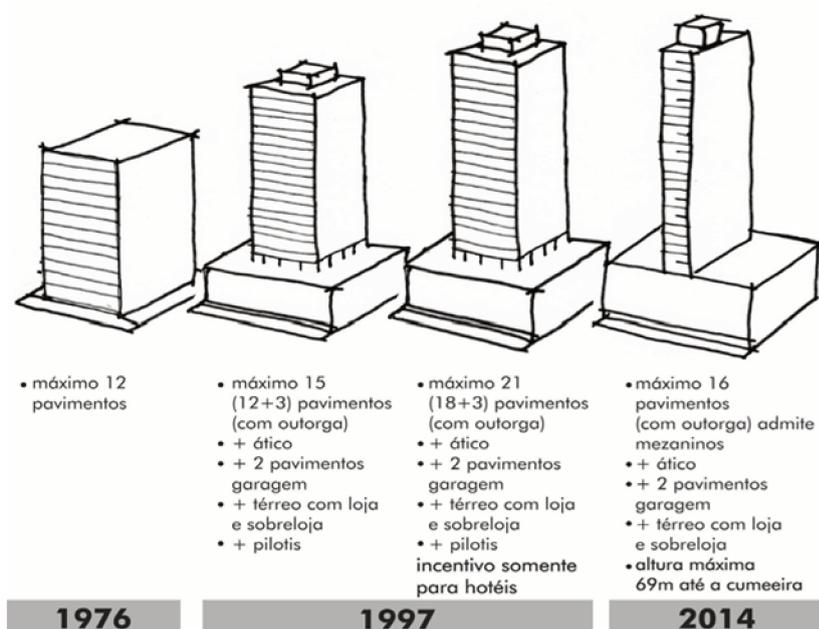
Fonte: Acervo da autora (2020) – dados Lei Complementar 001/1997 e Lei Complementar 482/2014

Portanto, é urgente a avaliação das verticalidades e seus impactos na infraestrutura e na paisagem em geral. Não é possível desconsiderar as características do sítio urbano, tão característico da identidade da cidade e fazer tábula rasa sobre as áreas, atendendo somente os interesses de uma minoria ou de um empreendedor ou proprietário.

A verticalização em si, no plano diretor de 1997, e acentuada ainda mais no plano de 2014, poderia ser um fator ideal do ponto de vista das economias urbanas de uma maneira geral. Ou seja, implicaria economia das redes de infraestrutura, do consumo do solo urbano, entre outros. Entretanto, ela tem sido estimulada de maneira indiscriminada, não há equivalência de investimento no sistema viário e serviços urbanos, não contempla as questões relativas à qualidade do ambiente urbano no qual este está inserido, especialmente sobre as perturbações visuais na paisagem. Nas áreas livres, permanecem as áreas de sombreamento; poluição sonora e visual; impermeabilização do solo; esvaziamento do espaço público; arquiteturas massificadas; desconsideração do patrimônio existente etc.

Alguns dos principais aspectos destacados desta lei, que perduraram e foram incluídos no plano de 1997, são as determinações e exceções estabelecidas nos índices urbanísticos, como a não contagem dos subsolos, pavimentos sob pilotis, sobrelojas e mezaninos; áticos, entre outros, no índice de aproveitamento e na determinação do gabarito. Estas exceções mudaram totalmente as volumetrias a partir da aplicação das leis. Na verdade, boa parte do texto da Lei Complementar n. 001 de 1997 é reproduzido a partir do Plano Diretor dos Balneários (Lei 2193/1985) que por sua vez desdobrou o texto de 1982 incluindo novas zonas, como as Áreas Mistas Centrais e as Áreas de Preservação Cultural que irão se consolidar no Plano de 1997. E o plano de 2014 é uma união de quase tudo isto. Do ponto de vista da verticalização, as previsões dos planos resultaram em arquiteturas um tanto distintas. As regras de afastamento e altura foram se alterando desde o plano de 1976, a Figura 81 retrata simplificada este processo. Mesmo com manifestações contrárias, disputas e embates políticos, a repercussão na paisagem é notória.

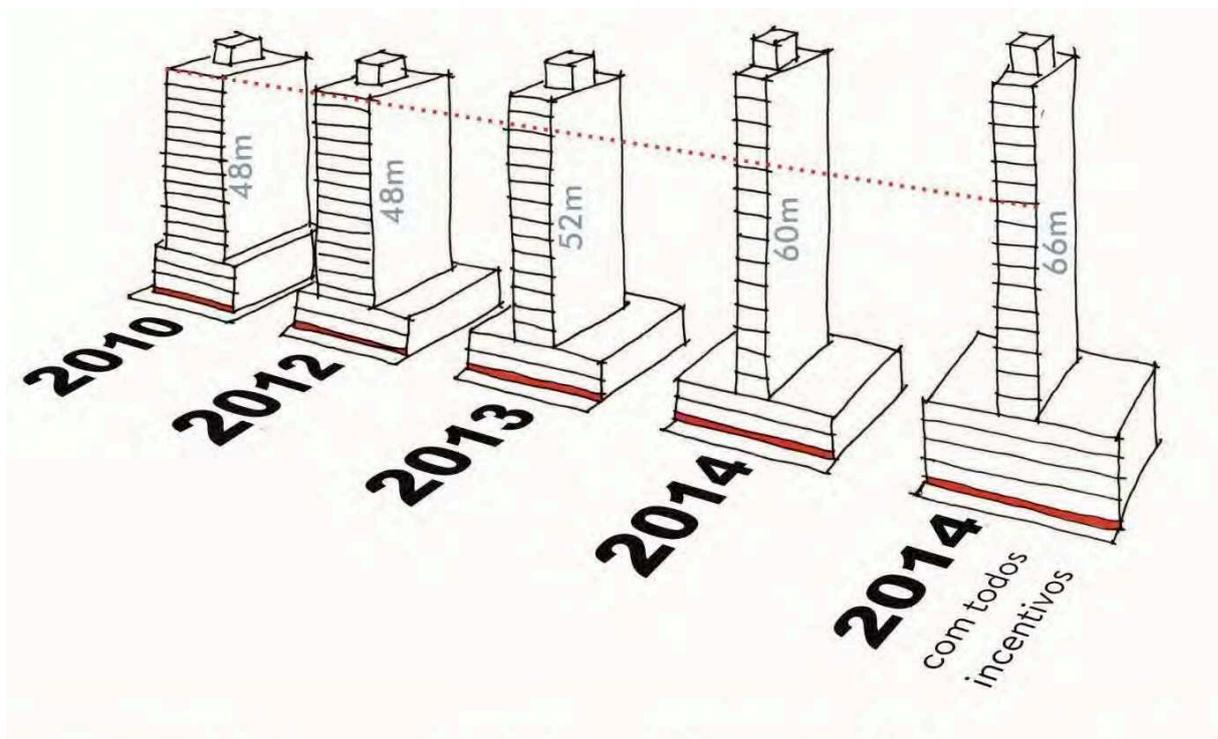
Figura 81: Simulação comparativa entre algumas das legislações de Florianópolis



Fonte: elaborado pela autora a partir dos dados das legislações

A definição dos índices urbanísticos do Plano de 2014, desde o mencionado embate no Teatro Álvaro de Carvalho, passou por várias proposições. Apesar da pressão contra a verticalização dos movimentos sociais e de várias associações de moradores, e de algumas vitórias dessa organização, também houve pressões do setor imobiliário, entidades ligadas à construção civil, incluindo arquitetos que estavam preocupados com suas próprias demandas de projeto. Essas pressões transfiguraram a proposta inicial de 2010. Ao longo do processo, os índices foram alterados substancialmente quase sem oposição da sociedade em geral. É possível, diante da complexidade de interpretação destes números, que essas mudanças tenham passado despercebidas ou deliberadamente negociadas. As zonas com maior verticalização do Plano 2014 são as AMC 16.5 (Área Mista Comercial), previstas para parte da orla da Agrônômica e toda a orla da Beira Mar Norte, na Avenida Rio Branco e Avenida GamaD´Eça e a AMS 16.5(Área Mista de Serviço) em somente uma área da BR-282. A figura 82 representa a situação de maior permissividade do zoneamento, e representa essas áreas de maior verticalidade.

Figura 82: Os diferentes anteprojetos de lei apresentados até a aprovação em 2014



Data	18.03.2010	27.04.2012	22.10.2013	Atual
Área	ZMC-A3	ZMC-1	AMC-16.5	AMC-16.5
Densidade	500	500	500	1020
Taxa de ocupação	60%(A) (A) ocupação de 60% na base até 9m depois 40%	50%(A)	50%(A)	50%(B e C) (B) (40-NP)% (C) ocupação de 80% nos subsolos, 1º e 2º pavimentos
Taxa de permeabilização	20%	-	-	-
Taxa de impermeabilização	-	80%	70%	70%
Índice de aproveitamento	-	-	-	-
básico	0,25	1	1	1
médio	1	1	1	1
máximo	4	4	4	4,8
IA com TDC	-	-	-	0,56
Incentivo ao subsolo	-	-	-	1
total I.A.	-	-	-	6,36
altura máxima de fachada	48	48	52	60
com uso mezanino + 3m	-	-	-	63
altura máxima até a cumeeira	53	53	58	66
com uso mezanino + 3m	-	-	-	69
número de pavimentos	16	16	16	16
com uso misto + 1,25	-	-	-	20
afastamentos obrigatórios	1/7h	1/5h	1/5h	1/5h

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados dos anteprojetos e do plano diretor atual de 2014

Ao analisar a tabela da Figura 82 e a própria representação gráfica do modelo (resultante da aplicação de todos os índices e incentivos) nota-se um aumento progressivo da altura permitida para o edifício. Aumentaram em mais de 35% a altura proposta em 2010 apresentada no TAC em relação à aprovada em 2014. Também houve um aumento no índice de aproveitamento, aumentando em quase 50% o potencial de construção do terreno. As restrições aumentaram na taxa de ocupação, taxa de impermeabilização e na definição dos afastamentos laterais e de fundos. Essas alterações implicaram em edifícios mais altos e mais esbeltos, mas com uma densidade resultante maior que a prevista em 2010.

Esses afastamentos maiores entre os edifícios podem até beneficiar a ventilação e iluminação das unidades, porém, se agrupados sucessivamente, causarão tanto ou mais impacto na paisagem que as situações anteriores.

Os índices urbanísticos presentes nas leis têm “interferido” porque são uma escolha, e isso é proposital na forma de ocupação das cidades. Em geral estão dissociadas do relevo, clima, vizinhanças, possíveis potenciais de apropriação, qualquer relação com a paisagem existente, em discussão no referido capítulo. A inserção de artigos, instruções normativas e várias exceções tornam a leitura, a aplicação e a própria fiscalização extremamente complexas<sup>80</sup>.

Como exemplo da aplicação de todos os incentivos e exceções, o Hotel Majestic, inaugurado em 2004. Apesar de construído sob a legislação de 1997, é representativo visual da resultante do novo plano de 2014. Ou seja, com o incentivo à hotelaria e o uso de todas as exceções previstas no plano, o edifício equivale a 22 andares, que correspondem aos 66 metros previstos como altura máxima no plano atual.

A questão envolve não somente o impacto destes edifícios no cenário urbano, mas também a total falta de critério e clareza dos índices adotados. As planilhas apresentadas nos anexos da Lei são extremamente confusas para o público leigo e com uma quantidade de regras bastante difíceis de fiscalizar.

Vargas (2003, p. 3), ao investigar as regulações adotadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Ambiental e Urbano de Porto Alegre, identificou, entre outras, questões que

---

<sup>80</sup> Artigo 65 – parágrafo 5 aumenta 3 metros; Artigo 69 – inciso V – mezanino na sobreloja não é computado no IA; Decreto 13574/2014 – configuração de mezanino é com acesso direto e unidade autônoma. Além de tudo isso, há um entendimento diferente sobre a interpretação da lei nas secretarias do Continente e da Ilha quanto à análise de projetos, o que torna a tarefa dos projetistas ainda mais complicada.

a adoção de instrumentos urbanísticos sem uma preocupação localizada, considerando a cidade existente, gera “uma verdadeira salada espacial, com diversos padrões de ocupação do solo, afastamentos, alturas e interfaces com a rua”. Pimenta e Pimenta (1999), na análise realizada sobre o anteprojeto de Lei do plano de 1997, entre outros questionamentos, ponderam:

abre decisivamente o caminho para o adensamento desmedido de Florianópolis, ao eliminar um dos freios fundamentais da descaracterização dos espaços urbanos que é a limitação da verticalização, consequência maior do processo de especulação imobiliária do mundo moderno (PIMENTA, PIMENTA, 1999, p. 33).

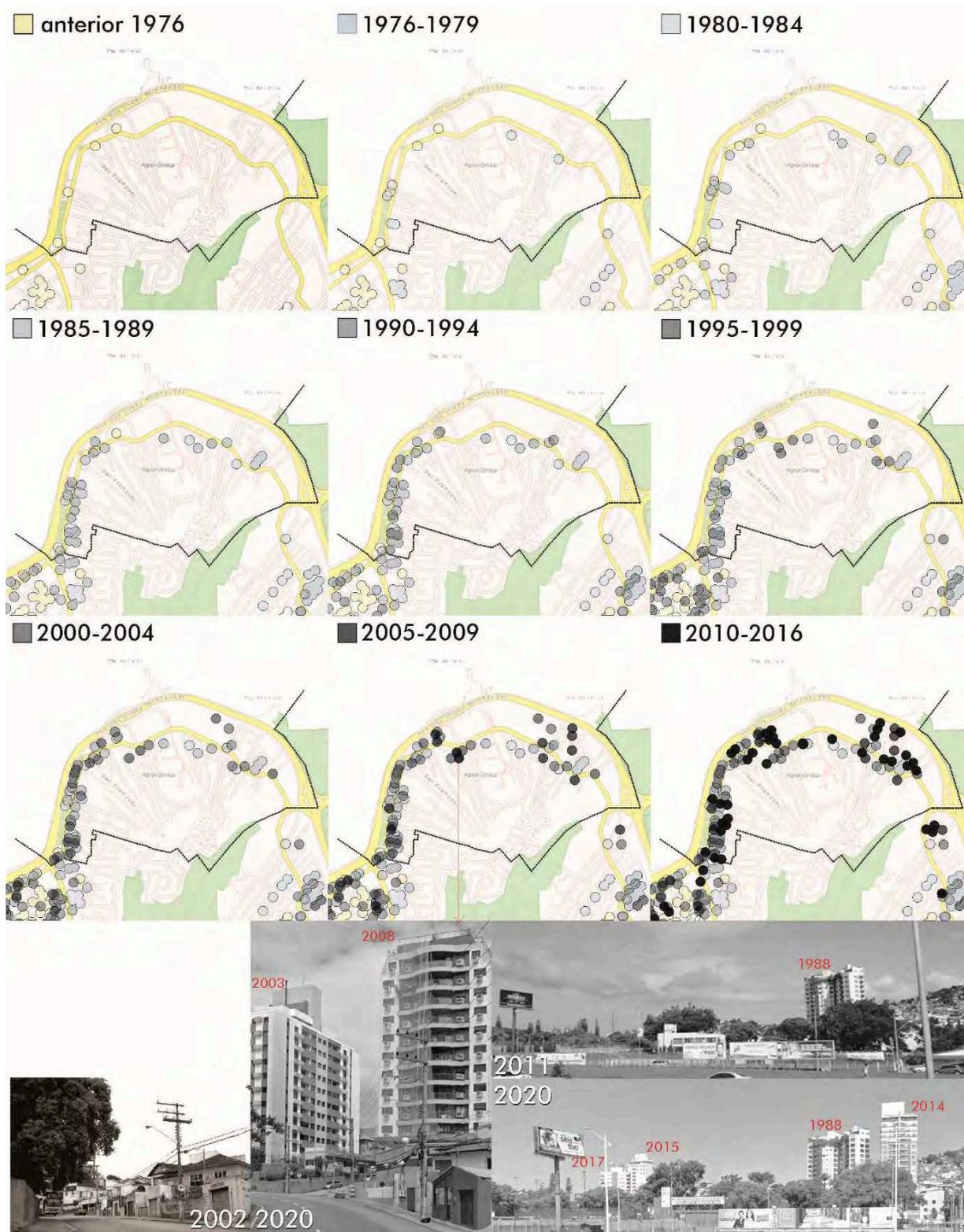
O estabelecimento dos índices não considera a forma urbana e a paisagem resultante da aplicação destes. Em especial nessas alterações temos a troca por áreas mais densas do que as planejadas anteriormente. Em geral, as densidades previstas nos Planos Diretores são descompromissadas com as características locais e de composição de um conjunto, nem levam em conta um possível cenário existente ou futuro. Isto é, não está “objetivando preservar valores culturais e emocionar seus usuários pela beleza cênica do conjunto” (RODRIGUES, 1986, p. 14). Adensam sob a justificativa de otimizar a infraestrutura e os serviços urbanos existentes, quando na verdade estão cedendo, muitas vezes, a pressões dos empreendedores imobiliários, prejudicando os espaços públicos e a paisagem. Sob a ótica de aproveitar ao máximo a rentabilidade, comprometem interesses coletivos de diversas ordens como a preservação da paisagem historicamente herdada.

Nos mapas da Figura 83 pode ser observada, em diferentes períodos<sup>81</sup>, a retratação do aumento progressivo do número de edifícios verticais na área e a pressão exercida sobre as áreas vazias ou de baixa densidade conforme o bairro cresce. A observação empírica inicial do bairro pode ser documentada e verificada por esta análise, onde a intensidade e prioridade de construção de edifícios vão, progressivamente, do sentido Oeste para o Leste.

---

<sup>81</sup> A separação por períodos entre 4 e 5 anos procurou representar períodos temporais semelhantes, pois os processos históricos e os acontecimentos nas diferentes escalas interferem diretamente na dinâmica destas construções e são relacionadas nas análises textuais.

Figura 83: Esquema da intensidade de construções verticais por período no bairro



Fonte: Geoprocessamento PMF (2016) compilado e elaborado pela autora.

Há um acréscimo no número de novos edifícios no setor Leste principalmente após 2005 e mais intensamente posteriormente a 2010, como retratam as fotografias da Figura 83. Isto demonstra a consolidação e expansão da área como moradia de média e alta renda, que associadas a escassez de áreas para novos edifícios, implicam na acentuação dos processos de renovação. Esses fatores, entre outros, comprometem sensivelmente as características históricas daquela área ligada anteriormente às olarias, à ruralidade, à pesca e às comunidades de baixa renda vizinhas. Há uma tendência ao aumento da pressão sobre as extensas áreas comunitárias institucionais do bairro em contraposição à diminuição da oferta de áreas livres.

Ainda na análise dos mapas da Figura 83, a conservação do Morro da Cruz e de seus visuais a partir de diferentes pontos pode permanecer a longo prazo por ser avizinhado de áreas de ACI com equipamentos de baixo gabarito. No entanto, o plano de 2014 inclui uma estratégia temerária para salvaguarda dessas áreas, ou seja, a própria lei antecipa alterações ao mencionar no artigo 55 do plano diretor de 2014 que:

desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doada ao Município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional (FLORIANÓPOLIS, 2014, artigo 55).

Apenas mencionar esta possibilidade prontamente oferece uma legitimação oficial para o desmanche das Áreas Comunitárias Institucionais ainda existentes na cidade. Na verdade, o plano oficializa um modo de agir que vem ocorrendo desde a década de 1970 com a transformação de áreas de ACI em zoneamento para uso privado<sup>82</sup>.

A presença de grandes áreas de ACI, que representam 19% da área zoneada no bairro, excluídas algumas áreas do sistema viário, APL, APP e AVL. No viés positivo, além da proximidade de alguns equipamentos para a população, cria um respiro nos visuais e nos percursos por seu caráter de baixo gabarito. Os visuais da orla para o Maciço são garantidos com a presença destes equipamentos, trazendo uma relação de referência e de domínio da paisagem e da memória, não mais possível na parte Oeste do bairro.

No viés negativo, está, a suscetibilidade legitimada pela lei, ainda mais diante das ocorrências precedentes de “privatização” da área do hospital Naval da Marinha e da Ponta do Coral, a ser abordada mais adiante. Nas áreas mais baixas o zoneamento está densamente pensado, a somatória de zonas em que são permitidos mais de 6 pavimentos representam 26% da área total do bairro, e apresentam um potencial construtivo imenso e a verticalidade ao longo

---

<sup>82</sup> Esta reflexão será realizada no capítulo 5 sobre a paisagem corporativa. Especialmente com a Ponta do Coral.

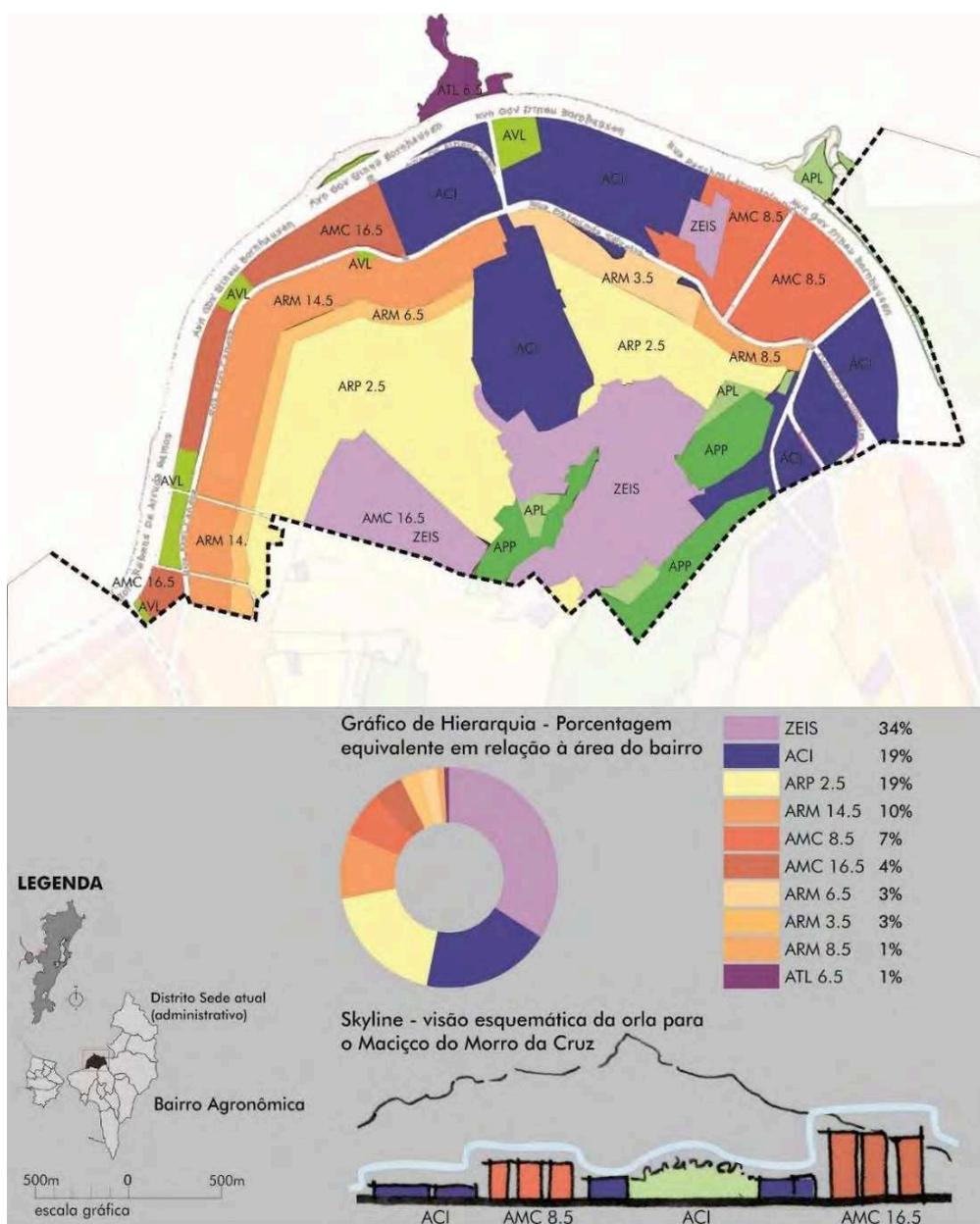
de todas as avenidas à beira mar se consolida a não ser pelas duas interrupções dadas no *skyline* destas mesmas ACIs. A consolidação dessas áreas e as pressões sobre as ACIs pode comprometer a percepção dos elementos naturais do bairro no futuro.

Na análise da Figura 84 e da proporcionalidade existente nos diferentes usos homogêneos, nota-se o predomínio de área de ZEIS (39%) e de ACI (19%), em termos territoriais. A ineficácia da fiscalização do Estado sobre as ZEIS associadas a falta de políticas habitacionais e de geração de emprego e renda implicam na pressão paulatina dessas zonas sobre às APPs, especialmente sobre as altas cotas altimétricas em que se encontram.

Do ponto de vista da geomorfologia do sítio, as alterações realizadas pelo homem ao longo dos tempos não mudaram significativamente os perfis planialtimétricos na escala visual do bairro. Entretanto, os pequenos cortes para acomodação do sistema viário e das construções, muitas vezes de maneira tecnicamente inadequada, geram impactos significativos quanto à segurança geológica das encostas, associadas ao desmatamento intensivo e aos eventos climáticos que potencializam os riscos diversos na área, colocando em perigo boa parte da população moradora.

A ocupação das cotas mais altas também suprimiu boa parte da Mata Atlântica, assim como em outras áreas do maciço. O traçado, incluindo ruas, servidões, vielas, passeios, travessas, becos etc., construídos sem assistência técnica de projeto ou execução, órfãos do estado, não forma uma estruturação ordenada que possibilita conexões urbanas ideais para aumentar a vitalidade e segurança do bairro. Estas ocupações irregulares, para Lago (1999, p. 244), em encostas abruptas, continuaram se oferecendo para usos indevidos, sobretudo, inseguros, “a não ser que se disponha de imensos recursos financeiros como condição para utilização de técnicas sofisticadas de engenharia”. Por certo que a ausência do estado não é novidade nessas áreas, e sem uma política urbana e habitacional pouca coisa poderá se fazer.

Figura 84: Proporção do zoneamento com relação a área total do bairro



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do Geoprocessamento PMF (2020)

De acordo com Sobierajski (2012) o hospital Naval e a Vila Residencial da Marinha foram construídos em 1958, com a transferência do Distrito Naval em 1983 para o Rio Grande do Sul o hospital foi desativado. Posteriormente a antiga edificação do hospital foi demolida e seu lote passou para a iniciativa privada, a legitimação dessa ação está mais esclarecida). Entretanto, a Vila Residencial ainda permanece, e sua arquitetura ainda conserva as características originais da década de 1950, na cor branca e esquadrias azuis.

Diante da escassez de espaços para adensamento, quando o processo de renovação chegar ao seu limite, ou não necessariamente, as pressões sobre essas áreas de ACI serão enormes, afetando diretamente as áreas, com a sua total demolição, no caso de eventuais edificações existentes de valor patrimonial ou não, ou com proposições inadequadas e sem discussão com a sociedade em geral. Nesse sentido, cabem questionamentos ao Estado sobre quais as garantias para permanência dessas áreas e qual o comprometimento para a paisagem e para a memória com o fim delas.

Os referenciais naturais de paisagem e a questão ambiental apresentam particularidades e relevância para a memória do bairro. Pois, há presença abundante de vegetação, seja: a) nas áreas próximas ao topo do maciço, que se caracterizam por Áreas de Preservação Permanente; b) aquela presente massivamente no terreno da Casa d'Agrônoma; d) na própria orla; e) no manguezal; f) e nas praças. Todos esses elementos têm potencial importante para amenização das temperaturas, nos visuais (ambiência) e na biodiversidade da fauna e da flora. Nesse sentido é imprescindível a sua preservação. O processo de expansão das ZEIS já consolidadas sobre às APP ou a verticalização e adensamento das áreas de maior valor imobiliário são cúmplices nos prejuízos às áreas ambientais e às ambiências urbanas.

Soma-se a isto um processo, que se realiza ao longo de décadas, que é a interrupção de vários corpos d'água ou a sucessiva canalização ao longo do bairro como um todo. Existem ligações irregulares de esgoto na rede pluvial, quando existente, falta de drenagem urbana, entre outras precariedades na infraestrutura urbana. Estes fatores têm consequências no saneamento e na poluição das águas que escoam no mar. No desenho da orla, há afloramentos rochosos, pequenas praias, áreas de mangue e, a partir da Ponta do Coral em direção ao Centro e ao manguezal, seu contorno segue os padrões de enrocamentos de rochas típicos de áreas de aterro que, apesar de ter suplantado parte dos recortes naturais, constitui-se como um espaço transformado pelo homem, mas que ganha importância como espaço público relevante para a área e para a cidade. A área da Ponta do Coral apresenta este desenho recortado com uma beleza natural notável, e dado o potencial da área, é de interesse e pressão imobiliária constante.

Neste setor Leste ainda restam algumas resistências pela mobilização dos movimentos sociais, como a dos moradores da Vila Santa Rosa e pescadores das ponta do Coral e Ponta do Lessa. Junto à Ponta do Coral há uma comunidade de pescadores, organizados em uma Associação de Pescadores da Ponta do Coral (APPC). No local há ranchos de pesca, mas também algumas moradias. Há que estar atento também para a situação destes pescadores, para que se mantenham as expressões culturais da pesca, mas sem extrapolar as demandas da

coletividade maior, assim como das comunidades no maciço, isto é, evitar a expansão da ocupação na direção de cotas superiores às atuais, ou desvirtuar o uso dos espaços junto ao mar. Quanto as áreas verdes de lazer (AVL) há demarcação de poucas áreas no Plano Diretor de 2014 (Figura 84). Não fica claro o critério para definição dessas áreas, já que a orla não é considerada, embora se constitua de passeio, ciclovias, espaços de estar, arborização etc. Ao considerar que o papel do planejamento é, também, prever áreas com função de espaço público, o plano é ainda mais insuficiente em número e qualidade. De todas as áreas demarcadas, apenas uma poderia ser considerada como área de reserva futura para criação de um espaço público, localizada lindeira à Casa D'Agromônica, embora tenha uma dimensão razoável, a falta de acessibilidade a ela é notável, se considerar que os potenciais usuários estão distantes.

As outras AVLs são praças já consolidadas, mas apenas uma delas, a Praça Celso Ramos, concentra outros equipamentos, além dos mobiliários tradicionais para contemplação. Algumas destas foram adotadas por empresas: Praça Lauro Muller pelo hotel Majestic Palace; Praças Celso Ramos e Praça do Rancho pela empresa WOA.

O sentimento de pertencimento à cidade é diferente entre as classes sociais, os espaços públicos poderiam ser explorados como elementos de transição espacial, ou mesmo de encontro da diversidade. No entanto, os símbolos impressos nessas áreas mais próximas à elite, a exemplo da Praça Celso Ramos, quando revitalizados, excluem, ao menos em um primeiro momento, os usuários pertencentes a classes sociais de mais baixa renda, pois as demandas dessa população foram ignoradas e a praça já não atende mais a sua demanda diária. O espaço que antes era utilizado como campo de futebol improvisado pela comunidade do Morro do 25 foi substituído por canteiros com forrações não pisoteáveis e *Pet Place*. Há uma paisagem que é dividida e segregada, não só pelas diferenciações arquitetônicas, de localização, mas também na oferta e qualidade dos espaços públicos. A Figura 85 retrata essa discrepância de oferta e qualidade de espaços públicos na Agromônica. Alguns fatos podem ser constatados na observação das situações encontradas: a) o *Programa Adote Uma Praça* é relevante e eficiente, garante a manutenção dos espaços públicos, embora qualifiquem e valorizem o entorno de áreas específicas e de interesse de quem adota; b) o mesmo programa não atende a todos os espaços públicos da cidade, que demonstra uma seletividade de investimentos; c) a prefeitura é inapta na gestão desse programa por não ter ingerência nas escolhas dos espaços que serão adotados; e d) a prefeitura não considera prioridade os investimentos em manutenção e criação de espaços públicos, especialmente para a população de baixa renda.

Figura 85: Alguns dos espaços públicos da Agronômica – seletividade e abandono

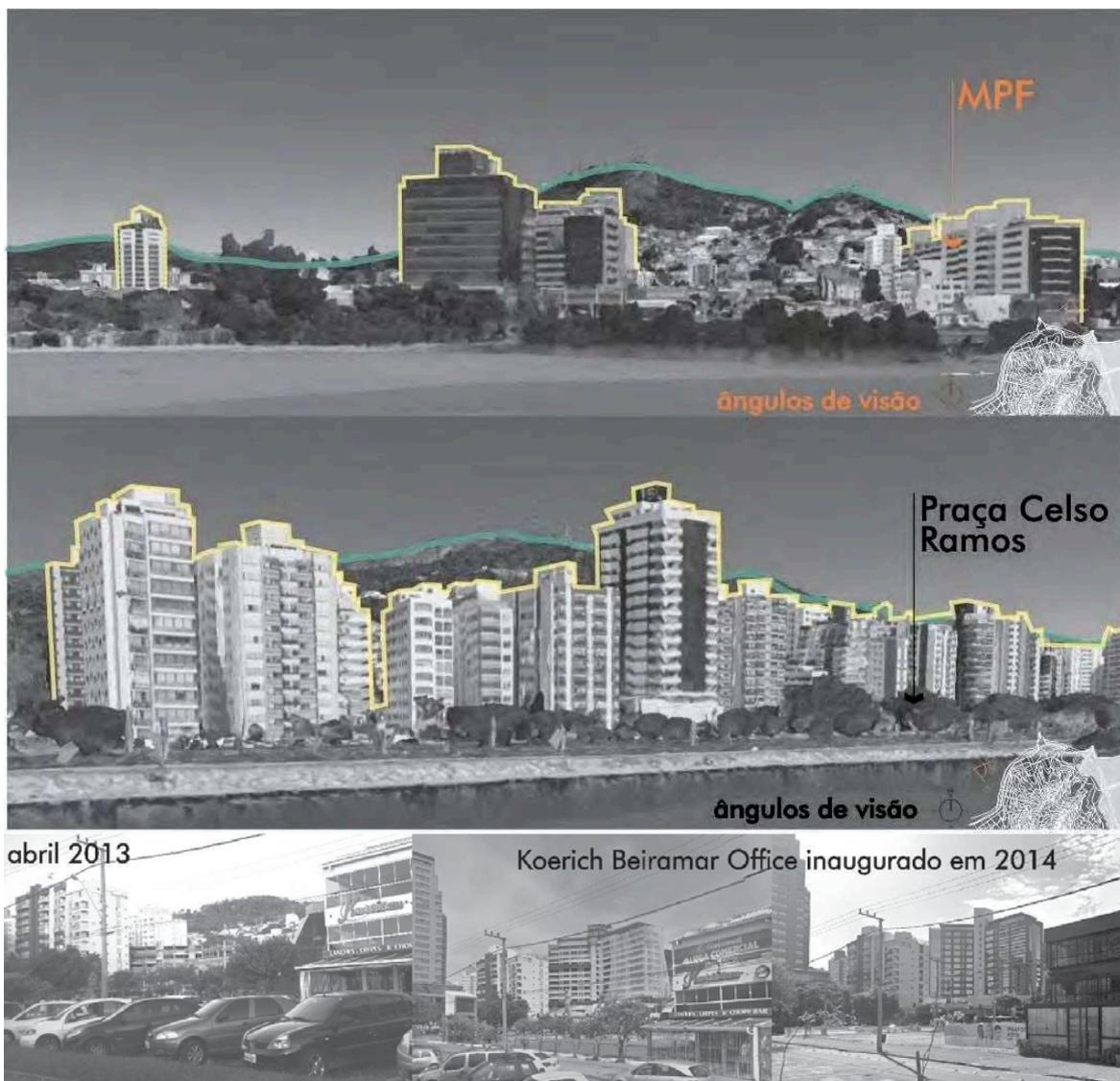


Fonte: Acervo da autora

Nesse sentido, a escassez de áreas vazias, durante o processo de crescimento do bairro, somente estimula o adensamento e verticalização, fazendo com que o comprometimento com a criação de novos espaços públicos de lazer seja ainda menor.

Com relação às áreas edificadas, historicamente essa massa, a partir dos anos 1980, foi engolindo as paisagens anteriores, pela linearidade do traçado ao longo da orla e limitada pelo maciço. A verticalização mostra o alto preço desta terra urbanizada que captura para si os melhores visuais, como mostra a Figura 86.

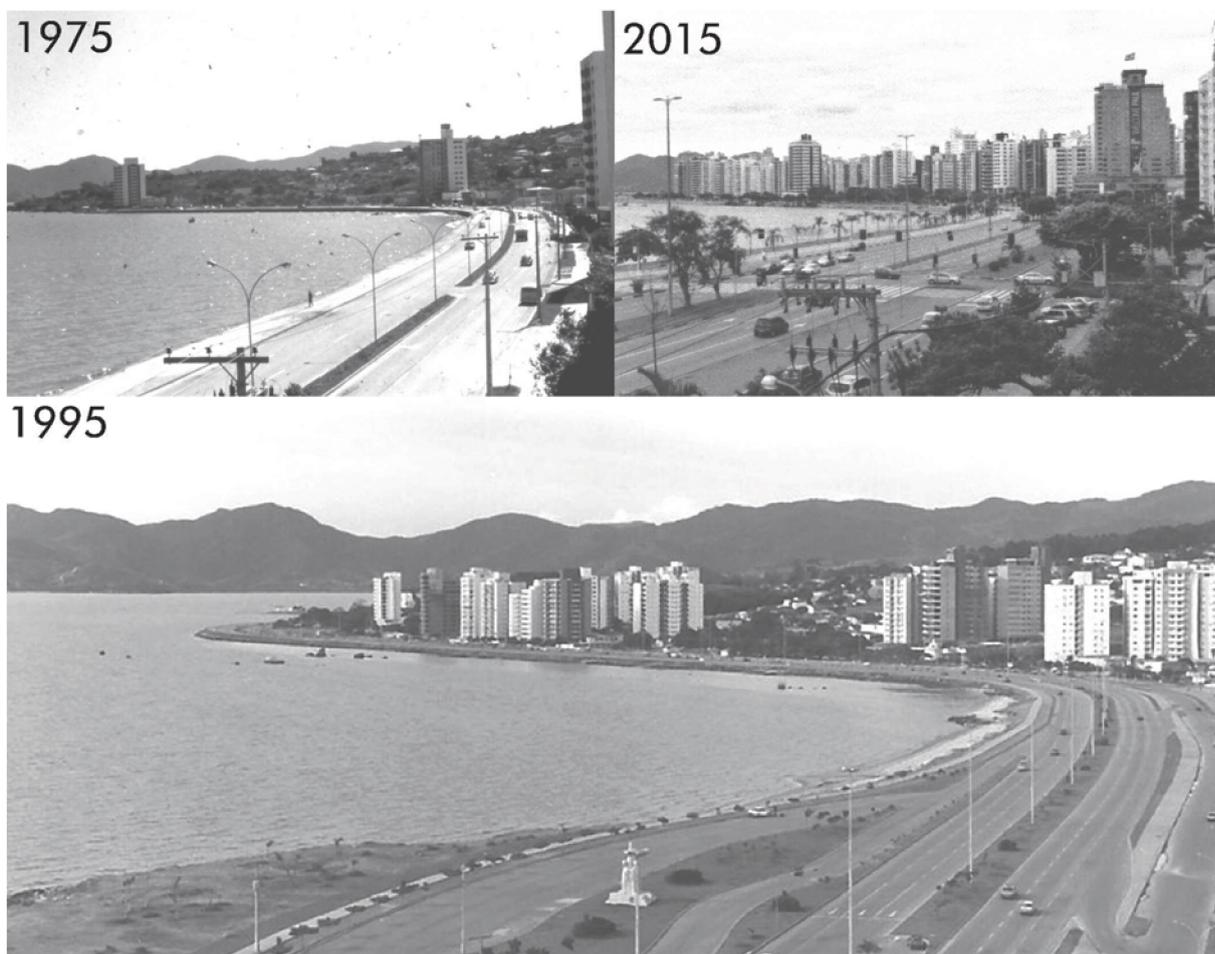
Figura 86: Visões da orla para o Maciço do Morro da Cruz – setor Leste e Oeste e edifício obstruindo a vista.



Fonte: Google Earth (superiores), acervo da autora (2013) e Google Street View (2015e 2020). Modificado pela autora

A paisagem representada na Figura 86, a partir dos dois visuais da orla do bairro, reflete o processo histórico, a pressão imobiliária, a exclusividade das amenidades naturais, a quase ausência de espaços vazios, a falta de políticas habitacionais, a centralidade incipiente, entre outras. O extenso espaço público junto à orla, composto predominantemente pelas vias, bolsões de estacionamento, pelas calçadas e ciclovia, é um dos poucos elementos formais significativos que unem estes dois setores diferentes da Agronômica.

Figura 87: Paisagem do setor Oeste da Agrônômica em 1975, 1995 e 2015



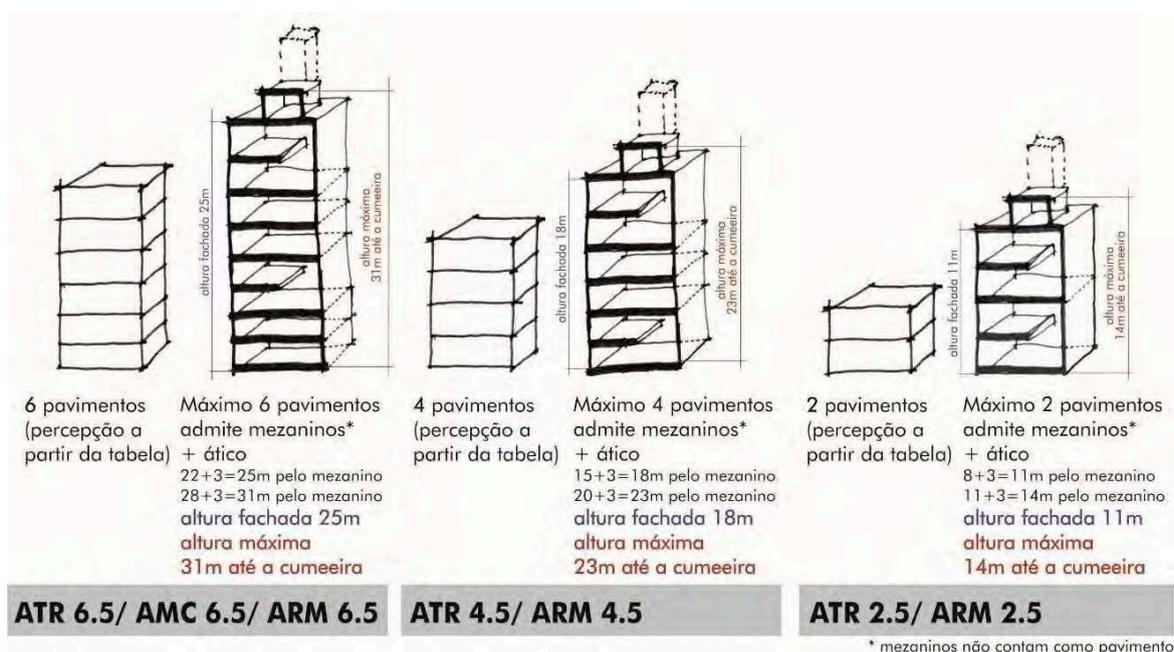
Fonte: Acervo de Yvone Maria Veras da Veiga (1975) e Eliane Veras da Veiga (2015) e <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10152202746213080&set=o.452450334777140&type=3&theater> (1995)

A transformação do bairro é significativa em 40 anos, primeiramente no setor Oeste como representado nas fotos da Figura 87. O maciço se “esconde” e os edifícios passam a predominar na paisagem do bairro. O elemento que caracterizava tão fortemente a situação e a história da ocupação do bairro passam a ser vistos fracionados, quando assim é possível.

Os impactos dados pelo Plano de 2014 são bastante significativos na paisagem da Ilha como um todo. A atenção pela população em geral deve ser dada à altura máxima permitida pelo plano, e não mais pelo número máximo de pavimentos. As simulações realizadas na Figura 88 de algumas zonas do Plano Diretor de 2014 em alguns bairros de Florianópolis pretende expor a complexidade envolvida na interpretação da lei. As zonas ATR 6.5, AMC 6.5 e ARM 6.5 estão delimitadas em algumas partes de Jurerê Velho e Internacional, SC- 401 e Agrônômica

Oeste. As ATR 4.5 e ARM 4.5 estão presentes em Ingleses Norte, Santa Monica (Avenida Madre Benvenuta) e Santo Antônio de Lisboa (próximo à SC 401). E, por último, as ATR 2.5 e ARM 2.5, observadas nos bairros de Santo Antônio de Lisboa, Sambaqui, Armação, Pântano do Sul, Campeche e Barra da Lagoa (Figura 88).

Figura 88: Percepção do senso comum do Plano de 2014 x possibilidades reais de ocupação



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados da Lei Complementar 482/2014 e decretos

No sentido da fiscalização e dos interesses de cada uma das comunidades esse mecanismo de controle, por um lado é de mais fácil entendimento (enquanto o Plano de 1997 tinham várias exceções que não possibilitavam uma percepção clara da altura final da construção), por outro lado o número de pavimentos foi relativizado diante das exceções e permissividades do Plano. Ou seja, apesar do plano estabelecer um número de pavimentos máximo a altura não é correspondente a esse limite, primeiro porque se refere somente aos pavimentos realmente considerados, segundo porque o uso de mezaninos permite aumentar pavimentos de maneira fictícia, mas legalizada. Portanto, todos esses meandros, provavelmente, não são de conhecimento da maioria da população, nesse sentido os impactos na paisagem das diferentes localidades da ilha são igualmente desconhecidos.

#### **4.4.2 O crescimento da cidade x preservação dos edifícios residenciais e comerciais**

A preservação perpassa o patrimônio ambiental, mas também o edificado, apesar de aparentemente existirem vários instrumentos para sua preservação, citados mais à frente, este tem sido um desafio recorrente das cidades brasileiras.

Do ponto de vista da leitura do edifício relevante à memória da cidade, as salvaguardas dadas pelos tombamentos não têm garantido sua adequada valorização. À pesquisa interessam os valores para preservação das paisagens que deixaram memórias passadas afetivas, mas principalmente do registro histórico de um dado momento da sociedade e suas relações políticas, econômicas, culturais e sociais com o meio em que se encontravam. As propriedades onde esses bens estão inseridos sofrem pressão constante do mercado imobiliário, que vê os tombamentos como entraves, especialmente quanto à suposta restrição à potencialidade construtiva do lote. A ferramenta de transferência do direito de construir (TDC) é uma estratégia legalizada e presente no plano diretor, mas insuficiente economicamente sob o olhar de muitos empreendedores, até porque não inclui nesse instrumento os custos decorrentes da recuperação ou manutenção do bem. Tampouco os valores obtidos com esta negociação são compatíveis com os valores obtidos com a venda direta dos imóveis construídos na mesma propriedade. Há uma necessidade da otimização máxima do lote, o que resultou em intervenções incompatíveis com a adequada valorização deste no diálogo com edifícios novos ou na total destruição do bem.

O que se nota deste movimento é que preservar o bem construído unicamente por tombamento não garante, necessariamente, sucesso às formas de qualquer intervenção. Essas deveriam ser debatidas com um corpo técnico e as contrapartidas poderiam ser flexibilizadas sem prejuízos para o edifício ou para a coletividade.

Figura 89: Intervenção em patrimônio ou abandono deliberado



Fonte: acervo da autora (2018 e 2020)

Na Figura 89, acima, estão identificadas duas intervenções no bairro Centro, o empreendimento Pátio Milano (foto 2) inaugurado em 2019, e o edifício Maison Slovinski (foto 1) do início dos anos 2000. Em ambos os casos, a otimização máxima do potencial construtivo levou àquelas soluções questionáveis na interrelação com o edifício preexistente. No exemplo do Pátio Milano, a intervenção junto ao casarão histórico que foi moradia de Hercílio Luz (que também é parte do empreendimento) foi mais acertada, no sentido de destaque e possibilidade de apreensão visual do bem. Porém, a preocupação não foi a mesma em relação ao edifício localizado na Avenida Mauro Ramos ao lado do acesso ao Pátio Milano. Nesse há uma invasão do espaço aéreo que oprime o edifício existente.

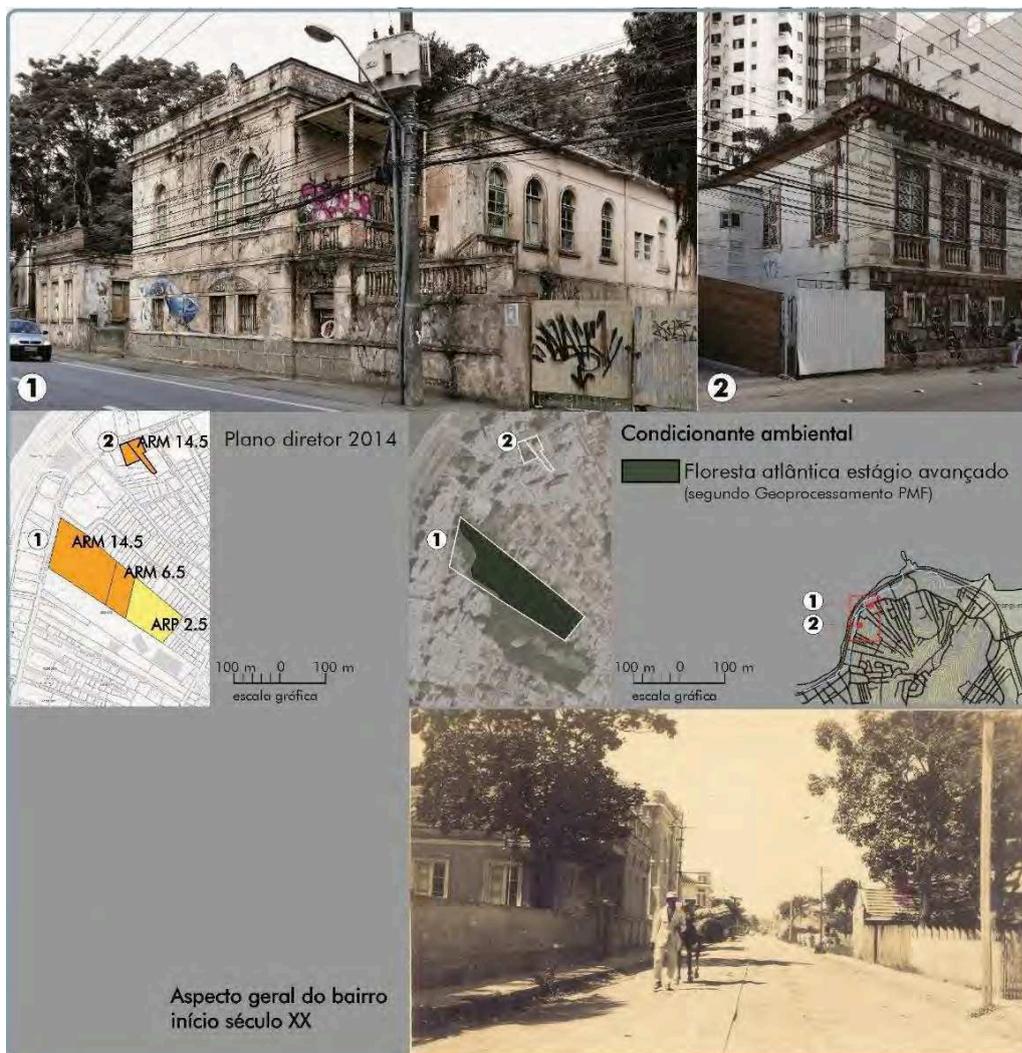
No caso do edifício da rua Vitor Konder, o residencial Maison Slovinski (foto 1), parte do imóvel preexistente foi demolido e a área mantida ficou contígua ao novo edifício sem proporções ou distanciamentos mínimos para proteção ou apreensão desse.<sup>83</sup> A ideia de parecer uma continuidade do edifício existente foi bastante inadequada.

No bairro, quanto a presença de edificações históricas de valor patrimonial, o setor mais a Oeste, concentrou diversas chácaras e das encontradas atualmente somente uma foi restaurada e outros três casarões estão em condições de quase total degradação. A conservação destes se impõe pela memória da paisagem das moradias da elite desde o século XIX nesta localização. Os dois casarões presentes na Figura 90 (foto 1), foram moradia da família Ramos

<sup>83</sup> As análises realizadas sobre estes imóveis se deram a partir da observação empírica da autora ao longo dos anos. Caberiam estudos futuros específicos e aprofundados sobre estas situações de intervenção em áreas históricas.

que governaram o estado durante o século XX, Vidal, Nereu e Celso Ramos nos anos 1910, 1930 e 1960 respectivamente.<sup>84</sup>

Figura 90: Casarões início século XX na Agronômica – abandono deliberado



Fonte: fotos acervo da autora (2019) e dados do geoprocessamento PMF e VEIGA (2019, p. 265)

A propriedade localizada na rua Frei Caneca (foto 1 da Figura 90), onde se encontram os dois casarões do início do século XX, tem aproximadamente 23 mil metros quadrados. Cerca de 84 % do terreno é considerada como floresta atlântica em estágio avançado, delimitada pelos condicionantes ambientais do geoprocessamento da Prefeitura Municipal, apesar de não estar demarcada como APP. Apesar do potencial construtivo previsto pelo plano diretor, a área restante do terreno e mais plana equivale a somente 16% do lote, se considerar a preservação

<sup>84</sup> Os imóveis destacados na figura 90 foram tombados pelo Decreto 15.068, de 18/08/2015. Entretanto, o Decreto 15.209 de 24/09/2015 tornou este e outros decretos sem efeito.

da área vegetada. Ou seja, a área total do lote tem um potencial de construção de 80 mil metros quadrados aproximadamente (considerando o zoneamento previsto e suas áreas correspondentes)<sup>85</sup>. Entretanto, em razão das regras de afastamento, altura e taxa de ocupação a área equivalente de 16% e aproximadamente 3.600 m<sup>2</sup> não atenderia de modo algum, todo o potencial que o terreno tem (19.852m<sup>2</sup>). Isso elucida o total abandono da área pertencente a construtora Santa Catarina, que, pela postura até então adotada, deixa em risco a integridade da mata existente também.

O Ministério Público de Santa Catarina realizou uma vistoria em dezembro de 2010 para avaliar o estado de conservação dos imóveis e sua relevância histórica e cultural para a cidade e o estado. O Promotor de Justiça Rogério Ponzi Seligman ponderou que conservar a casa é, também, conservar a memória dos catarinenses, e complementa "(...) é, na verdade, a garantia da própria autoestima de uma sociedade, que pode se olhar no espelho e reconhecer o seu passado. A preservação da memória proporciona uma identificação social que é fundamental" (MPSC, 2019). O MPSC busca uma solução amigável com a proprietária, caso contrário mencionam que seriam tomadas medidas judiciais cabíveis. Até o presente momento a casa que perdeu seu telhado em razão de um incêndio continua sem qualquer manutenção. Diante de tantas incertezas, a Prefeitura teria um papel importante nas negociações, possíveis flexibilizações e medidas compensatórias para garantir a preservação desses imóveis.

O outro casarão também do início do século XX, de propriedade de uma construtora é contíguo a um terreno subutilizado também demarcado no mapa e pertencente a uma outra incorporadora. Isoladamente, o casarão, que se encontra em estado precário, tem um lote de somente 900 metros quadrados, com potencial relativamente pequeno, mas se incorporado ao terreno adjacente certamente teria grandes possibilidades de verticalizar e adensar. Portanto, o estado de conservação do edifício está muito associado aos impedimentos que a presença desse implica, ou seja, é um entrave, sob a ótica do proprietário, à ocupação máxima do lote.

Este imóvel também teve seu tombamento e destombamento, como no caso das casas da família Ramos, com uma diferença de 22 dias. A Prefeitura, apesar de ser contestada manteve, a decisão de retirada dos decretos que previam o tombamento de outras áreas importantes da Ilha como a orla e pedras de Itaguaçu, os conjuntos históricos de Ribeirão da Ilha e Santo Antônio, entre outras áreas e imóveis isolados.

---

<sup>85</sup> O cálculo foi realizado com base no determinado pelo plano e dimensões aproximadas retiradas do geoprocessamento, conforme figura 90. ARM 14.5= 11.000 x 5,52 (I.A.)= 56.320 m<sup>2</sup>; ARM 6.5= 3.400 x 3,76 (I.A.)= 12.784 m<sup>2</sup>; ARP 2.5= 7.000 x 1,5 (I.A.)= 10.500 m<sup>2</sup> totalizando em todo o terreno aproximadamente 79.604 m<sup>2</sup>.

Desta forma, a constatação de que o plano diretor pode resolver esta temática é ilusória. Mesmo com uma narrativa aparentemente positiva, as garantias discorridas em lei para preservação da memória para as “futuras gerações” não se refletem nas propostas de zoneamento ou ações efetivas por parte da gestão pública. O trecho do Plano Diretor demonstra um pouco deste discurso:

a reserva de áreas para fins da preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural constitui o primeiro dever da repartição do território para o cumprimento de suas funções sociais, cuja a conservação dessas reservas configura compromisso implícito das atuais gerações para com os futuros habitantes do Município. As áreas e setores definidos como portadores de valor natural e cultural que importa preservar passam a ser reconhecidos como patrimônio natural e cultural de Florianópolis e deverão ser delimitados e protegidos, priorizando sempre seu usufruto pela sociedade. (FLORIANÓPOLIS, 2014, Art.5º - Item III)

A gestão por decretos e leis complementares tem sido um recurso amplamente utilizado pela Prefeitura, do qual a sociedade está totalmente alijada do processo. Os efeitos decorrentes de tal postura frustram a ideia de planejamento e cerceiam as necessárias fiscalizações.

Outro caso emblemático do bairro Agrônômica, mas com relativo sucesso para o patrimônio, foi a antiga sede do Country Club, na Figura 91, que foi construído em 1879 por artífices uruguaiois em estilo Neoclássico Uruguaio e tombado em 1979<sup>86</sup> (RICHTER, 2009 p. 55) (VEIGA, 2019). Ritcher (2009) relata em sua dissertação os atos realizados durante o processo de venda da propriedade pertencente ao clube que envolveu tombamento, ações judiciais e debates sobre o direito de propriedade e mobilizações sociais para o direito ao patrimônio. A ideia inicial é que o imóvel, que incluía o jardim em estilo inglês, fosse desmembrado e a parte correspondente ao bem tombado seria doada à Prefeitura que lhe daria uma destinação cultural. Entretanto, as negociações finais para destinação do bem beneficiaram o empreendedor, ao incorporar o edifício e o jardim à área de lazer do condomínio. As duas torres do condomínio multifamiliar foram inauguradas em 1996, entretanto sem o acesso público ao edifício como previsto no acordo realizado entre as partes (RICHTER, 2009 p.58).

---

<sup>86</sup> Tombado pelo Decreto n. 045, de 23/03/1979, pelo Prefeito Francisco de Assis Cordeiro (RICHTER, 2009 p.55).

Figura 91: Country Club – início do século XIX e 2015 inserido m um condomínio residencial



Fonte: Esquerda VEIGA (2019, p. 224 e 225) e direita acervo da autora (2020).

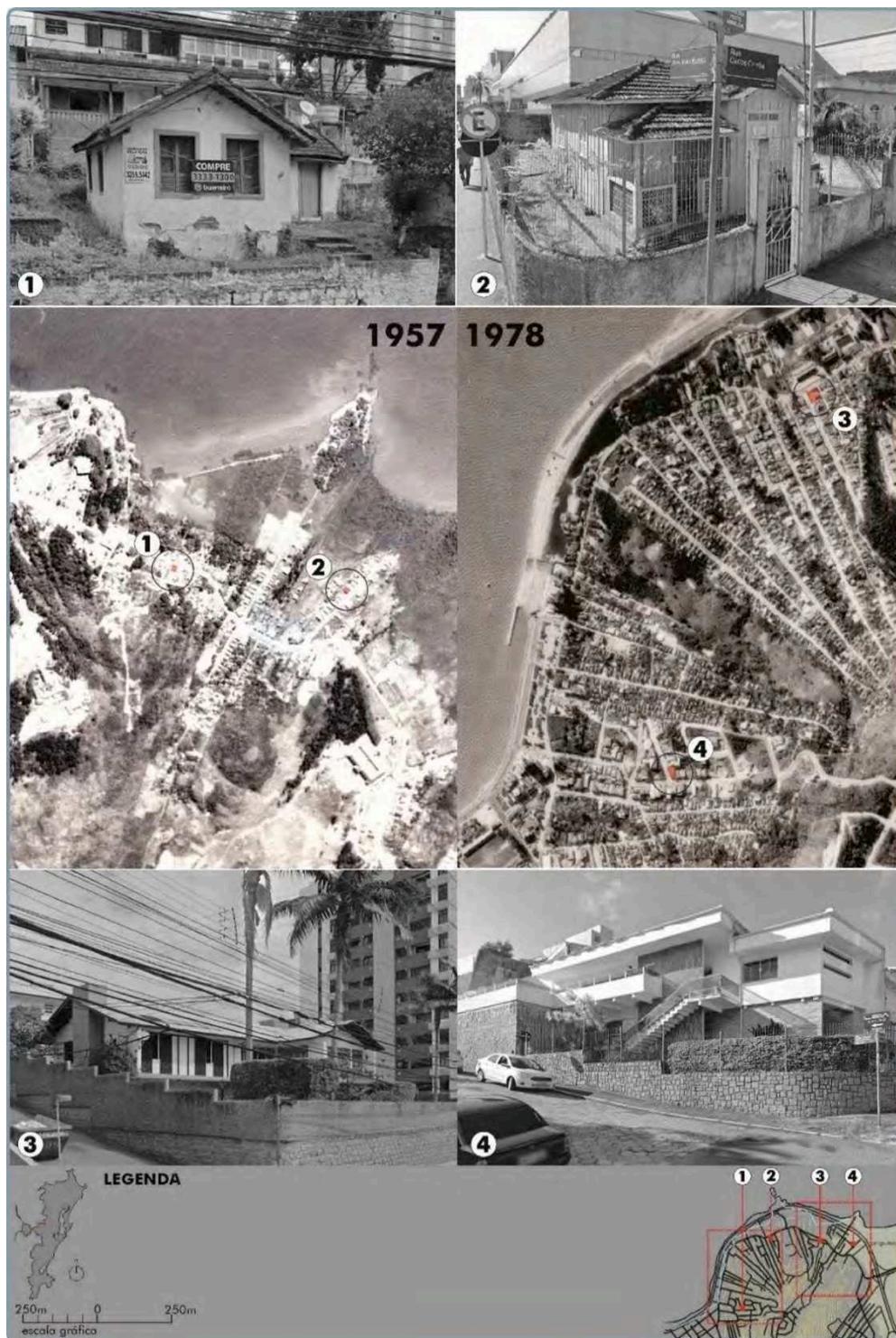
As arquiteturas do início do século XX acima citadas, em geral, representavam uma classe social de maior renda, pela ornamentação estilística, materiais adotados e mão-de-obra especializada. A priorização da patrimonialização da memória dos brancos colonizadores é uma prática comum nas cidades brasileiras, como, por exemplo, o Country Club, a Casa do Barão, a Casa do Hercílio Luz, a casa da Família Hoepcke, o chalé dos Silveiras etc. Portanto, o debate étnico-racial perpassa a história das cidades brasileiras e mereceria um debate aprofundado sobre a importância ou a invisibilidade das minorias na questão da preservação do patrimônio. Aqui, diante do recorte espacial e temporal da pesquisa para evitar o risco da superficialidade, pretende-se destacar como possibilidade de desdobramentos futuros dessa mesma pesquisa. Entende-se que há avanços e reconhecimentos isolados das minorias negras e indígenas, mas em geral daqueles que se destacaram pelo mérito intelectual e não das suas matrizes africanas como a capoeira ou seus ritos religiosos, por exemplo. De fato, tem-se observado uma tendência de criminalização dessas práticas (patrimônio imaterial) e dos seus locais de apropriação pelo diferente.

Outra questão vem da observação dos edifícios mais antigos, àqueles que comumente são considerados pelo senso comum, e em muitos casos somente esses recebem o tombamento dos órgãos oficiais. Por exemplo, ainda há grande dificuldade no tombamento de

edifícios exemplares da arquitetura Art Decó e Arquitetura Moderna, mesmo datando, em alguns casos, de mais de 50 anos, e muito mais daquelas arquiteturas cotidianas populares que são realizadas a partir de um conhecimento empírico, mas que deixam vestígios importantes na paisagem. Portanto, os tombamentos em si também não garantem a preservação ou manutenção do bem, e em alguns casos é possível observar edifícios se deteriorando pela ação do tempo, em boa parte dos casos, não por falta de recursos do proprietário, mas por decisão deliberada deste, como nos casos acima citados, pela expectativa de valorização.

Entretanto, acredita-se que algumas arquiteturas de origem mais popular podem contar a história do lugar, porque são registros da paisagem e do meio técnico científico informacional de determinado período. Poderiam retratar culturas, história de sistemas construtivos e registrar como eram as características econômicas, sociais e culturais do entorno ou da cidade na qual se inseriram. Assim sendo, as casas aqui mencionadas são um pequeno recorte, e certamente são necessários estudos mais aprofundados sobre suas contribuições para um registro mais fidedigno da história e da trajetória das vivências das diferentes classes sociais na Agrônoma.

Figura 92: residências unifamiliares décadas 1930 a 1970



Fonte: Fotos Google Earth e acervo da autora, fotos aéreas DEGE/SPG

As casas 1 e 2 da Figura 92 ocupam lotes pequenos, mas muito bem localizados no contexto atual, e apresentam peculiaridades em suas arquiteturas que as identificam por algum

valor histórico. Ou seja, reconhece-se, pela própria datação e poucas alterações no tempo, como valor para memória. Apesar da simplicidade construtiva, representam um tempo e uma comunidade, estão imbuídas de saberes e práticas tecnológicas tão características quanto daquelas arquiteturas supostamente mais elaboradas, com mão-de-obra mais especializada, geralmente representante de grupos hegemônicos locais. A casa 1, localizada na rua Delminda da Silveira, em um lote de menos de 150 metros quadrados e uma construção de menos de 50 metros quadrados, é de tijolo maciço e telha de barro, possivelmente produzido pelas olarias locais, destacadas no capítulo 3.1, marcando a década de 1930 e aquele momento onde o bairro era bastante rural e de passagem. A casa 2 da década de 1950, está em um lote de 250 metros quadrados, com aproximadamente 55 metros quadrados de área construída. As características singulares dessa arquitetura em madeira, bastante diferenciada da luso-brasileira, refletem um processo de migração recorrente no Brasil de origem europeia, posterior à portuguesa, que incluíam italianos, alemães, poloneses, entre outros. Caberiam estudos mais aprofundados sobre os processos migratórios, a influência destes na arquitetura local, e qualquer bem a ser preservado exigiria uma pesquisa aprofundada. Vários autores brasileiros têm trabalhado com pesquisas sobre a arquitetura brasileira e daquelas influenciadas pelas imigrações, sobre as técnicas envolvidas nestas construções etc. Entre eles, Gunter Weimer (2005), talvez seja o que mais se aproxime do objetivo destacado neste momento da pesquisa. A valorização das arquiteturas mais ordinárias, mais cotidianas, pode fazer parte da preservação da paisagem, ou seja, Weimer (2005) ao mencionar que a arquitetura pode ser produzida a partir dos materiais encontrados na natureza, diz que a adaptabilidade aos climas locais caracteriza a simplicidade e tornam a arquitetura brasileira tão particular. Essa narrativa coaduna com o entendimento da leitura da paisagem e as relações políticas, econômicas, sociais e culturais estabelecidas com a natureza. O meio técnico científico informacional é pois retratado através do olhar sobre essas arquiteturas.

As casas 3 e 4 da Figura 92 são exemplos de arquiteturas residenciais de alto padrão de aproximadamente 800 e 400 metros quadrados respectivamente, ambas da década de 1970. Demonstram simultaneamente a transição do perfil econômico do bairro, principalmente do setor Oeste. A escolha da casa 3, situada na rua Rui Barbosa, justificou-se pela resistência de se manter no bairro, estando propensa a sofrer uma pressão imobiliária cada vez mais assertiva. A dimensão do lote e o zoneamento previsto de 14 pavimentos e um potencial de construção de

quase 5000 metros quadrados, não incluídos os diversos incentivos existentes, explicariam os futuros processos de renovação da área, e elucidam os já realizados até então. A casa 4, no limite do bairro Centro com a Agrônômica, esquina da rua Ernesto Stodieck se destaca pela arquitetura singular com alguns elementos da arquitetura moderna. Seguramente seriam necessárias variadas pesquisas sobre a validade dessa casa para sua preservação. No entanto, somente destacá-la no tempo atual já valida a intenção da pesquisa, ou seja, observar o movimento de localização das classes de maior renda, assim como a disponibilidade do meio técnico científico informacional pelos símbolos impressos na própria arquitetura (sistemas construtivos, materiais, dimensão do lote e da própria casa). Na década de 1970, essa área de baixíssima densidade foi destinação de várias residências de média e alta renda, pela proximidade com o Centro e pelos visuais da beira-mar.

A observação da trajetória dessas diferentes arquiteturas no tempo e espaço demonstra a diversidade e a representação concreta da população como um todo, com suas disputas econômicas, a presença das minorias, a presença de outras histórias que não necessariamente as vitoriosas. E se o objetivo da manutenção das preexistências na paisagem é deixar registros para as gerações futuras, a arquitetura residencial uni e multifamiliar de diferentes tempos históricos poderia cumprir com esse papel.

#### **4.4.3 A paisagem e a memória das edificações religiosas**

A paisagem é um palimpsesto de áreas livres e construídas, alguns dos edifícios ou equipamentos existentes representam, por seus usos, a sociedade na qual estão inseridas. No sentido de registrar as formas sociais e culturais de se relacionar com o meio estão as práticas religiosas, estas muitas vezes realizadas em edifícios construídos para este fim com tipologias que variam da monumentalidade à simplicidade. O registro aqui refere-se à marcação temporal na paisagem destes edifícios, igrejas ou templos representativos de um dado momento histórico<sup>87</sup>. Como já dito, inclui-se esta temática como parte do registro das paisagens e suas

<sup>87</sup> A título de ilustração, a visão de Harvey (2003) em Paris Capital da Modernidade, mostra como registro da memória a construção da Basílica de Sacré-Coeur, na colina de Montmartre. Esse grande monumento construído para Arrais (2016) que faz uma análise da obra de Harvey, Paris a Capital da Modernidade:

Sacré-Coeur, para além de local turístico e de celebração dos ritos do catolicismo, é compreendida como uma espécie de tentativa de reconciliação política, afinal estima-se que mais de duas dezenas de milhares de *communards* tenham sido mortos. Sem a guilhotina medieval, optou-se pelo fuzilamento. Uma memória política da paisagem da cidade é construída a partir de Sacré-Coeur. Harvey, de fato, para usar uma expressão conhecida, “parece saber onde os mortos estão enterrados”.( p. 36)

relações presentes nessa, não cabendo o debate das particularidades de um ou outro credo, e seriam necessários mais desdobramentos dessa pesquisa que vão para além do debate dos espaços específicos para a integração das comunidades e realização dessas práticas refletidas na paisagem.

A Catedral Metropolitana (1773/1922), em frente à praça XV, e a igreja Nossa Senhora do Bom Parto (1861), no Centro, a igreja Nossa Senhora de Fátima (1945), no Estreito, em frente à praça de mesmo nome; a igreja da Santíssima Trindade (1974) e a igrejinha da UFSC (primeira capela da freguesia de Trás do Morro - 1853) localizada na frente da praça Santos Dumont, são alguns dos exemplos de tempos bastante distintos. Todas, de alguma forma, são referências identitárias e históricas para as suas localidades e/ou para cidade, ainda realizam eventos e manifestações culturais que marcam a paisagem cultural de Florianópolis. A Catedral e a sua forma de implantação já é digna de nota. Ao se localizar em um promontório de frente para um rocio (hoje uma grande praça), procurava se destacar na paisagem e representar durante bastante tempo seu poderio. É notório o papel da Igreja Católica para o Estado na colonização brasileira, pela sua influência nos costumes, na evangelização e até por sua função administrativa até o período imperial. Embora suas influências nas comunidades atuais possam ter perdido força mais recentemente, ainda tem importância na memória local e da cidade. No entanto, ao longo dos anos houve uma intensa verticalização dos seus entornos, onde a construção passa quase despercebida em algum dos casos, como a da igreja Nossa Senhora do Bom Parto no Centro como mostra a Figura 93.

---

A disputa de poder no século XIX em Paris foi intensa, a versão da história pode ser dada sob o olhar de quem a vê. O que importa, resumidamente, que os movimentos políticos realizados por uma sociedade, podem deixar registros físicos, no caso pela arquitetura da Basílica, de um momento de intenso conflito social na Paris do século XIX.

Figura 93: Edifícios religiosos



Fonte: Google Earth e Google Street View

Os edifícios construídos nas suas proximidades minimizam a monumentalidade que estes edifícios exerciam perante suas vizinhanças. A verticalização permitida nos planos diretores demonstra a incapacidade de estarem atentos às peculiaridades locais e considerarem as paisagens historicamente herdadas e sua importância como registro histórico do lugar.

No bairro há uma série de edifícios com função religiosa bastante diversa (católica, evangélica, espírita, de matriz africana etc.). As práticas religiosas têm ocorrido de diversas formas atualmente, até mesmo em imóveis residenciais. Porém, destacam-se duas igrejas católicas que fizeram parte do início do desenvolvimento do bairro, a Paróquia Nossa Senhora de Lourdes e São Luiz (fundação 1929- nova igreja em 1997) e a Igreja São João Batista e São Ivo (1954). Ambas, localizadas na via principal do bairro (rua Frei Caneca e Delminda da Silveira, respectivamente), são as mais antigas construções com essa função e realizam eventualmente atividades religiosas como procissões que percorrem essas ruas. Atualmente, seus entornos não se encontram muito comprometidos, o transeunte mais atento ainda percebe a presença dessas.

Os aspectos culturais presentes nas igrejas acima citadas merecem ser preservados,

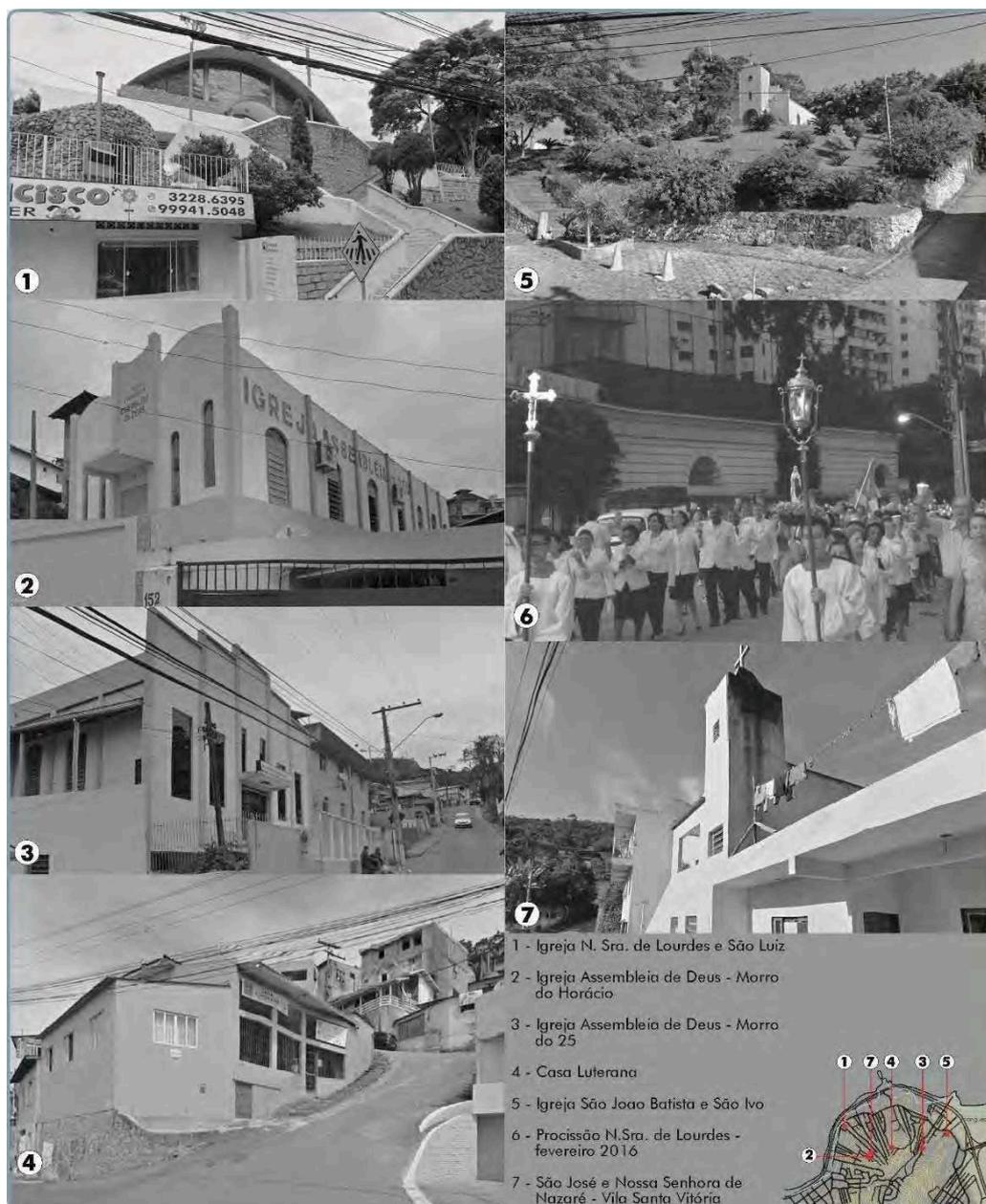
principalmente por sua localização nos bairros, por sua memória urbana, que expressavam um modo de viver na época, como comentado anteriormente. Sobierajski (2012) narra em seu livro *O Mar, Um Povo e Sua Fé* toda a história da Paróquia Nossa Senhora de Lourdes e São Luiz. Ao longo do texto, nota-se a grande influência das elites locais para sua fundação e crescimento. Fundada em 1929, teve a contribuição de Vidal Ramos e Nereu Ramos, entre outros membros da elite local, que participaram de várias comissões para a construção da primeira igreja inaugurada em 1933. A narrativa realizada pelo autor destaca a participação da elite florianopolitana na constituição da Paróquia.

As marcas dessas práticas têm ficado na paisagem. A aproximação física dos templos de outras manifestações religiosas, especialmente evangélicas, marcam um momento bastante atual de queda expressiva do número de católicos e o aumento dos evangélicos. Segundo Alves, Cavenaghi, Barros e Carvalho (2017) a razão entre evangélicos e católicos no Brasil passou de 10,8% em 1991 para 21% em 2000 e 34,3% em 2010, atestando este fenômeno social recente, e há uma previsão que essa razão aumente para 50% nas próximas décadas. Poder-se-ia dizer que o desdobramento na paisagem desse fato foi uma reinvenção da igreja católica, enquanto manifestação religiosa, nos espaços urbanos. Essas que por seu caráter monumental e arquitetônico, em muitos casos, se mantêm atrativas do ponto de vista do turismo, mas como destinação de novos fiéis tiveram que rever seu posicionamento espacial e disputar locais nas comunidades carentes, e seu distanciamento espacial por um período longo, incluiu também seu afastamento no domínio do território da cidade<sup>88</sup>. Como o caso da Igreja São José e Nossa Senhora de Nazaré localizada no Morro do 25 fundada em 2000 (foto 7- Figura 94).

---

<sup>88</sup> Em Florianópolis é perceptível inclusive o avanço territorial, econômico e político. A construção monumental da Igreja Universal do Reino de Deus se impõe sobre a paisagem da Avenida Mauro Ramos espelhando o processo de dominação e evangelização. Para Feitosa (2018, p. 4), “o sagrado passa a ser de fundamental importância para um controle sobre o indivíduo e também para manter vivo o sonho de consumo e acúmulo que muitos buscaram na cidade. Neste aspecto, a religião se torna aliado do capital e do sistema que desloca multidões, principalmente em países subdesenvolvidos.” Relaciona a perda de território ao fato das comunidades católicas não adentrarem na realidade social e econômica dos fiéis, principalmente os excluídos pelo sistema – condição *sine qua non* da lógica capitalista.

Figura 94: Edifícios para práticas religiosas na Agronômica



Fonte: Google Street View e Facebook Paróquia N. Senhora de Lourdes e São Luiz

As características de espacialização de algumas igrejas/templos no bairro corroboram estes acontecimentos recentes. As igrejas católicas se mantinham nos seus típicos promontórios de destaque, mas já não eram mais suficientes e tão presentes na paisagem e na vida diária das pessoas. Agora se nota um novo olhar da igreja católica, representada na Figura 91 pela foto 7 acima, onde estas se instalaram, somente a partir dos anos 2000, nas comunidades carentes do bairro, no Morro do Horácio (1999), Morro do 25 (2000), na Vila Santa Rosa (2005) e Vila Santa Vitória (2005). O distanciamento destes e a aproximação espacial das outras ordens cristãs é também razão e justificativa para as novas dominações contemporâneas que vem sendo

retratadas nos Censos. As novas denominações também se utilizam de símbolos para sua identificação e ocupam territórios onde a igreja católica estava mais distante espacialmente até o final do século XX (foto 4 Figura 94 – casa Luterana). Possivelmente se tornarão marca nestas paisagens de precarização da habitação, de estigmatização da pobreza e de ausência do estado.

#### **4.4.4 O papel dos edifícios institucionais**

Assim como a arquitetura residencial e a religiosa, aquelas ligadas à administração e gestão públicas tem importância na leitura da paisagem, estas com mais preponderância no direcionamento do crescimento da cidade. Os equipamentos ligados à segurança pública (penitenciárias, prisões, delegacias, postos policiais etc.) têm impactos diferentes na percepção destes na paisagem da cidade pela população em geral. Com um estudo específico, que aqui não convinha fazer, poder-se-ia relacionar o tempo histórico específico e o pensamento cultural sobre o controle, punição ou correção do indivíduo naquele dado momento, suas localizações e arquiteturas. Como já comentado anteriormente sobre a decisão da localização da penitenciária, na década de 1930, no longínquo bairro da Pedra Grande, assim como dos asilos e abrigos de menores, onde os indesejáveis da sociedade deveriam estar longe desta.

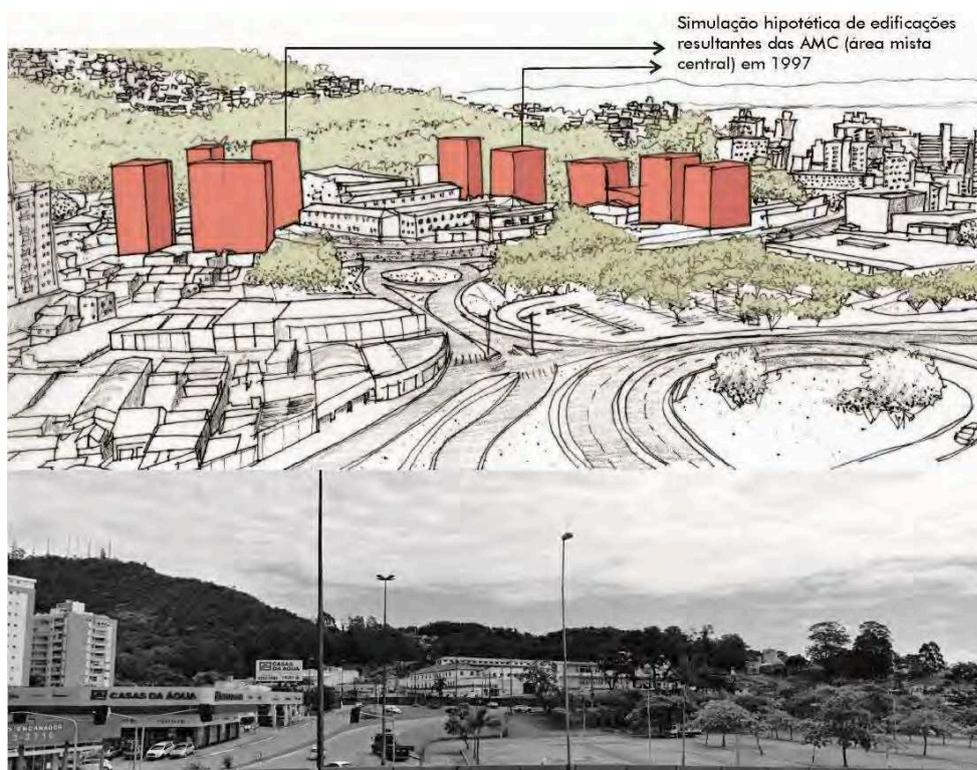
O Complexo Penitenciário de Florianópolis é uma das áreas de maior destaque na paisagem pela sua dimensão (aproximadamente 17 hectares), mas, principalmente, pelo seu valor histórico e cultural. Apesar do valor patrimonial e para a memória da cidade, essa só foi delimitada como APC em 2010, através da Lei Complementar nº375, de 08 de janeiro de 2010<sup>89</sup>. No entanto, preserva somente os edifícios mais antigos e exclui o entorno imediato, contrariando as premissas de preservação do patrimônio e garantias de sua apreensão visual determinadas pelas Cartas Patrimoniais e pelo próprio plano diretor de 2014. Entretanto, a lei de 2010 também pretendia viabilizar a venda do terreno da penitenciária, e para tanto houve uma redefinição dos limites da AMC\*-4, através de várias alterações de zoneamento, estendendo esse zoneamento para o entorno dos edifícios principais da penitenciária. Em parte, objetivou incluir a penitenciária como extensão da

---

<sup>89</sup> A lei que estabeleceu a APC foi em 2010, a partir do Relatório do processo de criação e regulamentação da Área de Preservação Cultural (APC-1) do “Complexo Penitenciário da Agrônômica” - SEPHAN/IPUF, agosto de 2007 (MISSIO, 2014)

centralidade do bairro, como já mencionado, mas essencialmente rentabilizar o estado com a venda da penitenciária. A contestação da pesquisa está mais ligada ao proposto pelo plano diretor do que à ideia da venda da penitenciária em si. Essa, se participativa, poderia trazer elementos importantes para a preservação do bem, como disponibilizar à cidade usos e serviços que atendessem aos interesses da coletividade. O comprometimento da paisagem deveria ser o centro do debate, e a visibilidade dos elementos naturais do seu entorno, assim como a própria apreensão do edifício são alguns dos requisitos para qualquer intervenção na área. A Figura 95 procura simular a ocupação da área sob as regras do zoneamento de 1997.

Figura 95: Área penitenciária com as AMC implantadas



Fonte: Desenho da autora e Google Street View

Ao observar a Figura 95 é explícita a interferência na percepção visual dos edifícios pertencentes à penitenciária, de valor histórico e simbólico importantes para o desenvolvimento da cidade. A elevação de gabaritos no entorno dos edifícios também inibe a continuidade visual do Maciço do Morro da Cruz, em continuidade com o CIC e o manguezal. Ou seja, as instalações do complexo penitenciário marcam a paisagem do ponto de vista da arquitetura, da implantação e do próprio uso. Sua memória deve ser mantida para além de uma possível conversão funcional do edifício e sua presença simbólica deve ser preservada independentemente do que é ou será futuramente. Nesta direção, a transformação de todo o

terreno, ou parte deste<sup>90</sup>, em Área de Preservação Cultural (APC-1) em 2010, vai de encontro desses objetivos.

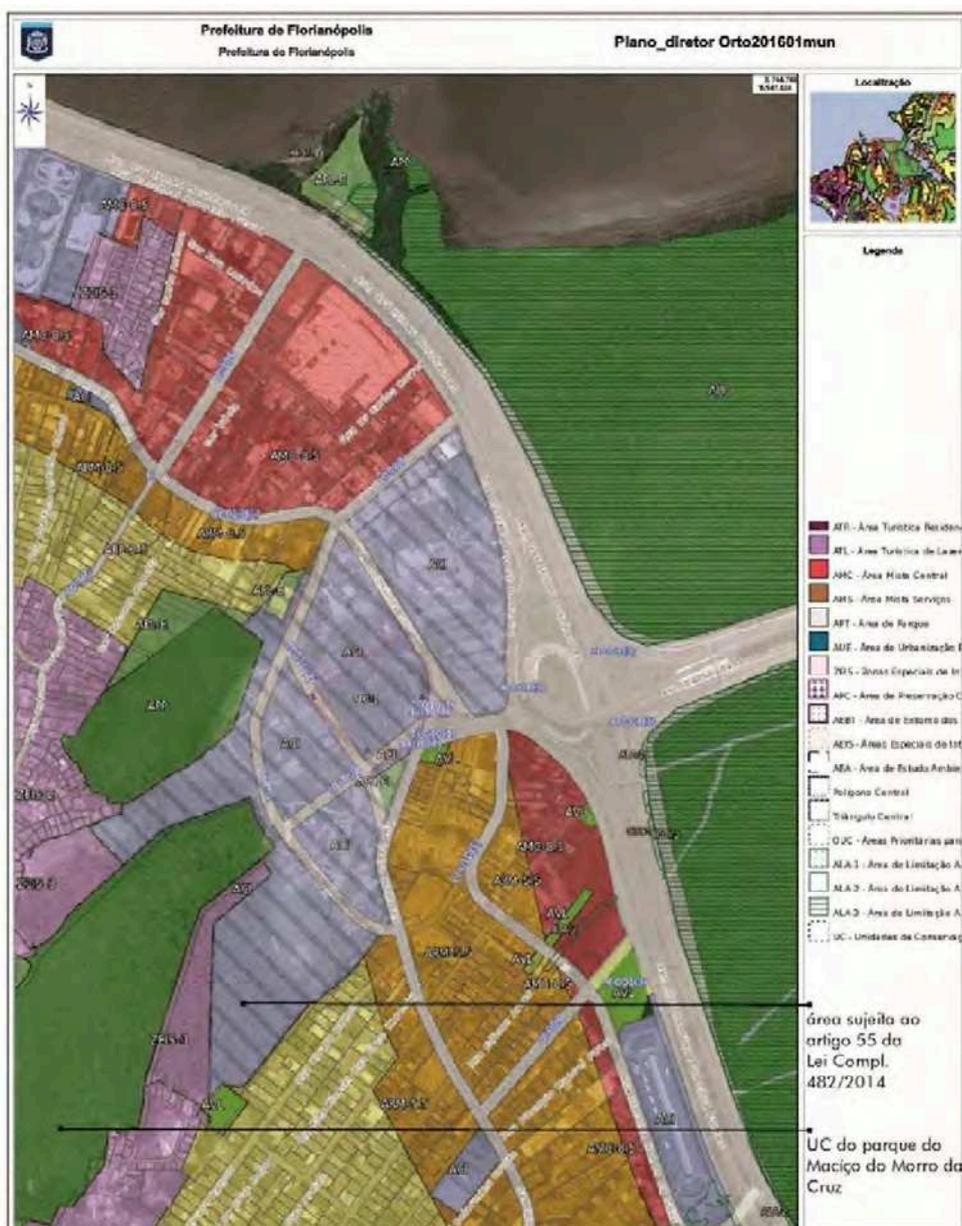
Os impactos visuais, as propostas e a destinação do edifício não foram discutidas com a sociedade até o momento. Por ora, estas decisões gestadas no plano de 1997 não foram adotadas no plano de 2014, mas não há garantias para proteção destes 17 hectares de terreno conectados à unidade de conservação do Parque do Maciço do Morro da Cruz, diante do proposto pelo artigo 55 da Lei Complementar 482/2014 já citado.

No estudo do desenho do plano diretor constatou-se a previsão de novas vias locais e coletoras contornando a área delimitada como APC-1. Inadvertidamente ou não, no mínimo há suspeição sobre este desenho que praticamente parcela o lote da penitenciária, que cúmplice do artigo 55 da Lei complementar 482/2014, assenta sua venda futura. Portanto, definitivamente, se não houver um movimento de proteção desta paisagem, não há garantia nenhuma de sua preservação, haja vista os desmontes do zoneamento previstos na própria lei quanto às ACI e falta de transparência das decisões que envolvem a coletividade.

---

<sup>90</sup> Por uma lado, a pauta de reinserção social desta população deveria ser uma preocupação. A presença destes equipamentos de segurança pública no meio urbano poderia ser um passo nesta direção, entretanto, envolvem ações muito mais complexas (jurídica, política, social etc.), mais recursos e muita vontade política e receptividade da sociedade em geral. Por outro lado, acredita-se que em função da extensa propriedade do complexo, de mais de 170.000 metros quadrados, é possível repensar a área com a reconversão dos edifícios existentes e a apropriação da área do terreno por parques, habitação social, escolas e tantos outros equipamentos de interesse da coletividade.

Figura 96: Delimitação das ACI e APC da área da Penitenciária e CIC



Esse novo desenho e a transformação recente do entorno da penitenciária demonstram a eletividade e hierarquia de utilização, presentes nos textos de Milton Santos, pela necessidade direta ou indireta do processo produtivo, que por muito tempo, pela distância do centro urbano e pela necessidade de manter a invisibilidade dos presos, afastou parte dos usos residenciais, não aqueles dos familiares que garantem o direito à família, mas aquelas moradias de mercado de classe média e média alta. Ou seja, a presença deste equipamento não mais tem sido

problema para a implantação de empreendimentos de qualquer natureza. O valor imobiliário ascendente minimiza este possível “impacto” ou prejuízo imobiliário.

Quanto à preservação das arquiteturas relacionadas ao Estado, distingue-se, também, a Casa d’Agrônômica. Provavelmente, como atual ACI, por seus quase 50 mil metros quadrados, sua localização, potencial paisagístico e aproximação às áreas de expansão da moradia da elite, está bastante suscetível ao mercado imobiliário, tanto quanto a penitenciária. A Casa D’Agrônômica, na Figura 97, mantém a área bastante preservada, inclusive a vegetação inclui espécies nativas e exóticas de grande porte. Ocupa um terreno de mais de 65 mil metros quadrados, se incluídas as áreas que ocupam a Delegacias de Proteção à Criança e ao Adolescente, à Mulher e ao Idoso, a subestação da CELESC e o antigo CRAS. A edificação eclética neocolonial mistura a arquitetura luso-brasileira e o estilo colonial espanhol e foi construída em 1954 e inaugurada em 1955 pelo governador Irineu Bornhausen. Em 2018, foi aprovada a Lei nº 17.503 (2 de abril de 2018), que veda alienação do imóvel onde está localizada a residência oficial do Governador do Estado de Santa Catarina. Entretanto, a lei não se aplica em caso de desmembramento destinado à área de lazer pública (SANTA CATARINA, 2018). Neste caso, a aprovação de tal lei lança luz sobre a possibilidade de preservação da área com as características atuais.

Figura 97: Casa d’Agrônômica



Fonte: Daniel Aquino/acervo ND

A característica geográfica do promontório onde se localiza a Casa d'Agrônômica e a faixa de usos institucionais são divisores físicos e simbólicos dos setores Leste e Oeste do bairro, marcando fortemente a paisagem durante décadas. Apesar dessa cisão, a área tem grande potencial de conexão das partes se transformada em um espaço público. Sua proximidade com diferentes populações, credos e culturas e sua acessibilidade viária de alcance regional poderiam congregar usos de apropriação e democratizar o acesso a tantas amenidades naturais.

#### **4.4.5 Considerações**

Esse capítulo procurou compreender entre as diferentes presenças e os diferentes usos do bairro, como cada um tem seu papel na contribuição da preservação da memória do bairro e da cidade. A paisagem construída reflete as distintas mediações realizadas na relação do homem com o espaço da cidade, e por meio dos planos diretores configurou um bairro que é desigual em termos de acesso às amenidades e aos serviços. Os investimentos concentrados em alguns setores, ampliam as desigualdades presentes na renda, mas agora registradas na paisagem. As visões da cidade se restringem a algumas poucas pessoas, os acessos às moradias são dificultados pela topografia, e não há nestes locais, espaços coletivos de permanência, ou suficientes equipamentos urbanos que amenizem essas discrepâncias.

O processo de renovação por substituição acontece no bairro como um todo, o processo de valorização dos imóveis e o desejo de consumo de novos símbolos resultam em uma mobilidade das diferentes classes sociais. Onde o morador de aluguel seja do Morro ou da locação formal nos imóveis do mercado imobiliário oficial ficam inseguros sobre a sua permanência no bairro, e as elites se mudam em busca de status e novos símbolos e padrões de consumo.

Não se trata de congelar a cidade e não permitir seu crescimento ou os avanços sociais, econômicos ou tecnológicos. Trata-se de garantir uma cidade mais justa e manter exemplares ou destacar momentos em que a história pode trazer valores de apropriação e apreensão do passado para que se construa um futuro sem perder as memórias e os registros concretos na paisagem.

Atualmente, há diversas cartas patrimoniais, como a Carta de Atenas 1931 e a Carta de Veneza de 1964, várias regulamentações brasileiras, como o Decreto Federal 3.551/2000

(que institui o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial que constituem patrimônio cultural brasileiro, cria o Programa Nacional do Patrimônio Imaterial e dá outras providências), além de documentos, testemunhos existentes etc. As instâncias responsáveis pelo patrimônio possuem prerrogativas e pesquisas na identificação e caracterização de variadas áreas de interesse do patrimônio construído, cultural e ambiental. A farta documentação, ou muitas vezes o clamor social, não tem sido suficiente na conservação do patrimônio em geral, em especial da paisagem historicamente herdada. As ações na prática não são efetivas e envoltas de muita polêmica e negociação, onde o jogo de forças nem sempre é equilibrado. Por um lado, o patrimônio, em geral, tem sido visto cada vez mais como elemento de identidade e imagem de um território pela sociedade. Por outro, se o patrimônio não pode ser explorado economicamente ou fazer parte das estratégias de desenvolvimento do turismo, as ações para sua preservação ficam comprometidas. E associadas a isso tudo, a preservação efetiva encontra o paradoxo da valorização das áreas em que estão inseridas, onde a expulsão dos moradores locais de menor renda tem sido o efeito colateral dessas salvaguardas.

## 5 PAISAGEM CORPORATIVA

A Agronômica e toda a área em torno do Maciço do Morro da Cruz ficam submetidas à paisagem construída, demonstrando a submissão da natureza ao capital. A paisagem aqui, transformada ou metamorfoseada, segundo Santos (1988), é a paisagem econômica ou do capital que contorna o Maciço pela sua conformação geomorfológica, principalmente pelos altos custos de sua modificação, mas interfere em sua fisionomia, imprimindo a sensação de predomínio e presença massiva do homem sobre a natureza. A utilização máxima dos potenciais construtivos permitidos em cada uma das zonas urbanas tem gerado uma arquitetura massificada e sem identidade. A paisagem torna-se cada vez mais superficial e, por último, perdem-se cada vez mais os visuais cênicos, como mostra a Figura 98 e 99.

Figura 98: Paisagens de dentro para fora e fora para dentro



Fonte: Acervo da autora

A Agrônoma, por suas características geográficas, assiste o fenômeno de maneira bastante característica. O zoneamento cria um paredão de edifícios que privatiza a vista. Não se trata de compreender a simples adição de elementos geográficos disparatados ou agrupamentos de formas e arquiteturas urbanas que cita Bertrand (2004), mas entender as relações sociais, econômicas, culturais e políticas. No caso da Figura 99, essas relações repercutiram nesta paisagem, especialmente em razão do previsto nos planos diretores ao longo dos anos, independentemente das pressões exercidas sobre estes. Há um descaso, desconhecimento ou ignorância deliberada do resultado do Plano Diretor em termos de desenho.

Figura 99: Paisagens da década 1970 e 2015



Fonte: acervo Waldemar Anacleto repositório UFSC e BID 2015

Há relativos avanços ao longo dos anos, na inserção nos planos diretores, de mecanismos de proteção do patrimônio. Ainda assim, é inquestionável que os planos diretores,

de uma maneira geral, têm sido um conjunto de leis que pouco fala a língua da população e não elucidada a maioria dos cidadãos sobre a resultante espacial desta paisagem. E são, portanto, reflexos das ações da sociedade no espaço e na natureza, que ao longo do processo de ocupação de Florianópolis, têm provocado alterações significativas na paisagem. A partir do momento em que a área da Agrônômica despertou o interesse econômico, seus territórios e paisagens passaram a se transformar mais rapidamente.

As observações realizadas até o momento, no recorte da Agrônômica, retratam uma certa sujeição dos planos diretores ao capital, especialmente o imobiliário. Isto se dá nas alterações sucessivas do plano diretor e na pressão constante sobre estes, assim como no direcionamento de investimentos variados em infraestrutura.

O movimento de distribuição dos investimentos, de seleção de áreas para crescimento, que historicamente vem acontecendo no Brasil e em Florianópolis, não contribuem para uma cidade mais justa. O acesso a estas mesmas áreas não é equânime, o que por si só já se reflete em paisagens desiguais, como já comentado anteriormente. As pressões existentes de pequenos grupos de elite sobre o Estado, sobre o planejamento tem interferido na paisagem da cidade.

Milton Santos disserta, em *Urbanização Brasileira*, sobre o aparelhamento das cidades para a produção do espaço e concentração de capital em poucas e grandes empresas, o reforço da política desenvolvimentista da década de 1950 a legitimação dos investimentos do Estado com a justificativa de aumentar as exportações nacionais. Complementa:

Esse raciocínio também conduziu a dar prioridade aos investimentos em capital geral do interesse de umas poucas empresas em lugar de canalizar os dinheiros obtidos para dar respostas aos reclamos sociais. O regime autoritário, mediante rígido controle das manifestações de uma opinião pública já por si deformada, contribuiu, fortemente, para a manutenção desse esquema (SANTOS, 1993, p. 103).

Este raciocínio, de fato, ainda se reproduz nos tempos atuais. Na pesquisa, destacam-se as forças presentes nas decisões do plano diretor. Isto porque estas grandes empresas, ao aumentarem seu poder de mercado, aumentam também seu poder político e influência nas decisões sobre o espaço, e criam distorções e desigualdades na paisagem resultante deste desequilíbrio. Ou seja, sujeito a essas pressões o Estado tem interferido neste processo ao longo dos tempos pois detém o poder sobre quais e onde ocorrem os investimentos através da produção de infraestruturas e serviços urbanos, nas políticas públicas, assim como na definição dos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo (PERES, 2013, p.123).

No caso de Florianópolis, assim como outras cidades brasileiras, uma das consequências desta dinâmica é a dispersão e espraiamento do território. De nenhuma maneira é espontânea, mas sim “necessária” para aquela mesma reprodução do capital imobiliário, que, ao estimular investimentos em áreas periféricas ou vazios urbanos específicos, criam mercados mais valorizados para estas mesmas empresas, nos interstícios entre estes vazios e as áreas mais centrais. Como exemplo deste desequilíbrio, traz-se para discussão a questão da verticalização em situações específicas constatadas na observação empírica da paisagem. Estes edifícios verticais muitas vezes surgem em áreas de baixa densidade e pouca altura, ou em áreas sensíveis à natureza, e que suscitam no mínimo certa estranheza e, em alguns casos, debate e polêmica variados. É importante compreender que o destaque aos três exemplos que se sucedem não se trata de um fenômeno exclusivo desses, mas pode ser observado em várias partes da cidade ou mesmo do bairro Agrônômica.

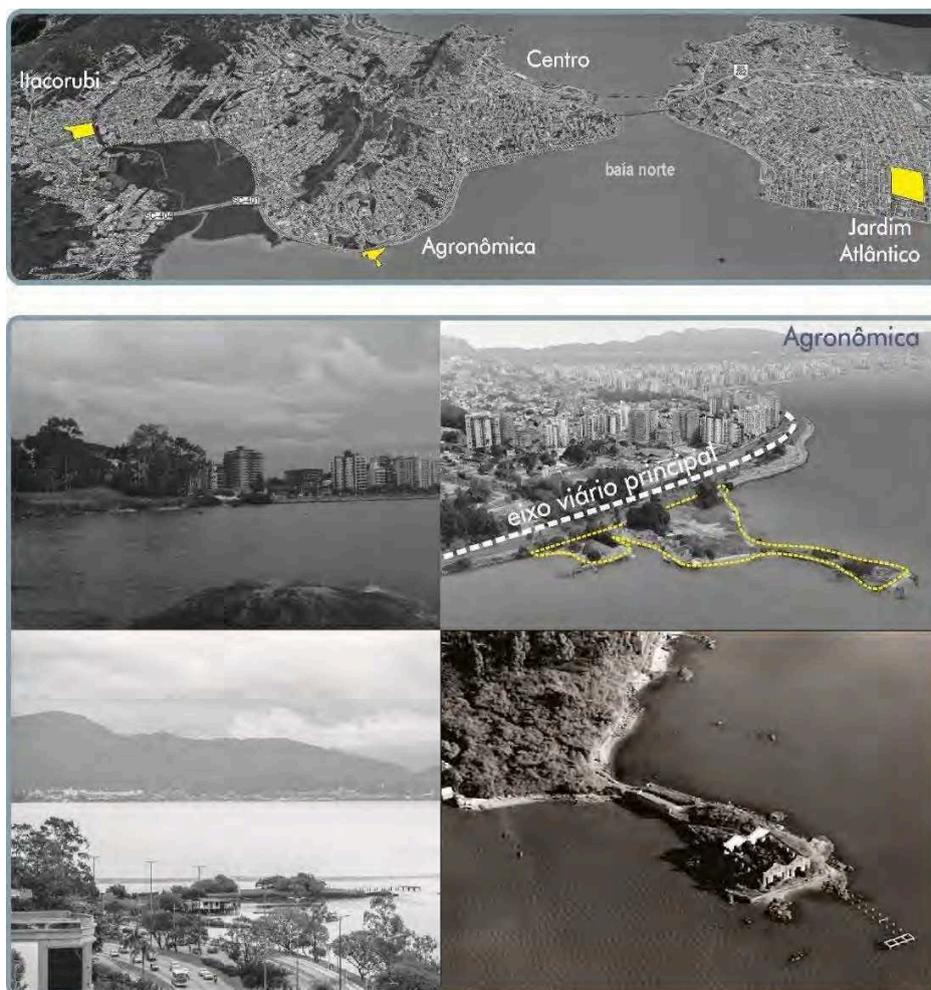
Como exemplo paradigmático da urbanização corporativa de Santos, retratam-se três localizações distintas no distrito-sede de Florianópolis. A escolha não é aleatória, posto que destaca situações relativamente conhecidas onde grandes empresas da construção civil estão envolvidas indiretamente nas alterações do plano diretor. Há uma correlação de forças presentes que alija a necessidade de um planejamento amplo beneficiando a coletividade, ao invés de atender interesses particulares de poucos. A maneira como estas ações aconteceram ao longo do processo histórico não será discutida, mas as referências abrem possibilidades de novas pesquisas e discussões. Alguns fatores observados empiricamente suscitaram várias questões, tais como: edifícios de 6, 8 ou mais pavimentos terem sido construídos no final da década de 1990 em áreas de baixíssima densidade e que permitiam somente 2 pavimentos, os motivos pelos quais somente adensou certas áreas mesmo com pouca acessibilidade a vias principais, assim como a razão de um imóvel da União ter passado para a iniciativa privada.

Busca-se compreender como a necessidade de ampliação do mercado imobiliário direciona os investimentos para novos locais onde a oportunidade se faz presente, mesmo que estas decisões afetem direta ou indiretamente referenciais na paisagem. Para tal, foram escolhidas três áreas que pertencem ao distrito sede do município e estão localizadas de acordo com a Prefeitura nos bairros Itacorubi, Jardim Atlântico e Agrônômica. Iniciando-se pela Ponta do Coral.

## 5.1 A PRIVATIZAÇÃO DA MEMÓRIA GEOGRÁFICA DO BAIRRO E A RENÚNCIA DE UM POTENCIAL ESPAÇO PÚBLICO – O CASO DA PONTA DO CORAL

O primeiro exemplo é a Ponta do Coral, que se situa no bairro Agronômica, uma porção de terra que foi dividida após a construção da Avenida Irineu Bornhausen, pertencida ao Abrigo de Menores e após um incêndio criminoso foi vendida à iniciativa privada, conforme comentado anteriormente. A área, segundo registros da Prefeitura, tem como proprietária a Carbonífera Criciúma, e seria destinada a uma AVL, porém, apesar de extremamente apropriada, o pretendido uso foi desvirtuado após a venda. Com o passar dos anos, várias alterações no zoneamento foram realizadas para beneficiar os empreendedores da área.

Figura 100: Ponta do Coral



Fonte: Google Earth (acima), acervo da autora (centro esquerda), Daniel Queiroz/Arquivo/ND (abaixo esquerda), Parque das 3 Pontas ((centro direita e abaixo direita)

Ao longo do processo a mídia dominante local tem dado apoio massivo ao grande empreendimento hoteleiro proposto, com comentários elogiosos para o projeto e os supostos benefícios para a cidade como geração de emprego, estímulo ao turismo etc. Da coluna de Cacau Menezes extrai-se o seguinte:

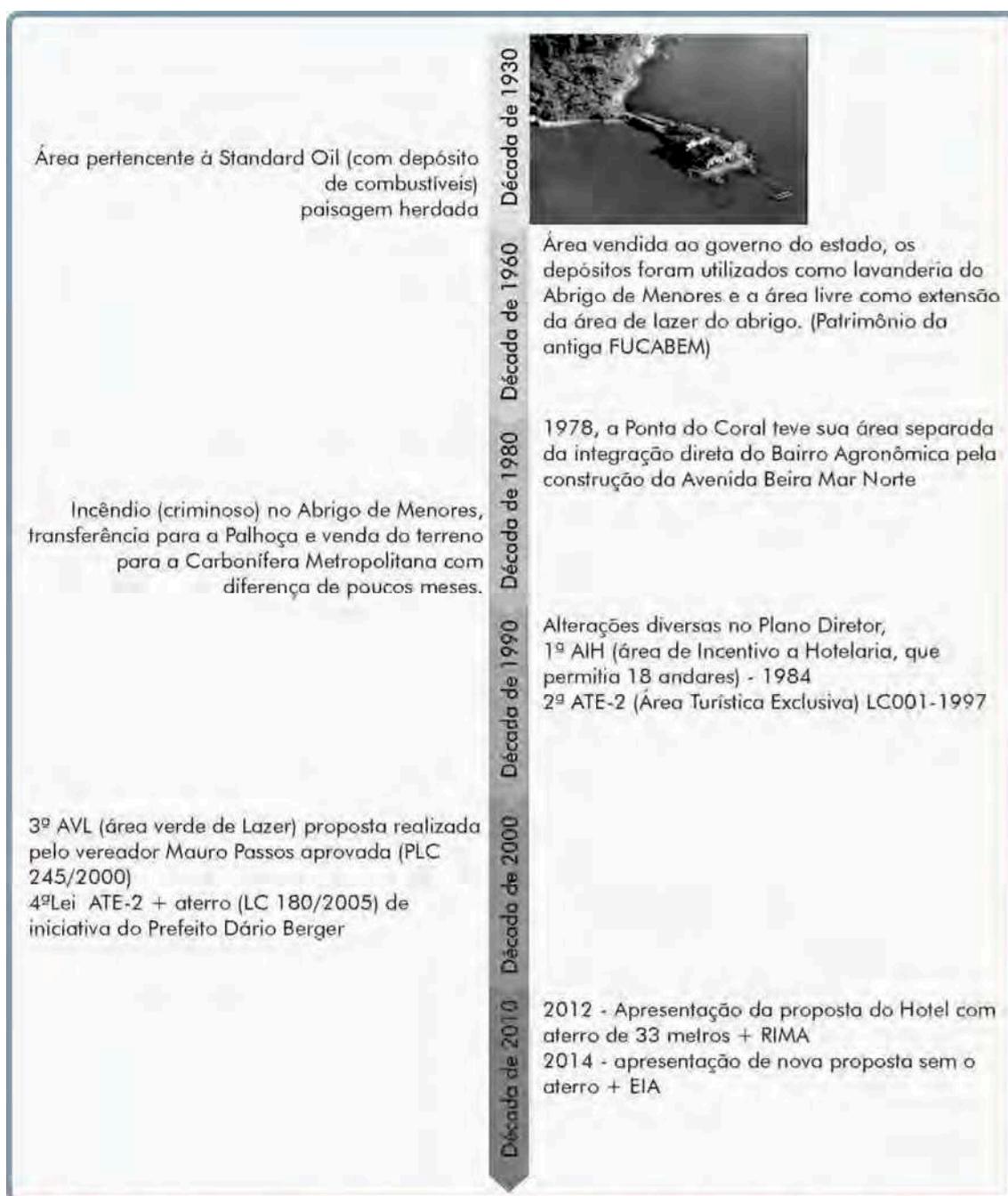
(...) na chamada e geograficamente privilegiada Ponta do Coral, na Avenida Beira-Mar, em Florianópolis, ecologistas xiitas sempre se insurgiram contra a ocupação da área, que pertence à família Guglielmi. Entre vários projetos naufragados, estava o de um hotel cinco estrelas. Num lado do terreno estão o que deveriam ser – pois este sempre foi a única finalidade – ranchos para pescadores guardarem os seus barcos.

Ninguém é contra isso. Mas o que se vê, paulatinamente, é que o local está virando uma favela, com a construção seguida de ranchos e a ampliação de outros, com direito a sobrado e varanda. E, com eles, moradores permanentes. Um caminhão de mudança foi visto descarregando mesas, camas, colchões, fogões móveis e outros utensílios dia desses. Não vai demorar e esses “moradores” vão achar que aquilo é sua propriedade (MENEZES, 25/08/2007).

Por outro lado, a imprensa critica os movimentos sociais que se articulam contra o empreendimento, alegando que o espaço é utilizado por usuários de drogas, entre outras pressuposições. Estes movimentos bastante articulados têm registrado ao longo dos anos as tentativas dos proprietários em viabilizar a construção do hotel. O objetivo destes movimentos é garantir o uso público da área com atividades de lazer e manter a população de pescadores artesanais que residem no local, assim como a constituição de um parque com finalidades também ambientais com outras pontas desta parte da baía, a Ponta do Lessa e a Ponta do Goulart.

A premissa do mercado imobiliário é ocupar a área ao máximo, para além dos limites legais estabelecidos. Para tanto, mudanças na legislação e leis específicas para viabilizar o projeto hoteleiro foram feitas ao longo do tempo. Na Figura 101, está demonstrado o processo histórico envolvendo a Ponta do Coral, ou Ponta do Recife. Não se pretende retratar todo o processo jurídico e urbanístico envolvidos, mas dar um panorama geral dos acontecimentos.

Figura 101: processo histórico da ponta do coral



Observação: os processos intrincados nas licenças, aprovações e ações judiciais ao longo do processo não foram aqui relatadas. Para saber mais consultar o site do Movimento Ponta do Coral 100% Pública. Tampouco estão apresentadas as propostas realizadas para a área até a aprovação definitiva do Plano de 2014

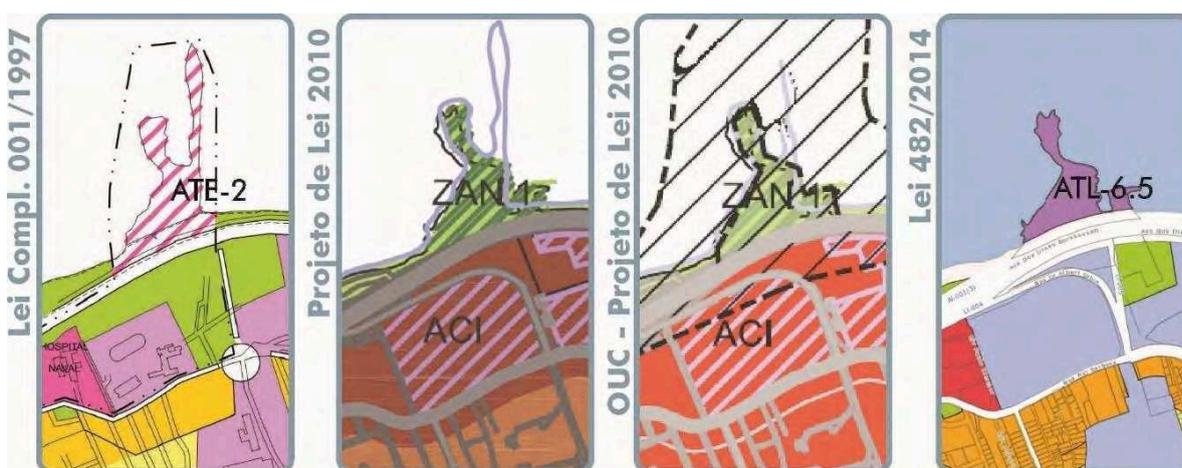
Fonte: Elaborado pela autora

Do ponto de vista legislativo como ressaltado no esquema acima é importante destacar o desabafo do ex-vereador Mauro Passos, comentando sobre o processo.

Aprovamos, naquela época, por unanimidade, o PLC 245/2000, de minha autoria, que transformava aquele espaço em área verde de lazer. Depois disso, diante de um grave retrocesso legislativo, eivado de vícios insanáveis, alguns vereadores mudaram seus votos, transformando a área em Área Turística Exclusiva. E, não satisfeitos, permitiram, inclusive, um aterramento adjacente à área (PASSOS, 2010).

No período da votação deste PLC de Mauro Passos, já se observava uma movimentação para aumentar o potencial da área da Ponta do Coral. Ao verificar as previsões nos anteprojetos de leis apresentados até a aprovação em 2014, comprova-se isto, como mostra a Figura 102.

Figura 102: Zoneamento para Ponta do Coral



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMF

No decorrer do processo de elaboração do Plano de 2014, várias propostas foram elaboradas pelo IPUF depois daquela apresentada no dia 23 de março de 2010 comentada anteriormente. Para a Ponta do Coral, foram previstas formas para viabilizar o projeto do hotel. Neste anteprojeto de 2010 havia duas delimitações se sobrepondo para a área. Uma era a delimitação da área como uma ZAN-1 (Zona de Amortecimento Natural), o que, por definição teórica, só pelo fato de estar totalmente inserida no meio urbano, já se mostra equivocada, além do fato de as exigências estabelecidas pelo próprio plano em termos quantitativos não se

aplicarem<sup>91</sup>. Entretanto, esta delimitação escondia uma possibilidade de verticalização acentuada se associada a uma OUC (Operação Urbana Consorciada), que estava prevista como OUC-10.

Como um parêntese cabe destacar que o Anteprojeto do Plano em 2010 não demonstra clareza e justificativa para as 11 operações urbanas propostas, o que suscita bastante estranheza ao se observar que parte dos recortes escolhidos para estas são grandes propriedades pertencentes a pequenos grupos da cidade. Nem todas caracterizam-se como habilitadas para “transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (BRASIL, 2001), como mencionadas no Estatuto da Cidade, sendo mais uma delimitação injustificada, principalmente no que se refere ao interesse coletivo da cidade. Na revisão feita pelo IPUF em 2012, mas também não aprovada, criou-se uma “área de interferência indireta” que por si só já é juridicamente incoerente, dado que os recursos da OUC só podem ser aplicados no perímetro da OUC estabelecida. Certamente, do ponto de vista da valorização imobiliária, haveria uma relação direta com as alterações de valores do entorno da operação, mas isso não implica favorecer com recursos diretos da operação áreas do entorno sensíveis ambientalmente ou sob vulnerabilidade social. E este seria o caso da OUC da Ponta do Coral, que deixou de existir no plano de 2014. Entretanto, como se trata de lei específica, a OUC pode ser elaborada a qualquer tempo. Neste caso, para além das críticas possíveis, é importante estar atento à definição destes perímetros, para que os recursos advindos da operação beneficiem de fato a coletividade.

Por fim, o zoneamento dado à Ponta do Coral no Plano de 2014 é como uma ATL 6.5 (Área Turística de Lazer) com limite de 6 pavimentos e 22 metros de altura. Ao observar a última proposta para o hotel nota-se que a determinação legal para a área foi totalmente ignorada. Outras manobras e ações foram realizadas para viabilizar o empreendimento, como a liberação de alvará de licença para construção do hotel em dezembro de 2012, ao final do mandato do ex-prefeito Dário Berger.

---

<sup>91</sup> Este é um ponto interessante a ser apontado desta proposta de 2010, a criação da possibilidade de transformar estas zonas de amortecimento natural em áreas de microcentralidade, mesmo com condições mínimas para esta conformação. Isto em razão da permissão de verticalizar em até 16 pavimentos estas áreas desde que a gleba seja limítrofe de vias arteriais ou principais. Estas concessões trariam impactos dos mais variados na infraestrutura existente, além de consequências possivelmente irreversíveis para algumas paisagens sensíveis como a Praia Mole, Sambaqui, entre outras. Ver Apêndice ilustração Praia Mole

No entanto, a mais polêmica das ações de Dário Berger foi a sanção da Lei Complementar n.180, de 27 de julho de 2005. Esta lei ultrapassou a competência do Município ao legislar sobre terras da União<sup>92</sup> ao autorizar um aterro hidráulico de 33 metros de largura acompanhado a atual linha d'água existente. Mesmo com as ressalvas elencadas na lei complementar, o projeto ignora o interesse público ao tomar uma decisão sem discussão com a Câmara Municipal ou participação popular, ainda mais de uma área que carrega uma série de controvérsias. Abaixo alguns dos condicionantes estabelecidos:

§ 2º - O licenciamento na área turística fica condicionado a apresentação de um plano de massa pelo empreendedor ao Poder Executivo, que contemple o reordenamento e construção dos ranchos de embarcações já existentes à data desta Lei, a implantação da ciclovia, dos passeios, dos ajardinamentos, dos equipamentos de lazer, de um píer de pequeno porte para o apoio náutico (...) (FLORIANÓPOLIS, 2005).

Esta lei por si encobre o necessário afastamento da preamar média definida pelo Decreto 9760/46. Esse decreto, no art. 2º, definiu, entre outros bens da União, a medida de 33 metros medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, as terras de marinha, estas ratificadas pelo artigo 20 na Constituição de 1988. Ou seja, ao criar o aterro, se criou ficticiamente a possibilidade de ocupar 100% da área do lote com construção, sem os regramentos necessários para qualquer terreno pertencente à União.

Decorrente de um imbróglia jurídico extenso, além das mais diversas oposições, também relativas aos licenciamentos ambientais, a construtora Hantei elaborou uma nova proposta em 2014. Nesta, foi realizada a soma das áreas das referidas matrículas correspondente a 14.959,71 m<sup>2</sup>, e a readequação do projeto foi desenvolvida pela empresa Dória Lopes Fiuza – Arquitetos Associados, os quais afirmam também que o projeto ocuparia, apenas, a área alodial dos terrenos (AMBIENS, HANTEI, 2014, p. 15).

Como justificativa:

O principal óbice ao desenvolvimento do projeto inicial era a necessidade de se realizar o aterramento de 33 metros adjacente ao terreno, que seria utilizado para a construção de um parque público, como estabelecia a Lei Complementar Municipal n. 180/05. O Procurador Geral do Município entendeu que não estava demonstrado o interesse público da realização do aterro. (AMBIENS, HANTEI, 2014, p.7)

---

<sup>92</sup> O site do Parque das 3 Pontas reúne uma série de documentações relativas à área, como histórico da área e pareceres e legislações que embasaram as ações impetradas pelo MPF. Para saber mais consultar: <https://parqueculturaldas3pontas.wordpress.com/documentacao/pareceres/>

A Figura 103 demonstra as duas propostas realizadas, a primeira se concretizada a proposta do aterro poderia criar um precedente perigoso no futuro, além do impacto gerado ao ecossistema do manguezal com a construção da marina. A segunda proposta se baseia nos regramentos legais previstos para a área sob a legislação de 1997 (Lei Complementar 001/1997) e explorando todos os incentivos dado ao setor hoteleiro.

Figura 103: Propostas com e sem o aterro



Fonte: RIMA (s.d.), Google Earth, Geoprocessamento PMF, modificado pela autora

De acordo com o Movimento do Parque das 3 Pontas, os principais fatores do parecer que anulou o alvará de construção do hotel foram:

impacto na paisagem de uma única torre de 18 andares na orla; 86% do projeto original estariam em terras e águas da União; comprometimento das Unidades de Conservação das baías sul e Norte; necessidade de integração com o Projeto Orla; volume do projeto original superava o limite do zoneamento da lei 001/97 e 180/05, mesmo com incentivo à hotelaria; inadequação em relação ao parecer 2530/08 do IPUF sobre sistema viário na região.

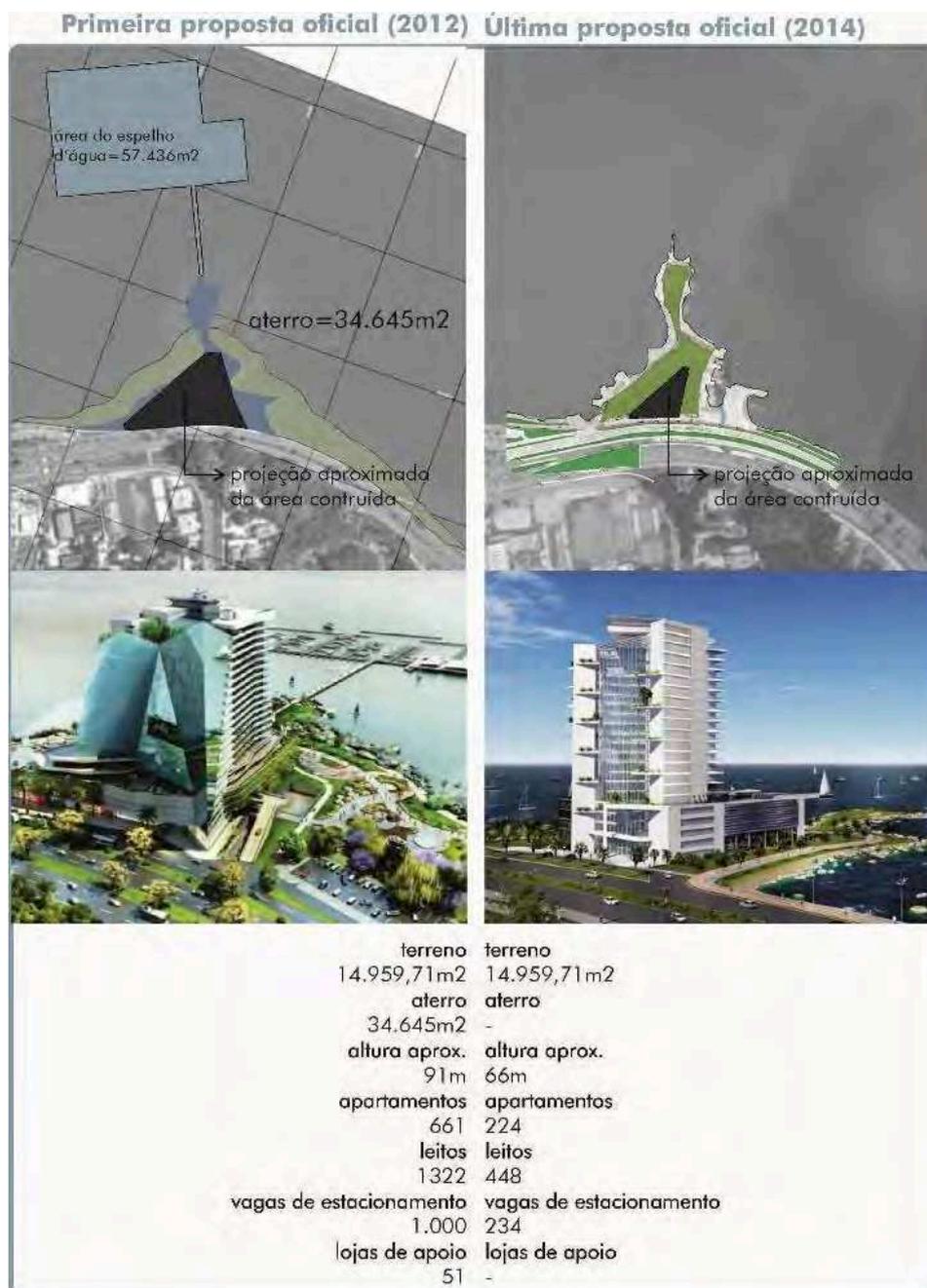
Em 2012, houve explanação do Relatório de Impacto Ambiental (RIA) e proposta arquitetônica, em audiência pública, na Sociedade Recreativa Novo horizonte, na comunidade Santa Rosa, próxima à Avenida Beira-Mar na Agrônômica. O projeto do Complexo Ponta do Coral, previa: “área de aterro com 34.645,74 metros quadrados, área do espelho d’água utilizado pela Marina, com 57.436 metros quadrados e área do terreno com 14.959,71 metros quadrados, totalizando 107.041,45 metros quadrados. O texto como um todo mitiga os impactos no discurso apresentado e desconsidera outros impactos como a gentrificação da orla, o impacto visual do edifício em um dos poucos istmos existentes e a possibilidade de acessos públicos ao mar. Curiosamente, destaca:

Como objetivo principal, o empreendimento terá um complexo hoteleiro, prevendo-se uma edificação de 9 mil metros quadrados em solo e com altura de 91,78 metros. Será composto por quatro pavimentos, que irão abrigar um espaço gastronômico e comercial, 16 pavimentos de unidades hoteleiras, ático e heliponto. Para o hotel, serão construídos 661 apartamentos, com 1.322 leitos. Seguindo padrão internacional de qualidade hoteleira, o complexo terá selo “5 estrelas”. Para a área comercial, serão disponibilizadas 51 lojas de apoio. O empreendimento também contará com amplo estacionamento para cerca de 1.000 vagas.”

Dentre as principais modificações previstas, tem-se a construção de um aterro mecânico, onde toda a sua área será inteiramente utilizada para a instalação de equipamentos públicos de lazer como praças, parques, ciclovias, pista de cooper e áreas verdes, enquanto o hotel será construído sobre o terreno atual, que está sobre domínio particular. Outro ponto que deve alterar a realidade da Cidade é a construção da Marina, proposta para abrigar 247 embarcações. Quanto às transformações previstas, a paisagem local contará, ainda, com um edifício de aproximadamente 90 metros de altura, composto por 4 pavimentos destinados à lojas, áreas de lazer e garagem, 16 pavimentos de unidades hoteleiras, ático e heliponto. (RIMA, SD)

Na Figura 104 estão demonstradas, comparativamente, as duas propostas arquitetônicas apresentadas oficialmente e utilizadas no marketing do empreendimento.

Figura 104: Propostas do Hotel Marina Ponta do Coral



Fonte: Google Earth; AMBIENS, HANTEI (2014); RIMA(s.d.) modificado pela autora

Os empreendedores admitem o impacto, e que será definitivo, mas o amenizam no discurso mesmo reconhecendo que “a Ponta do Coral ainda guarda vestígios arquitetônicos das estruturas que compunham as edificações da Oil Stanford Company implantada nos anos de

1930 e da antiga lavanderia do Educandário em 1960” (AMBIENS, HANTEI, 2014, p. 35) Bem como ao caracterizar o bairro da Agrônômica o estudo destaca:

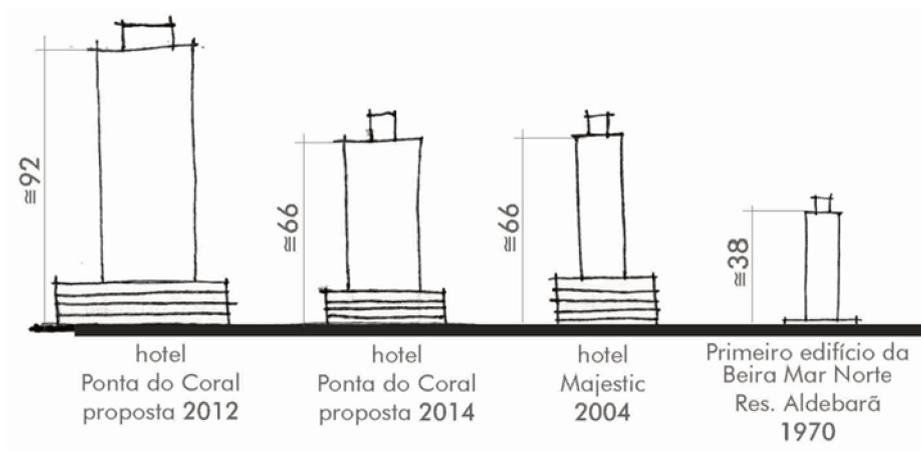
como uma área que sofreu grandes transformações, pelo interesse despertado pela especulação imobiliária. E, mais particularmente, os aterros junto à orla marítima para a construção da Avenida Beira-Mar Norte, nas décadas de 1970 e 1980, a qual resultou no isolamento da Ponta do Coral, fez com que a comunidade da Agrônômica perdesse seu contato característico com o mar (AMBIENS, HANTEI, 2014, p. 35).

Apesar do discurso por vezes ambíguo, não acreditam no impacto de fato:

A locação das infraestruturas do complexo Parque Hotel Marina – Ponta do Coral alterarão os aspectos visuais da área definitivamente. Essa condição, entretanto, não se configura como um impacto autêntico, exclusivo ou mesmo singular, mas apenas uma transformação nos sentidos, sensações e localizações humanas com fins a se adaptar à nova realidade. Assim, a alteração na paisagem em qualquer nível não deve ser encarada no âmbito cênico ou em uma ótica maniqueísta do aproveitamento/ restrição visual, mas na consideração sobre as suas consequências para usuários (AMBIENS, HANTEI, 2014, p.35).

O fato é que o projeto como proposto em 2014 ainda é extremamente impactante no skyline da cidade. Se comparado a outras edificações existentes, é quase três vezes o tamanho do primeiro edifício da Beira-mar Norte, o edifício Aldebarã (residencial de alto padrão) de 1970, conforme mostra a Figura 105. Além da sua posição de destaque na porção de terra que adentra ao mar aumentando ainda o impacto da sua altura.

Figura 105: Esquema comparativo dos edifícios verticais de Florianópolis X hotel Marina Ponta do Coral



Fonte: Elaborado pela autora

Como já mencionado anteriormente, não se trata de tornar o edifício vertical vilão das cidades, mas sim como está posto, naquele recorte de potencial ambiental e visual e com um uso seletivo e privativo. Além da óbvia irregularidade quanto aos potenciais construtivos e todo o regramento urbanístico legal local, a questão ambiental também é passível de indagação. A implantação de uma marina para 247 embarcações está entre os maiores impactos ambientais, tais como: as possíveis alterações do ecossistema do manguezal, pela movimentação das águas, a poluição e a necessidade de ampliação da profundidade do mar para permitir barcos de maior calado. Outro item a ser analisado é o aumento do fluxo de veículos (carga e usuários do complexo) e pessoas circulando na área pela diversidade de usos propostos, hotel, shopping e marina, em uma área de acessos intrincados. Portanto, a repercussão na paisagem não é somente de ordem visual, mas de variadas ordens, especialmente, para seus usuários e para a cidade, sejam eles que: guardam a memória do abrigo de menores; ou da área tiram seu sustento; ou se ressentem da carência de áreas livres públicas de lazer; ou simplesmente do *flaneur* que, ao observar a linha do mar em velocidade ou não, a vê como um recorte ambiental de excepcional beleza e sensibilidade ambiental.

Independentemente dos processos polêmicos, desiguais quanto à correlação de forças, quer se destacar os impactos na paisagem historicamente constituída por estes destes grandes empreendimentos. Pimenta (2013), ao citar a instalação da Fosfateira de Anitápolis e o Estaleiro da OSX em Biguaçu idealizadas na década de 2010, mas felizmente não executadas, comenta que grandes empreendimentos podem repercutir nas dinâmicas locais e regionais e podem se difundir ao longo do tempo. Complementa que “o seu efeito de irradiação, tanto espacial quanto temporal, modificará a realidade, induzindo formas futuras de ocupação que não mais permitirão a recuperação ambiental nem social do lugar que vinha sendo construído pelas populações locais” (PIMENTA, 2013, p. 317).

No caso da Ponta do Coral o desenho proposto é excludente, seletivo e vigiado, não garante a não privatização ou controle de uso e acesso à orla, por mais que se pretendesse público. De forma alguma, é impossível ignorar as interferências de qualquer proposta para a Ponta do Coral, seja de um hotel ou qualquer outro empreendimento, há que se avaliar os benefícios para coletividade ou comunidades locais, e como isto tudo marcaria a paisagem.

A coletividade e a apropriação efetiva da área seriam garantidas se a Ponta do Coral se tornasse um espaço público e possibilitasse a permanência dos pescadores que ali se encontram. A máxima exploração da terra urbana, a privatização dos melhores lugares, tornam a Ponta do Coral, especialmente com as características particulares de localização e contexto

naturais que a área apresenta extremamente atrativa para o mercado imobiliário. Os valores de uso se perdem para a coletividade. O discurso da mídia de abandono da área, de que há frequentadores usuários de drogas, cooptam apoiadores, negam outras possibilidades e ignoram a presença dos pescadores ali existentes. Abreu (2019) mostra como o discurso da vocação turística e a promoção de um produto exclusivo é parte da estratégia dos grupos dominantes do capital. E sobre os valores de uso acrescenta:

A Ponta do Coral, para o pescador, tem valor de uso. Dali ele tira o seu sustento. Por isso é que os pescadores locais se integraram à luta do Movimento Ponta do Coral 100% Pública. Tudo o que ali a vista abarca, as árvores, o som das ondas do mar quebrando, o cheiro de peixe, constituem para o pescador uma paisagem que não tem preço, que não é mercadoria. Mas, para os empreendedores, aquela paisagem única e irreproduzível é mercadoria, ela tem valor de troca, e concretizar esse valor implica ter controle direto e exclusivo daquela paisagem através do hotel, caracterizando a renda de monopólio. Para parte dos compradores e/ou frequentadores do hotel, aquela paisagem também terá valor de uso associado ao status que a vista exclusiva proporciona, mas não se tratará mais do valor de uso associado a um terreno de uso público, e sim privado (ABREU, 2019, p. 335).

## 5.2 PRESSÃO IMOBILIÁRIA E VERTICALIZAÇÃO – O CASO DO ITACORUBI E DO JARDIM ATLÂNTICO

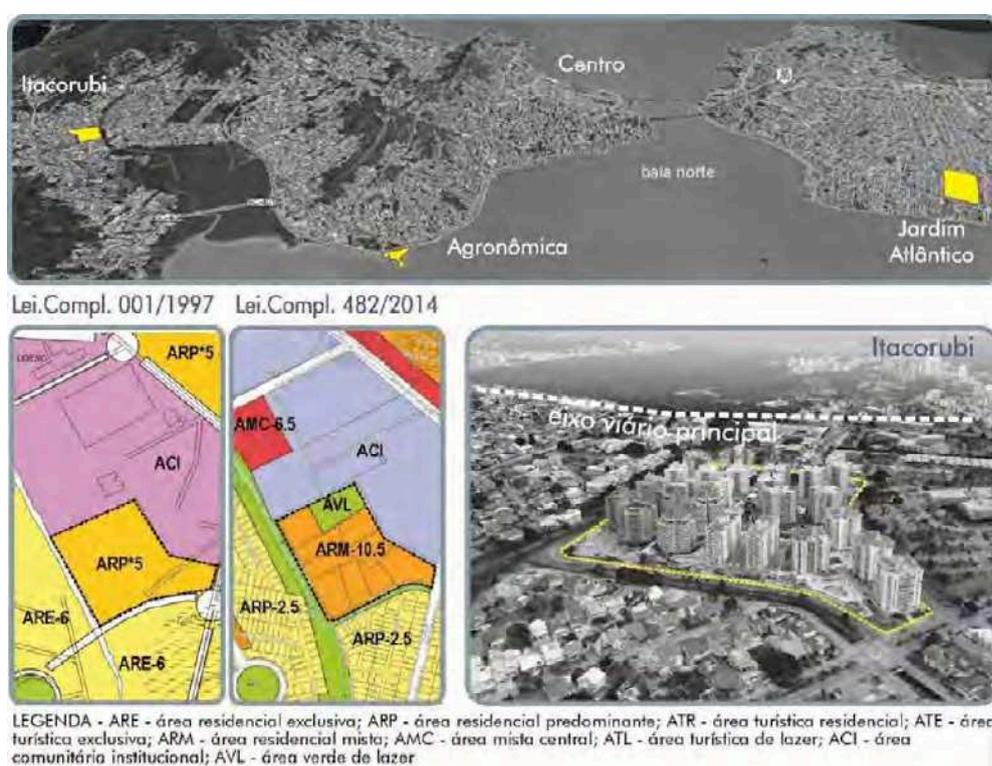
No sentido de demonstrar como há interferências diretas no planejamento da cidade e no direcionamento dos investimentos foram escolhidos mais dois recortes fora do bairro, como mencionado anteriormente. Destacando, especialmente, a necessidade do aumento das oportunidades para o mercado imobiliário.

O primeiro recorte é o do bairro Itacorubi onde os loteamentos Jardim Anchieta e Parque São Jorge foram construídos nas décadas de 1970 e início de 1980. Ambos ocupavam terras pertencentes à igreja católica e serviram para moradias de muitos funcionários das instituições instaladas na época na Bacia do Itacorubi (UFSC, antiga TELESC, antiga ELETROSUL etc.). A área aqui analisada é parte do bairro Itacorubi, mas faz vizinhança com estes loteamentos e com várias áreas comunitárias institucionais. O primeiro condomínio multifamiliar, da construtora Koerich, ficou pronto para morar em 2004. Nesta ocasião a área, com aproximadamente 6,8 hectares, ainda estava vazia, mas já loteada, e provavelmente pertencente a várias construtoras. Atualmente, a área está toda ocupada, com poucos condomínios ainda em obra, e tem uma AVL com alguma infraestrutura de lazer.

Apesar do primeiro condomínio ter sido concluído somente em 2004, o plano de 1997 (Lei Complementar 001/1997) já exibia alteração que atendia aos interesses imobiliários,

visto que a área estava zoneada anteriormente como uso exclusivo de habitações unifamiliares (ARE- Área Residencial Exclusiva pelo Plano Diretor da Trindade de 1982), o que parecia coerente em razão das vizinhanças, da topografia e da distância dos eixos viários principais. Anterior mesmo à aprovação do plano de 1997, a mesma foi alterada para Área Residencial Predominante (ARP\*-5), com gabarito máximo de 6 pavimentos, mas resultando em 9 pavimentos tipo<sup>93</sup>. Houve uma reação contrária da população local do entorno residencial, dado os impactos provenientes de tal transformação, entretanto isso não surtiu efeito (Figura 106).

Figura 106: Empreendimentos no bairro Itacorubi



Fonte: Google Street View (2019) e Geoprocessamento PMF (2019) modificado pela autora.

As condições topográficas e a condição de acesso de pedestres e automóveis à quadra parecem não justificar tal alteração de ARE para ARP\*5 e posteriormente foi delimitado como ARM 10.5 no plano de 2014. Além de aumentar a densidade de 165 para 420hab/ha, que implica maiores demandas de infraestrutura e equipamentos urbanos, o que mais significativamente impactou a vizinhança foi a verticalização (FLORIANÓPOLIS, 1997). O desenho resultante da

<sup>93</sup> O Art. 79 do § 4o da Lei Complementar 001/1997, com o solo criado, permite o acréscimo de 3 pavimentos, além do ático e dois pavimentos de garagem, que resulta em uma altura efetiva de aproximadamente 34 metros de altura (FLORIANÓPOLIS, 1997).

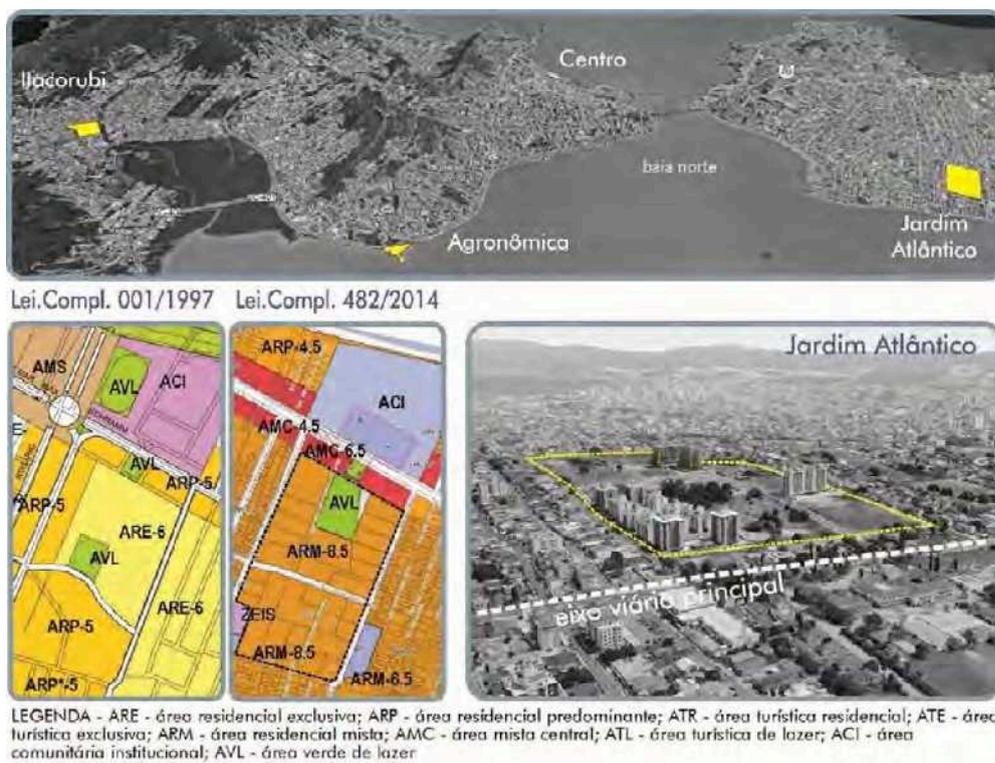
combinação dos índices urbanísticos previsto em lei, acrescidos da altimetria presente no local (cota 18m), em comparação às vizinhanças (cota 4m), interferiu sobremaneira nos visuais, sombreamentos de entorno, correntes de ventos etc.

As alterações realizadas no plano de 2014 pouco interferiram na dinâmica da área, pois atualmente toda ela está ocupada, provavelmente, sob a Lei Complementar 001/1997 (ARP\*5). Os edifícios existentes não ultrapassam os 34 metros e a lei de 2014 prevê uma altura máxima de fachada de 37 metros (o que equivale a aproximadamente 13 pavimentos). Atualmente a área tem 10 empreendimentos diferentes, de um grupo pequeno de construtoras de Florianópolis, e na prática o plano atual somente revela uma consolidação da verticalização existente.

O segundo recorte é no bairro Jardim Atlântico, a área de aproximadamente 15 hectares é vizinha a usos vicinais, mas com características relativamente mais populares, exigindo deslocamento a maiores distâncias para qualquer provisão cotidiana. Esta segunda área, próxima à Escola de Aprendizes de Marinheiros, se assemelha bastante à situação anterior quanto às características topográficas e o distanciamento dos eixos viários principais, apesar da alta densidade prevista. Similarmente, esta grande gleba, está implantada em cota mais alta que o entorno imediato, com altura das edificações previstas pelo plano também maior que as especificadas para o entorno deste mesmo recorte.

Nesta mesma área, se observar as fotos aéreas do início dos anos 2000 mostram que já estão executadas várias novas vias denotando um possível novo parcelamento. O que se pode perceber é que um conglomerado de construtoras se cotizou para adquirir a área anteriormente pertencente à União/Marinha do Brasil utilizando-se das prerrogativas dadas à Marinha, explicada mais adiante. Os nomes das ruas já anunciam parte das construtoras participantes deste processo, a citar: rua Eugênio Raulino Koerich, Zita Althoff Koerich e Orlando Odílio Koerich, pai, mãe e filho. Apesar da movimentação de terra e arruamentos datarem do início dos anos 2000, somente nos últimos 10 anos é que a área começou a ser ocupada mais intensamente, com empreendimentos de médio e alto padrão das construtoras Koerich, Zita e Formacco Cesarium, até o momento.

Figura 107: Empreendimentos no Bairro Jardim Atlântico



Da mesma forma que no Itacorubi, o zoneamento foi ajustado para beneficiar as construtoras dessa área, passando de Área Residencial Exclusiva, que só admite 2 pavimentos, para ARM 8.5, onde podem ser construídos 8 pavimentos, mas se acrescida todas as exceções comentadas anteriormente, pode chegar a 33 metros de altura (que corresponderia a um edifício de 11 pavimentos) (Figura 107).

O fato é que essas áreas pertencentes à União foram repassadas à Marinha, que tem liberdade para gerir suas propriedades, através do PNR (Próprio Nacional Residencial)<sup>94</sup>.

<sup>94</sup> “PNR são áreas da União repassadas às Forças Armadas para construção de vilas habitacionais. A utilização é regulamentada pela lei 5.658/71, do Ministério da Defesa, que dá autonomia aos comandos militares para administrar seus imóveis. “Trata-se de transação normal, desde que esteja dentro do que determina 8666/93, que regulamenta as licitações”, observa a superintendente adjunta do SPU (Serviço de Patrimônio da União) em Florianópolis, Tereza Cristina Godinho Alves (ROSA, 2013).

Contudo, esta possibilidade impede a transparência nas negociações e a participação na destinação e usos dessas propriedades. No capítulo 3.1 foi relatada a pressão existente sobre as áreas de ACI, e de fato essa legitimidade dada à Marinha não garante a preservação dos imóveis que tem valor patrimonial para a cidade, como o caso das vilas residenciais. Para o comando da Marinha, “as modestas casas das vilas da Marinha na Agrônômica e no Estreito estão ultrapassadas arquitetônica e funcionalmente” (ROSA, 2013). A reportagem do jornal ND, em 2013, na Figura 108, mostra o interesse da Marinha em se desfazer de suas propriedades. O comandante entrevistado pela reportagem afirma que há uma necessidade de atender a demanda de moradia pelos oficiais “estrangeiros” que vem servir em Florianópolis (ROSA, 2013). É ignorada por esse, e pelo Estado, a importância da conservação dessas edificações, ou ao menos parte delas, para memória da cidade e inclusive para a história da Marinha em Florianópolis e no Brasil, que tem em seu acervo patrimonial, na capital, a Escola de Aprendizes de Marinheiros e o Forte Santa Bárbara.

Figura 108: Pressão imobiliária sobre as ACI em reportagem de jornal



**nd+**

## Marinha estuda trocar terrenos por apartamentos em edifícios privados, na Capital

O objetivo é aumentar a demanda de imóveis e melhorar as condições de habitação de oficiais e praças que vêm servir em Florianópolis

EDSON ROSA, FLORIANÓPOLIS  
29/04/2013 ÀS 14H32

Enviar no WhatsApp

Daniel Queiroz/ND



Vilas do Estreito e Agrônômica não atendem mais a demanda da Marinha

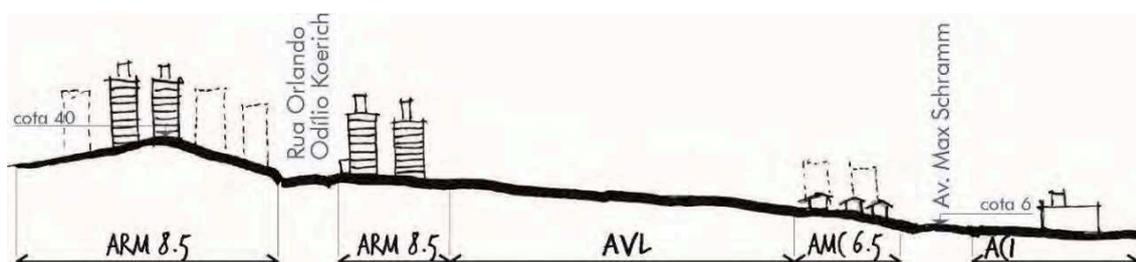
Fonte: reportagem do jornal ND (ROSA, 2013)

O que se nota desse movimento é que áreas públicas, por serem a priori da União, teriam o potencial de atender as demandas reais da coletividade, como novos espaços públicos, equipamentos urbanos e habitação social. À Marinha se destinam todos os recursos e essa troca só beneficia os pleitos das corporações, nesse caso, as imobiliárias e a própria Marinha.

Efetuada a compra e o parcelamento, parte da área, em negociação com a Prefeitura Municipal, foram destinadas: a uma ACI (atualmente é o Núcleo de Educação Infantil Municipal Jardim Atlântico), uma ZEIS (também já construída) e uma AVL (com mobiliário e infraestrutura incipiente). Há também na área a Creche Municipal Júlia M. Rodrigues, ao lado da AVL. Toda a área, inclusive, está inserida em um recorte maior do bairro determinado como AEIS (Áreas Especiais de Interesse Social), onde se beneficia o urbanizador social e os empreendedores que quiserem investir em um mercado de habitação mais popular, limitando-se a 6 salários mínimos (conforme art. 37 e 218 da Lei Complementar 482/2014), entre outros que detalham mais os benefícios). Mas em termos de traçado, de gabarito e de características arquitetônicas destes empreendimentos, todos se destacam como ilhas isoladas dentro das possibilidades de justiça social que uma AEIS poderia criar.

A condição geográfica desta porção do bairro associada ao adensamento e verticalização causam um impacto visual já percebido na vizinhança, visivelmente mais carente e de menor densidade, como consolidado em teoria pelos planos de 1997 e 2014. Na Figura 109, é possível notar as diferenças de nível entre as áreas e as alturas previstas (em tracejado).

Figura 109: Paisagem corporativa x entorno



Fonte: Elaborado pela autora

A escala pouco humana destes condomínios verticais também impacta a vida pública em geral, as poucas interações humanas na calçada aumentam a insegurança da rua. Os frequentes deslocamentos que priorizam o transporte individual em detrimento do coletivo, reforçados pela pouca presença de comércio e serviços nas proximidades, não contribuem em nada para a qualificação e apropriação do espaço da rua. Há uma negação da cidade, o isolamento destes grupos sociais homogêneos e a arquitetura vai ao encontro da política do medo, a rejeição à diversidade da cidade, aumentando ainda mais a segregação urbana. Esta homogeneidade é claramente observada na paisagem do bairro onde estes condomínios se apartam do coletivo da cidade.

Outra questão importante é sobre o uso exclusivamente residencial. Nenhum dos empreendimentos, dos bairros Itacorubi e Jardim Atlântico, contempla o uso misto. A miscigenação de usos contribuiria para a qualificação, segurança e apropriação do espaço público junto à rua. A monofuncionalidade é muito comum neste tipo de empreendimento residencial, principalmente naqueles de maior renda, também associados ao perfil da construtora e dos moradores. Isto é observado na maior parte do bairro Agrônômica.

Sobre os empreendimentos em si, comum aos dois bairros, além de serem exclusivamente residenciais, caracterizam-se por condomínios de médio padrão, a maioria com infraestrutura de salão de festas, espaços gourmet, quadras, playground, piscina, entre outros. Estes condomínios têm sido construídos na cidade nas áreas de média e, principalmente, de alta renda, onde o que dita o valor, além da localização, são as dimensões e os acabamentos adotados como um todo, desde a arquitetura de interiores até os materiais da fachada. Este fenômeno tem sido observado em diversas cidades brasileiras, onde a suposta segurança dentro dos condomínios murados e altamente vigiados gera, por outro lado, uma insegurança do lado de fora.

Em síntese, nas duas situações se denota um descaso com o entendimento integrado ao plano de 2014 e as possíveis conexões com outras áreas da cidade, como possibilidade de centros de emprego, densificação planejada em função de infraestrutura disponível ou da preservação da paisagem etc. Da mesma forma, são dissonantes com o que está posto naquela paisagem e nas propostas futuras.

Efetivamente, há uma verdadeira distorção do que é o bem privado, onde quaisquer ações sobre o espaço marcam a paisagem, muitas vezes de maneira irreversível. Este

desconhecimento do sentido de função social da propriedade pela maioria da população também não contribui para o senso de coletividade que o planejamento poderia contemplar. Seja pela oportunidade de acesso aos meios técnicos, científicos e informacionais, ou pela correlação de forças desiguais atuantes no espaço, o resultado, em geral, aumenta as desigualdades sociais, espraiamento do território e desconsidera possíveis registros históricos na paisagem existente.

Há total coerência com o entendimento de que as cidades contemporâneas capitalistas têm priorizado os aspectos individuais em detrimento dos coletivos. Essa disparidade tem afetado a paisagem e a percepção das memórias gravadas nesta. A visão particular e seletiva se acentuou na contemporaneidade com as grandes corporações. Santos (1993) ressalta que, com alguma diferença de grau e intensidade, como problemas de emprego, transporte, serviços e infraestrutura, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas, e destaca:

Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas. Mas essas chagas estão em toda parte. Isso era menos verdade na primeira metade deste século, mas a urbanização corporativa, isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas constituiu um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que estes são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais (SANTOS, 1993, p. 95).

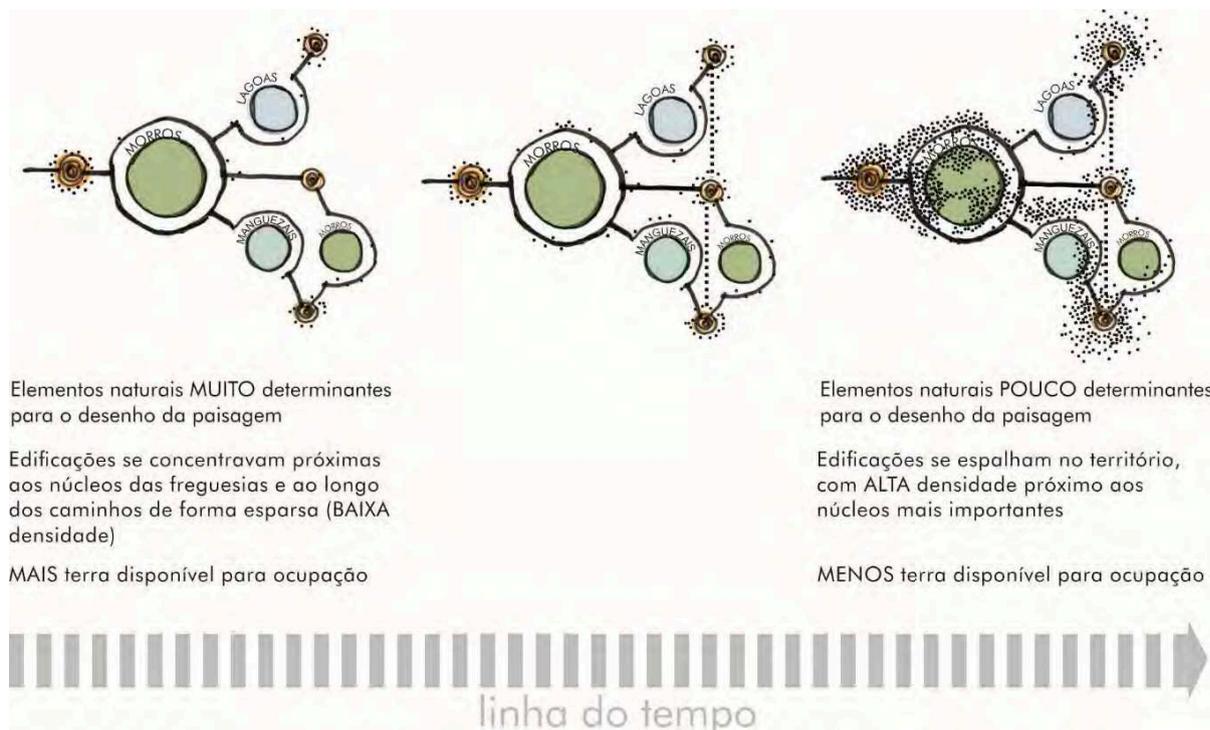
Enfim, a situação da realidade urbana presente contém a voracidade do mercado, a partir de iniciativas individuais e particulares das corporações imobiliárias, (à semelhança daquelas citadas por Santos e ao serem extremamente organizadas conduzem crescimentos e investimentos à revelia de um possível planejamento com justiça social, integração regional ou com preservação da paisagem existente.

## 6 CONCLUSÃO

A análise da paisagem é complexa e envolve multifatores. A natureza anteriormente era bastante preponderante na determinação das localizações, entretanto as cidades hoje, por sua intensa urbanização e pelo meio técnico-científico-informacional já não tem a natureza como empecilho ou limitadora ao crescimento. Milton Santos afirma que agora se trata de uma natureza diferente, aquela “tecnicizada, profundamente modificada, inteiramente socializada, representada, sobretudo pelas grandes aglomerações e suas zonas de influência” (Santos, 1979, p. 43).

A observação da evolução do bairro Agrônômica em Florianópolis, despertou curiosidades sobre o processo de desenvolvimento da cidade. As freguesias foram definidas em função das possibilidades que a natureza lhe oferecia, vinculadas aos processos de produção necessários à vivência e o cotidiano da época, como a agricultura e a pesca. Assim como a dependência da Vila principal, demonstraram a forte determinação da natureza ao longo dos caminhos.

Figura 110: Esquema genérico da natureza como determinante das localizações



Fonte: Elaborado pela autora

Essas reflexões resultaram em um esquema genérico que pode ser observado em outras localidades da Ilha. A representação da Figura 110 pretende sintetizar os principais aspectos na observação de novos recortes de estudo. Pois, o que se nota é que no início da ocupação os elementos naturais foram bastante determinantes para localização das freguesias e das edificações. Conforme o tempo passa, a cidade cresce e o acesso ao meio técnico se amplia, e se aperfeiçoa para alguns setores da sociedade, mais o domínio do homem sobre a natureza se impõe. Há uma escassez de áreas para ocupação e oportunidades de moradia compatíveis com a renda, há uma pressão ainda maior sobre os elementos naturais, que é indiferente à classe social. A distinção se dá pela segurança jurídica, estrutural e social pelas populações com melhores e suficientes rendimentos compatíveis com a cidade formal. E por outro lado, há insegurança jurídica, falta de oportunidades de diferentes ordens pela população de mais baixa renda. Concomitantemente, aumentam as interferências do setor privado nas decisões sobre os investimentos e o planejamento.

Florianópolis cresceu, principalmente da década de 1980 em diante, a partir da condição de capital, concentrou-se cada vez mais no setor terciário, no turismo e no polo tecnológico. A Agrônômica em Florianópolis, objeto de estudo da pesquisa, apresentou crescimento somente em período mais recente se comparado aos bairros vizinhos Trindade Freguesia de Trás do Morro – 1835) e Centro (Vila Nossa Senhora do Desterro – 1726). Iniciou seu desenvolvimento como característica de passagem (caminho para as freguesias), em seguida como extensão de bairro residencial do Centro e, somente mais recentemente, cresce, atualmente, com uma pequena centralidade. Como as forças produtivas mudaram e se intensificaram foi possível perceber transformações na paisagem da cidade, mas que no bairro foram mais tardias, sendo significativas apenas dos anos 2000 em diante.

É perceptível que o espaço se transforma de maneira desigual, em função do meio, das relações sociais, políticas, econômicas e culturais, e todas as disputas implicadas neste movimento. Os resultados são paisagens diferenciadas, simbólicas e memoráveis, criando identidades nas diferentes escalas urbanas, mas também retratando as desigualdades e a falta de justiça social na distribuição da população na cidade. Ou seja, o surgimento de zonas de segregação são espacializações das disputas pelo espaço, pelo acesso à infraestrutura e equipamentos urbanos, as melhores lares, logo são visíveis na paisagem. Daí a relação entre arquitetura e geografia aparece presente e a análise dessas arquiteturas e construções presentes

no tempo e no espaço contribuem para a leitura da paisagem.

A conclusão geral da pesquisa é que a paisagem da Agrônômica, hoje, se configura pelos imperativos do meio técnico-científico-informacional sob a égide da valorização imobiliária. Essa se expressa na excessiva verticalização e constituição de novos símbolos, onde o mercado imobiliário se utiliza da legislação urbanística, na forma de planos diretores para consecução de suas estratégias, portanto, desconsiderando as memórias patrimoniais do bairro e as desigualdades que se acentuam decorrentes desse processo.

Essa conclusão geral foi resultado do desdobramento de diversas reflexões realizadas durante a pesquisa. Entre estas está a elucidação de conceitos de paisagem por diferentes autores que as relações políticas, econômicas, sociais e culturais ocorridas entre o homem e a natureza se refletem, também, na paisagem. Incorporar o conceito de totalidade contribuiu para o processo metodológico da pesquisa, onde a análise do recorte teve como referência temporal também os acontecimentos na cidade. Mas, não há uma correlação direta neste processo sem investigação e sem compreender a mediação ali existente, a partir do acesso desigual ao meio técnico-científico-informacional, analisar as arquiteturas e os planos diretores demonstraram que estas distinções estão presentes na paisagem.

A possibilidade de entender a história de um lugar a partir da observação das arquiteturas, assim como as proposições realizadas pelo planejamento que podem dar um sentido estético e de identidade de um lugar foram igualmente relevantes. O principal destaque dado a essas referências é a possibilidade e a necessidade de se compreender a cidade como um todo contínuo, não por partes, não somente por zonas, mas com um projeto de cidade. Deve-se considerar a visão tridimensional do espaço, as relações regionais, a justa distribuição dos investimentos e equipamentos, a qualificação dos espaços públicos etc. Assim como, compreender as ideias por traz do planejamento de algumas referências históricas confirmaram a relevância das paisagens historicamente herdadas.

Na discussão da verticalização, o resgate da Carta de Atenas contribuiu para desmitificar o texto da Carta em si, e verificar as possibilidades risíveis e apropriadas deste modelo, assim como, identificar como o zoneamento foi apropriado pelos planos brasileiros com tantas diferenciações. Não se trata de tomar a Carta como modelo panfletário, mas procurar dentro da mesma referência aspectos que devem estar contidos no planejamento de qualquer cidade, especialmente as capitalistas. Por mais que as prerrogativas possam ou não ser de fato

aplicadas na cidade, compreende-se que muitas vezes os interesses privados e o ímpeto das forças econômicas trazem consequências desastrosas para a cidade e distorcidas do ponto de vista da teoria de Le Corbusier. De fato, o problema da Carta de Atenas não é o seu conteúdo geral, com vários pontos adequados para o contexto de sua época, mas a forma como os princípios do texto foi apropriada pelos diferentes setores da sociedade e os diferentes corpos técnicos desde seu aparecimento. A Carta de Atenas ensejou nos seus pontos questões de justiça social e acesso equânime à cidade bastante coerentes, como: a igualdade de condições de moradia indiferente às condições financeiras do usuário; a preservação de exemplares históricos se constituírem como expressão de uma cultura; a implantação de espaços públicos dedicados à vegetação, ao esporte, ao lazer etc. E, por fim, a indicação dos espaços de aeração entre os edifícios presentes na Carta e sugeridos por outros arquitetos do CIAM, como Walter Gropius, foi ignorado nas cidades brasileiras. Conceitualmente a Carta previa verticalizar para liberar os espaços vazios para as áreas verdes, mas do ponto de vista da exploração da renda urbana e da otimização de infraestrutura e de terra urbana estes preceitos foram preteridos.

No momento da caracterização da área estudada foi possível observar na pesquisa que o aspecto mais significativo de transformação do bairro foi a verticalização. Na cidade, esse processo iniciado nas décadas de 1950 e 1960, foi se acentuando a cada aprovação de um novo plano diretor. Já na Agronômica esse movimento foi distinto entre suas partes ao longo dos períodos, por um lado (Oeste) como extensão da moradia de alta renda acompanhando o crescimento da orla Norte da área Central nas décadas de 1980 e 1990. E por outro (Leste) como moradia da classe média e, somente dos anos 2000 em diante como opção de edifícios verticais de comércio, serviços e corporativos, consolidando uma nova centralidade.

Outro marco representativo do crescimento do bairro, o Maciço do Morro da Cruz, no área central de Florianópolis, lindeiro a vários bairros, incluindo a Agronômica, pela sua conformação geomorfológica e apesar desta, demonstra a sensação de domínio do homem sobre a natureza na paisagem desses mesmo lugares e referência identitária do município como um todo. Constatou-se que a falta de fiscalização a permissividade dos planos diretores compromete a preservação da vegetação que vem se recuperando a décadas do período em que os recursos naturais presentes eram utilizados pela população em olarias, fornos à lenha e construções nas proximidades do Maciço.

Nesse contexto, a recuperação ambiental tem suas limitações dadas pelo avanço da ocupação na direção das APPs na área da Agrônômica, que tem se desenvolvido delimitada pelo Maciço do Morro da Cruz e o mar. Essas restrições físico-geográficas resultaram na construção e expansão do sistema viário através dos sucessivos aterros junto à orla marítima. Assim como, dessa suposta escassez de áreas para ocupação nota-se: a apropriação dos potenciais espaços públicos pela iniciativa privada e pelo próprio Estado; expansão sobre áreas de proteção ambiental; e o adensamento e a verticalização acentuada de várias partes do bairro. Todos estes fatores exercem uma pressão sobre o território que se valoriza pela pouca oferta de terrenos para ocupação. Como consequência, as antigas relações do bairro com o mar e com o morro ficam cada vez mais comprometidas e o patrimônio ambiental e construído cada vez mais ameaçados.

Da mesma maneira, todas essas análises puderam ser sintetizadas em um esquema gráfico (Figura 111) que mostra uma dinâmica de crescimento comumente observada em alguns setores da cidade, sugestionada pelo caso da Agrônômica. Certamente, devem ser particularizadas e relacionadas aos aspectos e relações políticas, econômicas, sociais e culturais presentes na paisagem a cada momento histórico do lugar.

Entre as observações realizadas, está a presença da natureza, inicialmente, como determinante das localizações e dos desenhos resultantes na paisagem, até o momento que o meio técnico permite a sobreposição ou supressão sobre os elementos naturais presentes. Assim como, caracterizar o processo de conformação morfológica, resultado também da herança histórica e fundiária, e como essa se transforma a partir do crescimento e das pressões que sofrem. Em especial, o processo de renovação por substituição, onde uma construção ora suprime um bem patrimonial relevante, ora é suprimida por um novo edifício mais alto, mais novo e com novos símbolos incorporados. E, em uma dinâmica paralela de reinvestimentos do Estado nos mesmos locais e das pressões do setor imobiliário a área se valoriza e acentua as desigualdades.

Figura 111: Esquema genérico de crescimento do lugar



Fonte: Elaborada pela autora

O principal ponto de destaque em relação à verticalização é identificar sua possibilidade dentro de limites que respeitem aspectos diversos na paisagem. Entretanto, algumas objeções se impõem, mencionados ao longo da pesquisa: a preocupação com os impactos visuais desta verticalização sobre as memórias existentes; o direcionamento de investimentos em infraestruturas para setores que atendem somente o setor privado; as interferências nos usos e apropriações, e, valorização, nas áreas de maior verticalidade e nos espaços públicos.

O aumento dos potenciais construtivos ao longo do tempo, nas diferentes zonas da cidade e no bairro, sob pressão constante do mercado imobiliário, gerou uma homogeneização da paisagem. Na Agrônômica, a verticalização do setor Oeste junto à orla compromete visuais cênicos e relegam identidades locais e patrimônios edificados importantes para a memória coletiva. Portanto, há que pensar a valorização dos potenciais visuais existentes, não só no bairro, mas na cidade como um todo, na garantia da salvaguarda das paisagens históricas, na possibilidade da criação de centralidades (animação e apropriação de comércio e serviços, pontos de cultura, etc.) para o bairro e, também, para a cidade. É necessário que se pense a cidade com possibilidades de crescimento, também econômico, mas que seja equilibrado, socialmente justo e com garantia da preservação das formas historicamente herdadas.

As questões relativas à qualidade do ambiente urbano ou, especialmente, sobre as perturbações visuais na paisagem, não são consideradas no planejamento, tampouco há equivalência de investimento no sistema viário e serviços urbanos. Os visuais das referências identitárias do bairro, como o próprio Maciço do Morro da Cruz perde-se diante da massa de edificações que se constitui como um paredão bloqueando os visuais da orla para o morro e de partes do morro para a orla. Ou seja, ao se constituírem como barreira física, a partir do olhar lento do pedestre ou veloz do motorista do automóvel, impedem a percepção dos elementos naturais da paisagem. Isto compromete, portanto, a legibilidade na cidade e as referências identitárias.

Essa massa de edificações é reflexo do potencial construtivo bastante análogo entre as partes, portanto, implicam em uma uniformização na paisagem. A questão da uniformidade em si não é um problema, mas, é importante analisar os contextos de inserção em áreas que tenham relativo valor patrimonial. Ou seja, pensar os índices urbanísticos do entorno de modo a destacar essas arquiteturas, criar elementos de transição. O Estado, neste sentido, tem papel essencial na

viabilidade dessas proposições, tais como: áreas especiais, patrimonializadas ou de valor ambiental, que poderiam ter tratamentos diferenciados no planejamento, de modo a manter os ganhos econômicos dos proprietários de áreas que tem potencial de preservação das memórias coletivas de toda a população.

Outro aspecto importante é o *skyline* resultante da aplicação dos índices urbanísticos, quando semelhantes ao longo de eixos viários acabam, por essência ou pelo desenho, por descaracterizar a sugerida ideia de destaque de áreas mais centrais, apesar de supostamente facilitarem o acesso aos eixos de transporte de massa previsto no plano.

A visão bidimensional dos planos diretores mais recentes prejudica ainda mais a percepção da história marcada na paisagem. Também, a partir da definição de excessivos mecanismos de controle da forma urbana e arquitetônica tampouco garante a qualidade do viver na cidade, mesmo que seja uma arquitetura que vá mais além da simples construção. As possibilidades dadas pelos excessivos mecanismos de controle tendem a engessar ainda mais as possibilidades de fruição da rua e sua possível inter-relação com o espaço privado, isto, entendido para além das questões de domínio público e privado. A não obrigatoriedade de usos comerciais no térreo de setores, com alta acessibilidade, nas áreas de mais alta renda da Agrônômica, acentuaram a monofuncionalidade e a insegurança da rua. Há que se planejar considerando a dimensão tridimensional da arquitetura, como as garantias possíveis de um urbanismo que contemporize as agruras presentes nas ações políticas e administrativas dos gestores e atores envolvidos, com garantias econômicas e sociais para todos ao longo do tempo. Certamente há uma perda considerável ao longo do processo de construção dos planos diretores onde a visão tridimensional se perdeu e a paisagem existente ou mesmo aquela planejada somente consolida o zoneamento funcional. Perdeu-se a oportunidade na história de apreender com os urbanistas do passado aquelas formas de pensar a cidade, que iam muito além de numerosos mapas e complexas tabelas, apesar de todas as críticas que a eles cabem.

Assim como a verticalização, a excessiva organização do território em zonas, manchas ou funções, não garantem a qualidade do ambiente urbano, tampouco a preservação da paisagem existente. Haja vista as flexibilizações presentes na própria lei, como o caso da desconstituição das ACI a qualquer tempo, exemplificada pelo caso da Penitenciária de Florianópolis. A partir do momento em que algumas áreas interessam ao mercado imobiliário as pressões sobre essas áreas são constantes, elas ocorrem mais sobre imóveis privados, mas

também sobre os públicos. Na prática, a existência de uma separação das funções (zoneamento) já implica em um diferencial de localização, dado pelo acesso desigual aos benefícios da cidade, como transporte, equipamentos, comércios etc. O processo de renovação por substituição se acentua na medida em que a escassez de imóveis para densificar e verticalizar se acentua, influenciando diretamente no preço dos imóveis. De qualquer forma, é premente rever os modelos de ocupação do território, de modo que nem a verticalização, nem o adensamento excessivo sejam um problema para o crescimento da cidade, pressionando as infraestruturas, tampouco comprometam os referenciais passíveis de relatar a memória da paisagem.

Há uma disparidade nos índices urbanísticos em alguns setores da cidade, que são, em grande parte, decorrentes das alterações realizadas por meio de leis complementares de iniciativa do legislativo e executivo, demonstradas com o exemplo da Ponta do Coral analisado na pesquisa. A ausência de debate técnico pelos órgãos da prefeitura nessas pautas, seja pela sociedade ou mesmo por comissões técnicas de análise, fragiliza todo o processo de planejamento, e se trata de uma pauta relevante e denunciativa. As desigualdades sociais se acentuam e a legitimidade é dada para apenas alguns setores da cidade. A falta de domínio da informação constante do Plano Diretor, pela comunidade em geral, desequilibra o jogo de forças existentes na disputa pelo espaço, e conseqüentemente, pela paisagem.

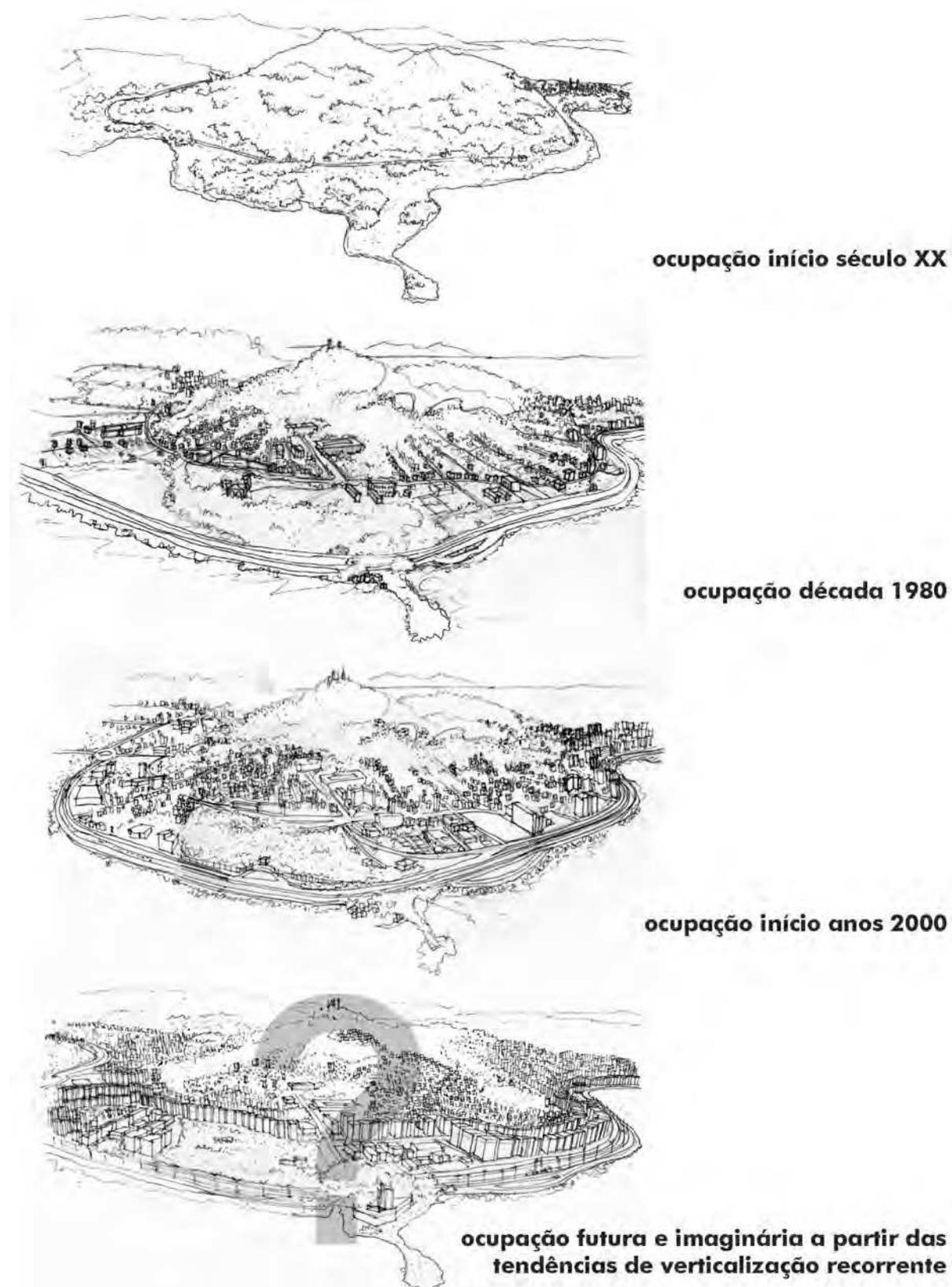
Neste sentido não há como garantir um projeto coeso de cidade, que respeite a paisagem dada tantas mudanças pontuais. Como as alterações realizadas durante a vigência do plano de 1997. Os planos refletem mais as exterioridades presentes no planejamento, como as alterações de zoneamento constantes e novas regulamentações estabelecidas por decreto do executivo, em geral, atendendo a interesses privados, minimizando ou litigando com as necessidades reais da coletividade. Portanto, as ingerências externas sobre o planejamento desconsideram a unidade de um possível projeto de cidade, desse modo, suas interferências, endereçadas a um interesse particular, afetam o desenho, também, na escala macro.

Essas alterações, em especial as que vem mudando o contorno da paisagem de Florianópolis, limitam-se ao estabelecimento de números que não consideram as particularidades de cada local nem o desenho ou contorno resultante de processos históricos importantes. Os elementos naturais são “escondidos” pela verticalização e descaracterizados por sucessivos aterros. Essas novas inserções na paisagem são reflexo da constante pressão do setor imobiliário sobre o território e a disparidade na mediação sobre esse, entre os diferentes

setores da sociedade, que se mostram distintos no acesso à cidade e ao meio técnico-científico-informacional.

A segregação espacial é uma das consequências destas disputas. Essa, na escala do bairro, é visível na paisagem. O fato de a Agronômica conter, em tão pouco espaço, uma diversidade de classes a diferencia de muitos outros bairros da cidade. Apesar de uma suposta harmonia e proximidade espacial, cada um está no seu “devido” lugar, os mais ricos na orla, com acesso facilitado a equipamentos e espaços públicos de qualidade e os mais pobres, nas áreas mais altas, de difícil acesso e precários ou inexistentes espaços públicos. Os croquis da ilustração 109 retratam as paisagens do bairro no tempo passado e futuro, a partir de dados das fotos aéreas e do imaginário da autora. É possível sintetizar o processo de verticalização, de ocupação das áreas de encostas e de preservação permanente, a segregação socioespacial, entre outras características.

Figura 112: Representação gráfica das paisagens do bairro ao longo de tempos históricos



Fonte: desenhos da autora

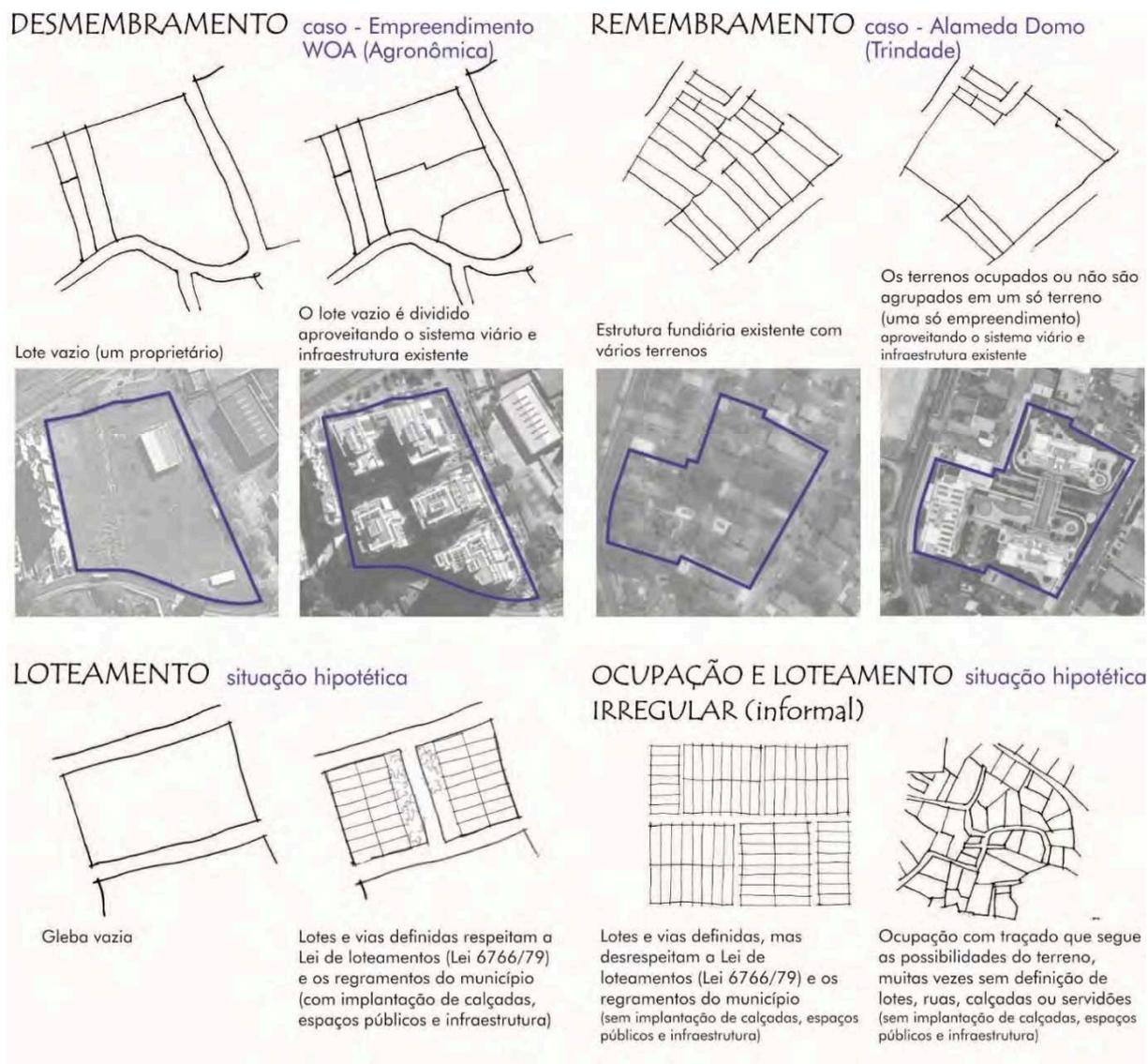
Da mesma forma, os espaços de sociabilidade coletivos podem ser estimulados com a presença de centralidades e de qualquer concentração de moradias. Essas, por sua vez, podem promover a miscigenação de usos e o encontro de diferentes classes sociais. A Agronômica, com sua incipiente centralidade, pode fazer esse papel de passagem e de apropriação de diferentes públicos, por sua localização privilegiada e potencial miscigenação de funções. E se pensada como um projeto amplo incluindo os bairros vizinhos, poder-se-iam constituir com um espaço público contínuo de qualidade, para práticas sociais variadas e de potencial conexão da cidade.

Apropriar-se da categoria da paisagem como forma de análise da cidade de Florianópolis e, em especial, da Agronômica, por períodos, foi importante porque permitiu formalizar a valorização de várias arquiteturas, menos monumentais, mais ordinárias, mas que contam tanta história quanto àquela arquitetura tradicionalmente patrimonializada. Ou seja, várias arquiteturas podem, portanto, registrar momentos de uma sociedade e em um dado momento do tempo. Isso pode ser um legado para o futuro, seja das técnicas utilizadas, da forma como se apropriam da natureza, seja dos movimentos e práticas sociais diversas que implicaram naquele resultado registrado na paisagem.

Certamente, para a escolha desses exemplares registrados na paisagem, já classificados ou não, seriam necessários estudos aprofundados sobre a técnica, o contexto de implantação, a datação dos elementos construídos, entre outros. Cabem investigações futuras, que poderiam desdobrar em pesquisas nas diferentes áreas da ciência, como avaliar os movimentos migratórios na cidade ou na localidade, e o quanto foi possível manter dessas heranças na atualidade. Portanto, o meio técnico-científico, e mais tarde, o meio-técnico-científico-informacional pode ser a referência conceitual para a leitura dessas arquiteturas distribuídas no tempo e no espaço.

Para tanto, muitas transformações seriam necessárias diante do processo histórico de constituição da propriedade privada no Brasil, que pode ser um dos maiores entraves a qualquer tentativa de planejar a cidade. Há uma sobreposição sucessiva de edifícios, loteamentos, desmembramentos, remembramentos, alguns ilegais e informais, que muitas vezes fogem a qualquer questão técnica ou de gestão quanto à forma urbana (Figura 112).

Figura 113: Formas de apropriação do território



Fonte: Imagens do Google Earth (2003 e 2020). Modificado e elaborado pela autora.

Portanto, é possível observar a partir da Figura 113 que há diversas formas de ocupar o território, legal ou ilegalmente. Independentemente, da quantidade de regramentos existentes eles não tem se constituído como parte de um projeto de cidade coeso, são fragmentos constituídos a partir de iniciativas particulares que não tem comprometimento com o espaço público resultante da sua ocupação. A prefeitura é ineficaz na fiscalização e na própria constituição das leis, se restringe a conferência de dados numéricos legais e renuncia a decisões, como por exemplo, a localização das áreas verdes públicas e equipamentos decorrentes da aplicação da lei de loteamento e parcelamento (Lei n. 6766/1979). Portanto, assim como o modelo de zoneamento foi largamente utilizado, evoluindo para outras formas de desenhar a cidade, deve-se pensar um modelo que mitigue os impactos da pressão sobre o preço do solo,

mas com garantias à qualificação dos espaços públicos e à preservação da paisagem, e às histórias não tão visíveis.

Evidencia-se um modelo tacitamente antiurbano onde estes fragmentos de cidade ou de planejamento não constituem um contínuo urbano de qualidade, ou mesmo garantam acesso a equipamentos urbanos, à habitação, à mobilidade urbana ou a centralidades comerciais, centros de emprego e renda. Constituem-se em um palimpsesto de paisagens desiguais, que desconsideram vários aspectos da cidade. Já não há mais a capacidade transformadora e excludente de Haussman, onde as grandes reformas e renovações desconsideraram as populações locais mais pobres e as construções preexistentes (apesar das questões de higiene serem um problema na época), tampouco a possibilidade construir uma nova cidade. O tecido urbano existente e o excessivo valor da terra são mais um dos desafios de planejar a cidade, tanto no sentido de garantir a conservação do patrimônio edificado e ambiental, como de constituir novos e democráticos espaços públicos.

A discussão da gestão da cidade é da paisagem também. Aspecto que poderia ser aprofundado em pesquisas futuras de modo a garantir a preservação da paisagem. A falta de integração regional, da interdependência de várias instâncias governamentais, a falta de diálogo tem prejudicado a manutenção e a condução do crescimento da cidade. Como foi o caso dos terrenos pertencentes à Marinha do Brasil e da Ponta do Coral, a transferência de propriedade para iniciativa privada, o planejamento e o projeto pensado isoladamente para essas áreas, se descolam da ideia de conjunto e de projeto de cidade. A paisagem e as memórias constantes daquela área são igualmente ignoradas ou, mesmo destruídas.

Como corolário deste debate, o não reconhecimento da paisagem tem sido a problemática mais evidente dos tempos mais atuais em razão do crescimento do bairro. Aqui destacou-se o bairro Agrônômica e como o crescimento recente tem afetado a conservação dos bens patrimoniais historicamente estabelecidos e aqueles com potencial de salvaguarda da memória. Mas é sabido que esse movimento não é exclusivo do bairro e aconteceu em tempos diferentes em outras partes da cidade. O argumento está no envolvimento e na ação efetiva do Estado para preservação dos elementos, quaisquer que sejam, que possam contar a história política, econômica e social das comunidades. Ou seja, a participação das diferentes esferas do Estado é crucial para a implementação de políticas públicas em diferentes escalas e temáticas, como: políticas habitacionais para a população de baixa renda; políticas para fiscalização e proteção das áreas de proteção ambiental; políticas de geração de emprego e renda em municípios pequenos e médios; políticas públicas para o setor primário, especialmente no

interior etc. Enquanto houver investimentos seletivos na cidade, a pressão imobiliária sobre estas áreas não serão amenizadas, sendo assim, não há garantia de preservação das paisagens.

A arquitetura é parte constituinte da paisagem. Pode ser explorada, mais ou menos, como marketing urbano, no entanto o cuidado deve estar justamente da exploração deste potencial, porque influem muito na formação dos preços e a especulação imobiliária tira seu melhor com estas estratégias. Estes ganhos também interferem diretamente na escolha do que preservar ou não, se não a ganho não há preservação para o mercado imobiliário. Ainda assim, se a escolha do bem for passível de contar parte da história passada da sociedade ela poderia ser preservada, desta forma o Estado tem papel essencial nas garantias legais e econômicas para viabilizar a salvaguarda dos bens patrimoniais.

A verticalização e a densidade também foram destacadas no sentido da preservação maior ou menor das paisagens, especialmente pelas interferências visuais. A correlação de forças presentes nas decisões da manutenção da paisagem historicamente herdada é um desafio imposto para várias cidades. Aqui, surgem novas possibilidades de pesquisas, no mesmo recorte, aprofundando as questões relativas à verticalização e à densidade, verificando a possibilidade de equilíbrio entre uma cidade compacta, sustentavelmente econômica e que mantenha os registros importantes das paisagens.

Enfim, a cidade deve proporcionar aos seus moradores diferentes maneiras de morar, seja ela casa ou edifício, desde que supram as necessidades básicas do habitar. Nos tempos de hoje, em que se vive uma pandemia, certamente essas formas de habitar poderão ser revistas. Novas formas de ver a cidade e a moradia poderão surgir, novas pesquisas incluindo novos layouts, o trabalho remoto, o distanciamento social, a necessidade de estar no espaço público. de circular livremente, ser atendido pelos serviços urbanos com qualidade etc. A vivência no espaço público, não pode ser limitada pela falta de investimentos ou interesse do Estado na melhoria urbana coletiva. A arquitetura e o espaço público são parte importante da leitura da paisagem da cidade, as transições entre o espaço edificado e o espaço livre podem qualificar a apropriação da rua, podem conduzir o olhar e qualificar o espaço urbano. Afinal, mesmo diante de um palimpsesto de elementos naturais e construídos, imbuídos de diferentes histórias e memórias, por vezes, bastante desiguais, cabe a preservação de partes deles, como valor documental e garantia do direito à paisagem.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ABREU, Miriam Santini de. **Espaço cotidiano no jornalismo: crítica da cobertura da imprensa sobre ocupações urbanas em Florianópolis**. Tese (doutorado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Comunicação e Expressão, Programa de Pós-Graduação em Jornalismo, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/214395> Acesso em: 10 jun. 2020.

AB'SABER, Aziz Nacib. **Os domínios de natureza no Brasil: potencialidades paisagísticas**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.

ALMEIDA, Maria Soares de. **Transformações urbanas: atos, normas, decretos, leis na administração da cidade Porto Alegre 1937 / 1961**. São Paulo: 2004. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004

ALTHOFF, Fátima Regina. **Aspectos urbano-arquitetônicos dos principais núcleos luso brasileiros do litoral catarinense**. NEA – Núcleo de Estudos Açorianos/UFSC. Disponível em: [www.http://nea.ufsc.br/artigos/artigos-fatima/](http://www.nea.ufsc.br/artigos/artigos-fatima/). Acesso em: 10 jan. 2018.

ALVES, Felipe. **Prefeitura não irá conceder alvará de construção para empreendimento na ponta do coral**. 2015. (NDmais, 28/05/2015). Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/prefeitura-nao-ira-conceder-alvara-de-construcao-para-empreendimento-na-ponta-do-coral/>. Acesso em: 29 out. 2018.

ALVES, José Eustáquio; CAVENAGHI, Suzana; BARROS, Luiz Felipe e CARVALHO, Angelita A. de. **Distribuição espacial da transição religiosa no Brasil**. Tempo soc. [online]. 2017, vol.29, n.2, pp.215-242. ISSN 1809-4554. <https://doi.org/10.11606/0103-2070.ts.2017.112180>. Acesso em 25 de maio 2019.

ALVES, Maria Bernadete Martins; ARRUDA, Susana Margareth. **Como fazer referências: bibliográficas, eletrônicas e demais formas de documento**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, Biblioteca Universitária, c2001. Disponível em: <http://www.bu.ufsc.br/design/framerefer.php>. Acesso em: 11 abr. 2013.

ALZATE, Adriana Gómez. **A paisagem como sistema visual e holístico: proposta metodológica para a sustentabilidade da qualidade visual ambiental, experimentada em manizales, cidade andina colombiana**. *Ateliê Geográfico*, [S.L.], v. 2, n. 2, p. 1-17, 7 set. 2008. Universidade Federal de Goiás. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.5216/ag.v2i2.4726>. Acesso em: 05 jun. 2017.

AMBIENS, Consultoria Ambiental; HANTEI, Construções e Incorporações Ltda. **Estudo ambiental complementar – reavaliação de impactos ambientais em virtude da readequação de projeto**. Florianópolis, 2014. Disponível em: [http://www.fatma.sc.gov.br/ckfinder/userfiles/arquivos/Rimas/Estudo\\_Ambiental\\_Complementar\\_Ponta\\_do\\_Coral.pdf](http://www.fatma.sc.gov.br/ckfinder/userfiles/arquivos/Rimas/Estudo_Ambiental_Complementar_Ponta_do_Coral.pdf). Acesso em: 15 ago. 2019

AMORA, Ana M. G. Albano. **Memórias de concreto: arquitetura de saúde em Santa Catarina**. In: I Encontro Nacional da Associação de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. *Arquitetura, Cidade, Paisagem e Território: percursos e perspectivas*, 2010, Rio de Janeiro. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: Proureb, 2010.

ANGELONI, Grupo. **História**. Disponível em: <https://www.angeloni.com.br/grupoangeloni/index>. Acesso em: 13 nov. 2018.

ARRAIS, Tadeu Alencar. **Nas trilhas de Paris, David Harvey e a capital da modernidade**. *Confins*, 27 | 2016, julho 2016. Disponível em: <http://journals.openedition.org/confins/10942>

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520: informação e documentação: citações em documentos - apresentação**. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724: informação e documentação: trabalhos acadêmicos - apresentação**. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6024: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento escrito: apresentação**. Rio de Janeiro, 2012.

AYMONINO, Carlo. **La vivienda racional: ponencias de los congresos CIAM 1929-1930**. Barcelona, Espanha: Gustavo Gili, 1973.

AZEVEDO, João Carlos; HONRADO, João Pradinho; RAMOS, Isabel Loupa. O ensino da ecologia da paisagem em Portugal. **Ecologi@: Ecologia da paisagem**, Portugal, n. 5, p. 8-12, maio 2012. Revista Online da Sociedade Portuguesa de Ecologia. Disponível em: <https://www.speco.pt/pt/edicoes/5-ecologia-da-paisagem>. Acesso em: 27 jan. 2019.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (org) Plano de ação – Florianópolis Sustentável – 2015. Iniciativa Cidades Emergentes e Sustentáveis. Florianópolis, IBAM, BID, PMF, 2015. Disponível em: [http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/plano\\_de\\_acao\\_florianopolis\\_sustentavel\\_bid\\_caixa.pdf](http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/plano_de_acao_florianopolis_sustentavel_bid_caixa.pdf) acessado em julho de 2020.

BASTOS, Rossano Lopes. **A utilização dos recursos naturais pelo homem pré-histórico na ilha de Santa Catarina**. 1994. 125 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1994. Disponível em: <http://tede.ufsc.br/teses/PGCN0060-D.pdf>. Acesso em: 12 setembro. 2018.

BATISTA, Desidério. **Uma paisagem para o futuro: identidade e metamorfose**. In: I Seminário Internacional Patrimônio e Paisagem em espaços lusófonos e hispânicos. Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: [https://www.academia.edu/7742958/Uma\\_paisagem\\_para\\_o\\_futuro\\_Identidade\\_e\\_metamorfose](https://www.academia.edu/7742958/Uma_paisagem_para_o_futuro_Identidade_e_metamorfose). Acesso em: 22 maio 2015.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido se desmancha no ar**. São Paulo, Cia das Letras, 1986.

BERQUE, Augustin. **Paisagem-marca, paisagem-matriz: elementos da problemática para uma Geografia Cultural**. In: CORRÊA, Roberto L.; ROSENDAHL, Zeny (Orgs.). **Paisagem, tempo e cultura**. Tradução de Ednês M. Vasconcelos Ferreira e Anne Marie Milon Oliveira. Rio de Janeiro, UERJ, 1998. p. 84-91

BERTRAND, Georges. **Paisagem e geografia física global: esboço metodológico**. RA'EGA: O Espaço Geográfico em Análise, Curitiba, n. 8, p. 141-152, 2004. Editora UFPR.

BESSE, Jean Marc. **Ver a Terra: seis ensaios sobre a paisagem e a Geografia**. São Paulo (SP): Perspectiva, 2006.

BESSE, Jean-Marc. L'espace du paysage: considérations théoriques In : LUNA, Toni; VALVERDE, Isabel (dir.) **Reflexiones desde miradas interdisciplinarias**. Barcelona: Observatorio del Paisaje de Cataluña; Universidad Pompeu Fabra, 2011. ISBN: 978-84- 615-4911-5.

BOBEK, Hans; SCHMITHÜSEN, Josef. A paisagem e o sistema lógico da Geografia. In: CORRÊA, Roberto L.; ROSENDAHL, Zeny (Orgs.). **Paisagem, tempo e cultura**. Tradução de Gabrielle Corrêa de Paiva. Rio de Janeiro (RJ): UERJ, 1998. p. 75-83.

BORENSTEIN, Miriam Süsskind; RIBEIRO, Anesilda Alves de Almeida; PADILHA, Maria Itayra Coelho de Souza. **Hospital Nereu Ramos: Berço da assistência às doenças infecto- contagiosas em Santa Catarina. As condições de trabalho da enfermagem de 1940 a 1960**. Escola Anna Nery Revista de Enfermagem, Rio de Janeiro, v. 8, n. 1, p. 21-28, abr. 2004.

BRAGA, Milton. **O concurso de Brasília: sete projetos para uma capital**. São Paulo: Cosac Naify, Museu da Casa Brasileira, 2010.

BRUNHES, Jean. **Geografia Humana**. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1962.

BURGESS, Ernest W. O crescimento da cidade: Uma introdução a um projeto de pesquisa. Tradução de Raoni Borges Barbosa. In: **Sociabilidades Urbanas – Revista de Antropologia e Sociologia**, v.1, n.2, p. 61-70, jul. 2017.

BURGOS, Raúl. Participação popular e obsolescência do poder político em Florianópolis: rumo a novos contratos In: PERES, Arlis Buhl. (et al.) (organização). **Reconstruindo paisagens: desafios socioespaciais para a Grande Florianópolis**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2013. p. 55-62.

CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **História de Santa Catarina**. Florianópolis: Landes, 1970.

CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **Nossa Senhora do Desterro**. Florianópolis: Lunardelli, 1979.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo, Edusp, 2000.

CALVINO, Ítalo. **Cidades Invisíveis**. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

CÂMARA DE MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO DO FÓRUM DA CIDADE – (Florianópolis). **Projeto de Criação do Parque Cultural das 3 Pontas**. Disponível

em: <[www.parqueculturaldas3pontas.wordpress.com](http://www.parqueculturaldas3pontas.wordpress.com)>. Acesso em: 07 jan. 2012.

CARERI, Francisco. **Walkscapes: O caminhar como prática estética**. São Paulo: Ed. Gustavo Gilli, 2013.

CARTA DE VENEZA (1964)–Disponível em <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>> Acesso em 6 de maio 2015.

CAVALCANTI, L. S. **Geografia, escola e construção de conhecimentos**. 17. ed. Campinas, SP: Papirus, 1998.

CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA - CECCA. **Uma cidade numa ilha: relatório sobre os problemas socioambientais da Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: Insular, 1996.

CHALAS, Yves. O urbanismo: Pensamento Fraco e Pensamento prático. In: PEREIRA, Elson (org.). **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas**. Chapecó, Argos, 2007

CLAVAL, Paul Charles Christophe. Geografia cultural: um balanço. **Revista Geografia (Londrina)**, Londrina, v. 20, n. 3, p. 5-24, set/dez 2011. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/14160>. Acesso em: 17 abr. 2018.

CLAVAL, Paul. **Geografia Cultural**. Tradução Luiz Fugazzola Pimenta e Margareth de Castro Afeche Pimenta. 2ed. Florianópolis, UFSC, 2001.

COLAFRANCESCHI, Daniela (Org.). **Landscape + 100 palavras para habitá-lo**. Barcelona: Gustavo Gilli, 2007. 222 p.

COMMISSION FOR ARCHITECTURE AND THE BUILT ENVIRONMENT-CABE. English Heritage. **Guidance on tall buildings**. London, july 2007. Disponível em: [https://www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/guidance-on-tall-buildings\\_0.pdf](https://www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/guidance-on-tall-buildings_0.pdf). Acesso em: 25 nov. 2018.

CONTI, José Bueno. GEOGRAFIA E PAISAGEM. **Ciência e Natura**, [S.L.], v. 36, n. 3, p. 239-245, 31 out. 2014. Universidade Federal de Santa Maria. <http://dx.doi.org/10.5902/2179460x13218>. Disponível em: <https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/view/13218>. Acesso em: 15 nov. 2017.

CONVENÇÃO EUROPEIA DA PAISAGEM (2000). Disponível em: [http://www.dhnet.org.br/direitos/sip/euro/ue\\_convencao\\_eu\\_paisagem.pdf](http://www.dhnet.org.br/direitos/sip/euro/ue_convencao_eu_paisagem.pdf). Acesso em: 25 jan. 2019.

CORREA, Roberto Lobato. A paisagem geográfica: uma bibliografia. **Espaço e Cultura**, Local de publicação (editar no plugin de tradução o arquivo da citação ABNT), 0, Jul. 2013. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/espacoecultura/article/view/6774>>. Acesso em: 22 Set. 2017..

CORREA, Roberto Lobato; ROSENDAHL, Zeny. **Paisagem tempo e cultura**. Rio de Janeiro: Editora da UERJ, 1998. 123 p.

COSGROVE, Denis. A Geografia está em toda parte: cultura e simbolismo nas paisagens humanas. In: CORRÊA, Roberto L.; ROSENDAHL, Zeny (Orgs.). **Paisagem, tempo e cultura**. Tradução de Olivia B. Lima da Silva. 2. ed. Rio de Janeiro (RJ): UERJ, 2004. p. 92-123. DOI:10.5654/actageo2011.0509. 0004

CULLEN, Gordon. **Paisagem urbana**. Lisboa: Edições 70, 1983. 202p.

DANTAS, Jéferson Silveira. **Espaços coletivos de esperança: a experiência política e pedagógica da Comissão de Educação do Fórum do Maciço do Morro da Cruz em Florianópolis/SC**. Florianópolis, 2012. 376 p. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências da Educação. Programa de Pós-Graduação em Educação. Disponível em: <http://www.tede.ufsc.br/teses/PEED0926-T.pdf> Acesso em: 13 jan. 2019.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

DIAS, Lino Tavares ; ALARCÃO, Pedro (Org.) **Paisagem atinga, sua construção e (re) uso, reptos e perspectivas**. Porto: Edições afrontamento, 2017.

DUNLAP, David W. Zoning Arrived 100 Years Ago. It Changed New York City Forever. **The New York Times**. 25 jul. 2016. Disponível em: [https://www.nytimes.com/2016/07/26/nyregion/new-yorks-first-zoning-resolution-which-brought-order-to-a-chaotic-building-boom-turns-100.html?\\_r=1&utm\\_medium=website&utm\\_source=archdaily.com.br](https://www.nytimes.com/2016/07/26/nyregion/new-yorks-first-zoning-resolution-which-brought-order-to-a-chaotic-building-boom-turns-100.html?_r=1&utm_medium=website&utm_source=archdaily.com.br). Acesso em: 10 jan. 2018.

ESPINOSA, Henrique Brito; VENDRAMINI, Célia Regina. Migração e escolarização em uma escola pública em Florianópolis/SC. **Revista Pedagógica**, Chapecó, v. 18, n. 38, p. 136-150, maio/ago. 2016. DOI: <http://dx.doi.org/10.22196/rp.v18i38.3391> Acesso em: 10 fev. 2018.

FACCIO, Maria da Graça Agostinho. **O Estado e a transformação do espaço urbano: a expansão do Estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis**. Florianópolis, 1997. 186 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas.

FARIAS, Deise. **A História do Abrigo de Menores contada por ele mesmo: reportagem, produção, roteiro e edição**. 2005. 1 v. TCC (Graduação) - Curso de Comunicação Social - Habilitação em Jornalismo., Faculdade Estácio de Sá de Santa Catarina, São José, 2005. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=q-jRM9Gi0N0>. Acesso em: 05 jan. 2019.

FEDERAÇÃO CATARINENSE DE TENIS - FCT. **Estatuto Federação Catarinense de Tênis**. Florianópolis, 2014. Disponível em: <http://www.fct.org.br/fct.php?cat=5>. Acesso em: 10 maio 2019.

FEITOSA, José Ricardo Teles. **A religião e sua dinâmica diante do processo de urbanização: o mercado religioso entre católicos e evangélicos**. Revista Presença Geográfica, Rondônia, v. 5, n. 1, p. 1-10, jun. 2018. Disponível em: <https://www.periodicos.unir.br/index.php/RPGeo/article/download/3191/2327>. Acesso em:

05 mar. 2020.

FELDMAN, Sarah. **Avanços e limites na historiografia da legislação urbanística no Brasil**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR), Brasil, p. 33-47, 2001.

FELDMAN, Sarah. **O Zoneamento Ocupa o Lugar do Plano: São Paulo, 1947-1961**. In: VII Encontro Nacional da ANPUR. Recife, 1997.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e Zoneamento. São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/ FAPESP, 2005.

FERNANDES, Edésio. Política urbana na constituição federal de 1988 e além: implementando a agenda da reforma urbana no Brasil. In: **Volume IV - Constituição de 1988 : O Brasil 20 anos depois. Estado e Economia em Vinte Anos de Mudanças**. Brasília, 2008. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/outras-publicacoes/volume-iv-constituicao-de-1988-o-brasil-20-anos-depois.-estado-e-economia-em-vinte-anos-de-mudancas/politica-urbana-agricola-e-fundiaria-politica-urbana-na-constituicao-federal-de-1988-e-alem-implementando-a-agenda-da-reforma-urbana-no-brasil> Acesso em: 10 abr. 2020

FERREIRA, Francisco Antônio Carneiro. Natureza e projeto urbano na Ilha de Santa Catarina. In: PIMENTA, Margareth de Castro Afeche (Org.). **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: Editora da UFCS, 2005. p. 103-122.

FERRER, Amador. La valoración y gestión del paisaje urbano: estrategias de actuación. In: ZOIDO, F.(dir). **Paysaje y ordenación del território**. Servicio de publicaciones de la consejería de obras publicas y transportes de la Junta da Andalucía. Espanha, 2002. p. 269-275.

FIPEZAP. Informe de outubro de 2020. Disponível em: <https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/11/fipezap-202010-residencial-venda.pdf> Acesso em: 05 nov. 2020.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. Dados do Censo demográfico IBGE 2010 e estimativa para 2015. Florianópolis, 2020. Disponível em: [http://www.pmf.sc.gov.br/sistemas/saude/unidades\\_saude/populacao/uls\\_2015\\_index.php](http://www.pmf.sc.gov.br/sistemas/saude/unidades_saude/populacao/uls_2015_index.php). Acessado em agosto de 2020.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. **Estimativa Censo 2015**. Disponível em: [http://www.pmf.sc.gov.br/sistemas/saude/unidades\\_saude/populacao/uls\\_2015\\_index.php](http://www.pmf.sc.gov.br/sistemas/saude/unidades_saude/populacao/uls_2015_index.php). Acesso em: 25 abr. 2018.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. **Plano Municipal de Habitação de Florianópolis. Diagnóstico**. Florianópolis, 2006.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. **Rede de espaços públicos**. Disponível em: <http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/>. Acesso em: 07 ago. 2020.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal de/ IPUF/ SEPHAN. **Patrimônio histórico e cultural de natureza material - diretrizes básicas**. Florianópolis. 2008. Disponível em: [http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/18\\_06\\_2015\\_16.27.29.e3a74e07b867f67ce](http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/18_06_2015_16.27.29.e3a74e07b867f67ce)

e 07fd9b1ea8eca8.pdf. Acesso em: 25 abr. 2018.

FLORIANÓPOLIS. **Plano Municipal de Habitação de Florianópolis. Inventário de Áreas Físicas para Intervenção Habitacional.** Produto 04. Florianópolis, 2011.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Em 1997, crise da Encol foi ao auge e virou caso de polícia. Folha de São Paulo.** São Paulo, 01 fev. 2006. Mercado, p. 1. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u104817.shtml>. Acesso em: 01 fev. 2019.

FOSTER, Norman. **Architecture is an expression of values.** The European. 2014. Entrevista concedida a Max Tholl em 16 de outubro de 2014. Disponível em: <<https://www.theeuropean-magazine.com/norman-foster/9114-the-role-of-architecture-in-todays-society>.> Acesso em: 20 dez. 2018

GEOPROCESSAMENTO/ PMF. Disponível em: <http://geo.pmf.sc.gov.br/>

GERLACH, Gilberto Schmidt. **Desterro: Ilha de Santa Catarina.** Tomo I. São José: Clube de Cinema Nossa Senhora do Desterro, 2010.

GERLACH, Gilberto Schmidt. **Desterro: Ilha de Santa Catarina.** Tomo II. São José: Clube de Cinema Nossa Senhora do Desterro, 2010.

GIDEON, Sigfried. **Espacio, tiempo y arquitectura:** Origen y desarrollo de una nueva tradición. Barcelona, Reverté, 2009.

GLAESER, Edward. How Skyscrapers Can Save the City. **The Atlantic.** March 2011. Disponível em: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2011/03/how-skyscrapers-can-save-the-city/308387/>. Acesso em: 10 set. 2018.

GOMES, Juliana. **População de Florianópolis cresce 1,56% em 2020, diz IBGE.** (NSCtotal, 27/08/2020) Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/noticias/liderado-por-palhoca-aumento-da-populacao-da-grande-florianopolis-em-2020-e-161>. Acesso em: 13 set. 2020.

GOUVÊA, L. A. **Cidade vida: curso de desenho ambiental urbano.** São Paulo: Nobel, 2008.

GREGOTTI, Vittorio. **Território da arquitetura.** São Paulo: Editora Perspectiva, 2001.

GROPIUS, Walter. (1977) **Bauhaus: Novarquitectura.** 3 ed. São Paulo, Perspectiva.

GUGLIIELMO, Raymond. Geografia e Dialética. In: DRESCH et al. **Reflexões sobre a geografia.** São Paulo: Edições da AGB, 1980.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna:** uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 1998.

HARVEY, David. **Espaços de esperança.** São Paulo: Loyola, 2004.

HARVEY, David. **Paris, capital da modernidade.** São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.

HOLSTON, James. **A cidade modernista**. São Paulo: Cia das letras, 1993.

HOUGH, Michael. **Naturaleza y ciudad**: planificación urbana y procesos ecológicos. Barcelona, G. Gili, 1995.

<https://ndmais.com.br/noticias/prefeitura-nao-ira-conceder-alvara-de-construcao-para-empresendimento-na-ponta-do-coral/>. Acesso em: 30 jun. 2018.

INFOSOLO – Florianópolis. Relatório final de pesquisa: mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo – Área Conurbada de Florianópolis, março de 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2000. Rio de Janeiro: IBGE, 2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2010. Características da população e dos domicílios: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

IPEA. **Carta de conjuntura: Nota técnica II - Inflação por faixa de renda**. Brasília: Ipea, n. 37, 2017. Trimestral. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8166/1/cc\\_37\\_nt\\_Infla%c3%a7%c3%a3o\\_por\\_faixa.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8166/1/cc_37_nt_Infla%c3%a7%c3%a3o_por_faixa.pdf). Acesso em: 10 fev. 2020.

ISHIDA, Américo. Por trás do pano In: PERES, Arlis Buhl. (et al.) (organização). **Reconstruindo paisagens: desafios socioespaciais para a Grande Florianópolis**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2013. p. 29-32.

IUNSKOVSKI, Roberto. **Migrantes caboclos em Florianópolis**: trajetória de uma experiência religiosa. Florianópolis, 2002. 182 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em História. Disponível em: <http://www.bu.ufsc.br/teses/PHST0181-D.pdf>

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JEUDY, Henri-Pierre. **Espelho das cidades**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.

KAPP, Silke. Por que Teoria Crítica da Arquitetura? Uma explicação e uma aporia. In: Maria Lúcia Malard. (Org.). **Cinco Textos Sobre Arquitetura**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2005, v. , p. 115-167.

KUTCHPIL, Eneida. **O edifício vertical e a cidade**: imagens da modernidade sob o olhar do espaço público. 2008. 1 f. Tese (Doutorado) - Curso de Fau, Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Cap. 245. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-02032010-164331/publico/EdificioVerticaleaCidade.pdf>. Acesso em: 05 abr. 2020.

LAGO, Fernando. A terra e o homem. In: SANTOS, Sílvia Coelho dos; ABREU, Alcides; CORREA, Carlos Humberto P. (Carlos Humberto Pederneiras); LINS, Hoyedo Nunes; LAGO, Paulo Fernando (Org.). **Santa Catarina no século XX**: ensaios e memória fotográfica. Florianópolis: Ed. Univali, 1999. 247 p.

LAGO, Paulo Fernando. **Florianópolis: a polêmica urbana: crescimento e transformações a questão metropolitana problemas do crescimento.** Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1996. 312 p.

LAMAS, Jose M. Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993.

LE CORBUISER. **A Carta de Atenas.** Tradução de Rebeca Scherer. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1993.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 5ª ed. São Paulo: Centauro, 2001. 145p.

LEITAO, Lucia; LACERDA, Norma. O espaço na geografia e o espaço da arquitetura: reflexões epistemológicas. **Cadernos MetrÓpole.** São Paulo , v. 18, n. 37, p. 803-822, set/dez 2016. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2236-99962016000300803&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962016000300803&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 22 set. 2017.

LEME, Maria Cristina da Silva (coord). **Urbanismo no Brasil - 1895-1965.** São Paulo, Studio Nobel, FAUUSP, FUPAM, 1999.

LEME, Maria Cristina. A circulação das ideias e práticas na formação do urbanismo no Brasil. In: PONTUAL, Virgínia e LORETTO, Rosane Piccolo. **Cidade, território e urbanismo.** Olinda, CECI, 2009.

LEMOS, Carlos A. C. **História da Casa Brasileira.** 2 ed. São Paulo: Contexto, 1978.

LINSMEYER, André; BORDIN, Gabriel; SCHOTT, Gustavo; STUMPF, Maurício; SCHERTEL, Thiago. Módulo 1 - reconhecimento do lugar. Trabalho apresentado para disciplina Projeto Arquitetônico VI. Professoras Arlis Buhl Peres e Suely Ferraz de Andrade. Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade do Sul de Santa Catarina. Florianópolis. março de 2011.

LISBOA, Armando. As impropriedades do Plano para a Capital. In: TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade: a discussão pública do Plano Diretor.** Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999. p. 81-84.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo, Martins Fontes, 1997.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, S. Paisagem, lotes e tecidos urbanos. **Paisagem e Ambientes: Ensaio**, São Paulo, n. 10, p. 9-50, dez. 1997.

MALAVOTA, C. M.; VIEIRA, F. A. Pretos e Pretas de Nação: tecendo vínculos e reconstruindo vidas na diáspora, Desterro, 1850/ 1880. In: **Sankofa**, São Paulo, v. 6, n. 10, p. 101-125, jan. 2013. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/sankofa/article/view/88896/91769>>. Acesso em: 24 set. 2018.

MARICATO, Erminia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** Petrópolis, RJ:

Vozes, 2001.

MARX, Karl. A Chamada Acumulação Primitiva. In: **O Capital**. Livro I, vol. I, Cap. XXIV, 2ª ed.. S.Paulo: Nova Cultural, 1985.

MARX, Murilo. **Cidade Brasileira**. São Paulo: Melhoramentos/ Editora da Universidade de São Paulo, 1980.

MASCARÓ, L. **Ambiência Urbana**. 2.ed. Porto Alegre: Editora +4, 2004.

MATTOS, Melissa Laus. **Arquitetura institucional em concreto aparente e suas repercussões no espaço urbano de Florianópolis entre 1970 e 1985**. 237 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Florianópolis, 2009.

MENDONÇA, Magaly. Contribuições para a qualidade de vida. In: TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade**: a discussão pública do Plano Diretor. Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999. p. 69-74.

MENEZES, Cacau. **Velho filme**. 2007. Da coluna de Cacau Menezes (DC, 25/08/2007). Disponível em: <http://floripamanha.org/2007/08/velho-filme/>. Acesso em: 25 out. 2018.

MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA. **MPSC vistoria casa que pertenceu a Vidal Ramos e sua família para restauração**. Coordenadoria de Comunicação Social.

Notícias. 18/12/2019. Disponível em: <https://www.mpsc.mp.br/noticias/mpsc-vistoria-casa-que-pertenceu-a-vidal-ramos-e-sua-familia-para-restauracao--> Acesso em: 23 de fev. 2020

MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO. Ministério Público da União. **Tomada de contas ordinária anual**: relatório de gestão do exercício de 2009. Brasília, 2010. 64 p. Disponível em: [http://www.auditoria.mpu.mp.br/audin/prestacao\\_contas/2009/MPT/RELATORIO-GESTAO-MPT-2009.pdf](http://www.auditoria.mpu.mp.br/audin/prestacao_contas/2009/MPT/RELATORIO-GESTAO-MPT-2009.pdf). Acesso em: 20 jan. 2019.

MIRANDA, Antonio Luis. **A penitenciária de Florianópolis**: de um instrumento da modernidade a utilização por um Estado totalitário. 1998. 132 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-graduação em História do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1998. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/30359102.pdf> . Acesso em: 20 nov. 2018.

MIRANDA, Antônio Luiz. Instituição Penal e Controle Social: a construção da penitenciária e um novo tratamento da criminalidade em Florianópolis. In: **ÁGORA: Arquivologia em debate**, Florianópolis, v. 14, n. 30, p. 15, jun. 2011. ISSN 0103-3557. Disponível em: <https://agora.emnuvens.com.br/ra/article/view/203>. Acesso em: 24 mar. 2019.

MISSIO, Ligia Inês. **Um recordar positivo**: a criação e a regulamentação da área de preservação cultural do complexo penitenciário da agrônoma. 2014. 127 f. TCC (Graduação) - Curso de Museologia, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

MONBEIG, Pierre. **Textos clássicos: o estudo geográfico das cidades.** Cidades, São Paulo, v. 1, n. 2, p.277-314. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/download/481/511>. Acesso em: 12 mar. 2016.

MOVIMENTO PONTA DO CORAL 100% PUBLICA (Florianópolis). Perfil Histórico. 2015. Disponível em: <https://parqueculturaldas3pontas.wordpress.com/>. Acesso em: 10 nov. 2015.

NECKEL, Roselane. **A República em Santa Catarina: modernidade e exclusão (1889-1920).** Florianópolis, UFSC, 2003.

NOGUÉ, Joan. El retorno del paisaje. In: **Enrahonar: an international journal of theoretical and practical reason**, [S.l.], v. 45, p. 123-136, jul. 2010. ISSN 2014-881X. Disponível em: <http://revistes.uab.cat/enrahonar/article/view/v45-nogue>. Acesso em: 20 dez. 2017.

NOGUÉ, Joan. La construccion social del paisaje. In : ZUSMAN, Perla. Joan Nogué (editor). **La construcción social del paisaje.** Rev. geogr. Norte Gd., Santiago, n. 44, p. 143- 147, dic. 2009. Disponível em: <[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022009000300008&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022009000300008&lng=es&nrm=iso)>. Acesso em: 1 de abril. 2017.

OLIVEIRA, Francisco. **O Estado e o Urbano no Brasil.** São Paulo: Revista Espaço & Debates. n° 6 jun./set., p. 36-54, 1982.

OLIVEIRA, Roberto de. Proposta de planejamento. In: TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade: a discussão pública do Plano Diretor.** Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999. p. 75-80.

PAC, Bertrand. L'historique du quartier de la Défense et ses représentations dans la presse : l'évolution de la perception d'un grand quartier d'affaires. **Histoire.** Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2016. Français.

PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles. **Formas Urbanas: a dissolução da quadra.** Porto Alegre: Editora Bookman, 2013.

PARTOUNE, Christine. La dynamique du concept de paysage. **Revue Éducation Formation.** Université de Liège, n.275, set.2004. Disponível em: <[http://www.lmg.ulg.ac.be/articles/paysage/paysage\\_concept.html](http://www.lmg.ulg.ac.be/articles/paysage/paysage_concept.html)>. Acesso em: 05 fev. 2015.

PASSOS, Mauro. **Ponta do Coral.** 2010. DC, 17/11/2010. Disponível em: <http://floripamanha.org/2010/11/ponta-do-coral-2/>. Acesso em: 23 nov. 2017.

PELUSO Jr., Victor. **A. Estudos da Geografia Urbana de Santa Catarina.** Florianópolis: UFSC/FCC, 1991.

PEREIRA, Elson Manoel. **Planejamento urbano em Florianópolis e cidade contemporânea.** Florianópolis, 2002. Disponível em: <<http://www.arq.ufsc.br/baciadoitacorubi/pdf/planejamentourbanoecidadecontemporaneos.pdf>>. Acesso em: 12 abr. 2009.

PEREIRA, Elson Manoel. Planejamento Urbano no Brasil: (in) definição do papel dos atores

e condições para uma participação efetiva. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; VAZ, Lilian Fessler; SILVA, Maria Lais Pereira da (Orgs.). **Leituras da cidade**. Rio de Janeiro, Letra Capital, ANPUR, 2012.

PEREIRA, Elson Manoel; PERRIN, Mathieu. Le droit à la ville. Cheminements géographiques et épistémologiques (France, Brésil, International). In: **L'Information Géographique**. Paris: Armand Colin, Mar 2011, vol. 75, p. 15-36.

PEREIRA, Elson. Qual planejamento urbano no contexto da sociedade da incerteza? Florianópolis e seus planos diretores. **Geosul**. Florianópolis, v.25, n.49, p.103-121, jan-jun. 2010.

PERES, Arlis Buhl. A verticalização no anteprojeto de lei do Plano Diretor: desenvolvimento sustentável de Florianópolis – cenários possíveis ou impossíveis? In: PERES, Arlis Buhl. (et al.) (organização). **Reconstruindo paisagens: desafios socioespaciais para a Grande Florianópolis**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2013. p. 121-138.

PERES, Arlis Buhl. Arquitetura e geografia - Um diálogo essencial para leitura da paisagem e das classes sociais - o caso de Florianópolis/Santa Catarina/Brasil. In: FIDALGO, Pedro (coord.). **A Paisagem como problema: conhecer para proteger, gerir e ordenar**. LISBOA, Instituto de História Contemporânea da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa, 2018. vol. 1. ISBN 978-989-98388-7-1. Disponível em: <[https://novaresearch.unl.pt/files/12256382/Ebook\\_1.pdf](https://novaresearch.unl.pt/files/12256382/Ebook_1.pdf)>. Acesso em: 10 março 2019.

PERES, Arlis Buhl; OLIVEIRA, Cristiano Fontes. **Arquitetura e planos diretores: o desenho de uma paisagem**. Relatório final de pesquisa PUIP (Programa Unisul de Incentivo a Pesquisa), Florianópolis, Unisul, 2010.

PERES, Lino Fernando Bragança. **Crisis de un Patrón de Desarrollo Territorial y sus Impactos Urbano-Habitacionales en Brasil (1964-1992). La Punta del Iceberg: Los Sintechos en la Región Conurbada de Florianópolis, SC – Brasil**. Tese (Doutorado em Facultad Arquitectura) – División Estudios Posgrado, Universidad Nacional Autónoma de México, UNAM, México, 1994.

PERES, Lino Fernando Bragança. Um modelo de cidade para ser repensado. In: TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade: a discussão pública do Plano Diretor**. Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999. p. 49-68.

PÉREZ-CHACÓN, E., “Unidades de Paisaje: Aproximación Científica e Aplicaciones” em ZOIDO, F.; VENEGAS, C., (coord.), **Paisaje y Ordenación del Territorio**, Sevilla, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2002, pp.122-135;

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche (Org.). **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: Editora da UFCS, 2005.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche. Florianópolis como espaço público. In: PIMENTA, Margareth de Castro Afeche (Org.). **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: Editora da UFCS, 2005. p. 35-60.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche. Paisagens culturais: fragilidades de presenças imprescindíveis cultural. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, v.22, n.31, 2º sem. 2015.

Disponível em: <https://doi.org/10.5752/P.2316-1752.2015v22n31p8> Acesso em: 25 abril 2017.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche; FIGUEIREDO, Lauro César (Org.). **Lugares: patrimônio, memória e paisagens**. Florianópolis: Editora da UFCS, 2014.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche; PIMENTA, Luís Fugazzola. Florianópolis precisa de um Plano Diretor. In: TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade: a discussão pública do Plano Diretor**. Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999. p. 27-48.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche; PIMENTA, Luís Fugazzola. Pobreza e qualidade de vida nos morros centrais de Florianópolis: a escalada de um Distanciamento. In: **ACTA Geográfica**, Boa Vista, v. 5, n. 9, p.47-66, jan./jun. de 2011 <https://revista.ufrr.br/actageo/article/download/353/439>. Acesso em: 10 mar 2019.

PORTAS, Juan Pablo. Notas sobre a arquitetura da paisagem. **Revista Plot**, Buenos Aires, n. 35, p. 168-170, mar. 2017.

POYER, Viviane. **Penitenciária Estadual da Pedra Grande: um estudo da instituição penal entre 1935-1944**. 2000. 105 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Educação e Cultura, Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2000. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/esbocos/article/download/504/9809>>. Acesso em: 03 mar. 2019.

PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL. **Cidade do Rio de Janeiro – Extensão, remodelação e embelezamento**. Alfred Agache (direção geral). Paris, Editora Foyer Brésilien, 1930.

RAMOS, Ángel Martín (eds.) *Lo Urbano en 20 Autores Contemporaneos*. Barcelona: Ediciones UPC.

REBELO, Fernanda; CAPONI, Sandra. **A medicalização do crime: a Penitenciária de Florianópolis como espaço de saber e poder (1933-1945)**. Interface (Botucatu), Botucatu, v.11, n.22, p.193-206, ago. 2007. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1414-32832007000200002&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1414-32832007000200002&lng=pt&nrm=iso). Acesso em: 12 mar. 2019.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1973, 211p.

REIS, Almir Francisco. **Ilha de Santa Catarina: permanências e transformações**. Florianópolis: Ed. Da UFSC, 2012.

RELATÓRIO DE IMPACTO AO MEIO AMBIENTE (RIMA): Parque Hotel Marina – Ponta do Coral. Florianópolis, s.d. Disponível em: [http://www.hantei.com.br/Relatorio\\_de\\_Impacto\\_Ambiental.pdf](http://www.hantei.com.br/Relatorio_de_Impacto_Ambiental.pdf). Acesso em: 02 fev 2020.

RICHTER, Fábio Andreas. **Corpo e alma de Florianópolis: o patrimônio cultural na ação do governo do Município - 1974 a 2008**. 2009. 167 f. Dissertação (Mestrado em História) - Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

RIOS, Hellen Martins. **"Preserve" ou "deixe ruir"?: processos de patrimonialização da**

**ponte Hercílio Luz (Florianópolis-SC)**. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em História, Florianópolis, 2016. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/167872>>. Acesso em: 17 nov. 2019.

RIZZO, Paulo Marcos Borges. A natimorta Tecnópolis do Campeche em Florianópolis. In: PIMENTA, Margareth de Castro Afeche (Org.). **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: Editora da UFCS, 2005. p. 61-84.

RIZZO, Paulo Marcos Borges. **Do urbanismo ao planejamento urbano: utopia e ideologia: caso de Florianópolis (1950 a 1990)**. Dissertação (Mestrado) - UFSC, Florianópolis, 1993. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/75968/90853.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 17 mar. 2018

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. **Desenho urbano: cabeça, campo e prancheta**. São Paulo: Projeto, 1986.

ROGERS, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. Barcelona: Gustavo Gilli, 1997.

ROSA, Edson. **Marinha estuda trocar terrenos por apartamentos em edifícios privados, na Capital**. 2013. (ND, 29/04/2013) Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/marinha-estuda-trocar-terrenos-por-apartamentos-em-edificios-privados-na-capital/> . Acesso em: 29 out. 2018.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. Texto e contexto. **Revista Prumo**, [S.l.], v. 3, n. 4, p. 12, oct. 2018. ISSN 2446-7340. Disponível em: <<http://periodicos.puc-rio.br/index.php/revistaprumo/article/view/773>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

SABATÉ BEL, Fernando; SABATÉ BEL, Joaquín; ZAMORA, Antonio. César Manrique: la conciencia del paisaje. **QRU: Quadernos de Reccagem no Urbanismo**, n. 5/6, p. 286-387, jun 2015.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Paisagem e geografia. **Finisterra**, [s.l.], v. 36, n. 72, p.37-53, 13 dez. 2012. Centro de Estudos Geograficos (IGOT) Universidade de Lisboa. Disponível em: <<https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/1620>>. Acesso em: 05 jul. 2016.

SANDEVILLE JÚNIOR, E. Paisagens Partilhadas. **Paisagem e Ambiente**, n. 30, p. 203-214, 30 jun. 2012. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/78117>. Acesso em: 22 set. 2017.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves. Cidade, Cidadania e Planejamento Urbano: desafios na perspectiva da Reforma Urbana. IN: FELDMAN, Sarah e FERNANDES, Ana. **O Urbano e o Regional no Brasil Contemporâneo**. Salvador: EDUFBA, 2007. (pp. 293-314)

SANTOS, André Luiz. **Do mar ao morro: a geografia histórica da pobreza urbana em Florianópolis**. 2009. 658 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Universidade de Santa Catarina, Florianópolis, 2009. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/92552>. Acesso em: 13 out. 2016.

- SANTOS, Carlos Nelson. A cidade como um jogo de cartas. São Paulo, Projeto Editores, 1988.
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo, Hucitec, 1993.
- SANTOS, Milton. Da Sociedade à Paisagem: o Significado do Espaço do Homem. In: SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. 4 ed. São Paulo, Hucitec, 1997a.
- SANTOS, Milton. Do espaço sem nação ao espaço transnacionalizado. In: RATTNER, Henrique. **Brasil 1990: caminhos alternativos do desenvolvimento**. São Paulo, Brasiliense, 1979.
- SANTOS, Milton. **Espaço e método**. 4ª edição. São Paulo, Nobel, 1997b.
- SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teórico e metodológico da geografia. São Paulo, Hucitec, 1988.
- SANTOS, Milton. O período técnico-científico e os estudos geográficos. In: **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo, v. 4, p. 15-20, nov. 2011. ISSN 2236-2878. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/47092>>. Acesso em: 26 fev. 2018.
- SANTOS, Milton. Por uma Geografia Nova. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1986.
- SANTOS, Rita Brancato. **O fogo da modernização: tradição e tecnicismo no Abrigo de Menores do Estado de Santa Catarina em Florianópolis (1940-1980)**. 2006. 172 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-graduação em Sociologia Política, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/30369663.pdf>>. Acesso em: 10 fev. 2018.
- SANTOS, Samuel Steiner dos. **Entre transformações e permanências**: os institutos de planejamento urbano de Florianópolis e Joinville. 2015. 628 p. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2015. Disponível em: <https://www.capes.gov.br/images/stories/download/pct/2016/Mencoes-Honrosas/Geografia-Samuel-Steiner-Santos.pdf> Acesso em: 10 fev. 2019.
- SANTOS, Sílvio Coelho dos; ABREU, Alcides; CORREA, Carlos Humberto P. (Carlos Humberto Pederneiras); LINS, Hoyedo Nunes; LAGO, Paulo Fernando (Org.). **Santa Catarina no século XX: ensaios e memória fotográfica**. Florianópolis: Ed. Univali, 1999. 247 p.
- SANTOS, Sílvio Coelho. A Modernidade Chega pelo Trem. In: SANTOS, Sílvio Coelho (Org.). **Santa Catarina no século XX: ensaios e memória fotográfica**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2000, v., p. 13-57.
- SAUER, C. O. A morfologia da paisagem. In: CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. (Org.). **Paisagem, tempo e cultura**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1998. 123 p. (original publicado em 1925)
- SCHERER, Rebeca. Apresentação. In: Le Corbusier. (Org.). **A Carta de Atenas**. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1993.

SCHIER, Raul Alfredo. **TRAJETÓRIAS DO CONCEITO DE PAISAGEM NA GEOGRAFIA.**

**Raega - O Espaço Geográfico em Análise**, [S.l.], v. 7, dez. 2003. ISSN 2177-2738. Disponível em: <<http://revistas.ufpr.br/raega/article/view/3353>>. Acesso em: 25 jul. 2017.

SCHVARSBURG, Benny. Quem disse que ia ser fácil? Dez anos do Estatuto da cidade, avanços e dilemas, mais moradias e menos cidades: pontos para uma agenda de política urbana comprometida com o direito à cidade. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; VAZ, Lilian Fessler; SILVA, Maria Lais Pereira da (Orgs.) **Leituras da cidade**. Rio de Janeiro, Letra Capital, ANPUR, 2012.

SECRETARIA PATRIMÔNIO DA UNIÃO. SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SANTA CATARINA – SPU/SC. **Relatório de Gestão 2011**. Florianópolis, 2012. Relatório. Disponível em: [https://www.gov.br/economia/pt-br/arquivos/planejamento/arquivos-e-imagens/secretarias/arquivo/aceso-a-informacao-1/auditorias/processos-de-contas/spu\\_regionais-1/spu\\_sc/2011/spu\\_sc2011\\_relatorio\\_de\\_gestao.pdf](https://www.gov.br/economia/pt-br/arquivos/planejamento/arquivos-e-imagens/secretarias/arquivo/aceso-a-informacao-1/auditorias/processos-de-contas/spu_regionais-1/spu_sc/2011/spu_sc2011_relatorio_de_gestao.pdf). Acesso em: 23 jan. 2018.

**SEEMAN, Jorn**. Morfologia da paisagem cultural de Otto Schlüter: marcas visíveis da geografia cultural?. **Espaço e Cultura**, Local de publicação (editar no plugin de tradução o arquivo da citação ABNT), 0, Out. 2013. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/espacoecultura/article/view/7854/5682>>. Acesso em: 15 março 2017.

SEGAWA, Hugo. **Arquiteturas do Brasil – 1900-1990**. São Paulo, EDUSP, 1999.

SERPA, Angelo. Milton Santos e a Paisagem: Parâmetros para a Construção de uma Crítica da Paisagem Contemporânea. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, n. 27, p. 131-138, jun 2010. ISSN2359-5361. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/77376>. Acesso em: 22 set. 2017.

SERPA, Angelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2009.

SILVA, Adolfo Nicolich da. **Ruas de Florianópolis: resenha histórica**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1999.

SILVA, Maria da Glória Lanci da. **Cidades Turísticas: identidades e cenários de lazer**. São Paulo: Aleph, 2004.

SOBIERAJSKI, José Luiz. **O mar, um povo e sua fé: 1929, 1950, 2010**. Florianópolis, Secco, 2012.

SOCIEDADE RECREATIVA ESPORTIVA CULTURAL NOVO HORIZONTE (SREC). **Estatuto**. Florianópolis. Disponível em: <<http://sociedadennovohorizonte.com.br/historia-novo-horizonte/>>. Acesso em: 10 fev. 2019.

SOLÁ-MORALES, Ignasi (2001). Mediaciones en la arquitectura y en el paisaje urbano. in RAMOS, A. M. (eds.) *Lo Urbano en 20 Autores Contemporaneos*. Barcelona: Ediciones UPC, 2004.

SOUZA, Alcídio Mafra de. **Guia dos bens tombados Santa Catarina**. Rio de Janeiro: Expressão e Cultura, 1992.

SOUZA, Jéssica Pinto de. **O Plano Diretor de 1952-1955 e as repercussões na estruturação urbana de Florianópolis**. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Florianópolis, 2010.

Disponível em:

<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/94156>. Acesso em: 10 ago. 2019.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2002.

SPIRN, Anne Winston. Cidade e natureza. In: **O Jardim de granito**. São Paulo, Edusp, 1995. P.25-52.

SUGAI, Maria Ines. **As intervenções viárias e as transformações do espaço urbano: a Via de Contorno Norte-Ilha**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SUGAI, Maria Inês. Os investimentos públicos e a dinâmica sócio-espacial na produção da segregação urbana. In: X ENANPUR, 2003, Belo Horizonte. **Anais [...]**. Belo Horizonte: Anpur, 2003. Disponível em:

<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/viewFile/2119/2078>.

Acesso em: 20 jul. 2015.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação Silenciosa**. Florianópolis, UFSC, 2015.

TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade: a discussão pública do Plano Diretor**. Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999.

TEIXEIRA, Luiz E. F.; YUNES, Gilberto S.; SOUZA, Rafaela R. Edifícios Institucionais Modernos em Florianópolis. III ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO. Arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva. São Paulo, 2014. Disponível em:

[http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq3/htm/Artigos/SC/POSTER/SC-PCI051\\_TEIXEIRA\\_YUNES\\_SOUZA.pdf](http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq3/htm/Artigos/SC/POSTER/SC-PCI051_TEIXEIRA_YUNES_SOUZA.pdf). Acesso em: 08 set 2018.

TEIXEIRA, Luiz Eduardo Fontoura. **Itinerários da arquitetura moderna: Florianópolis**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 2016. 24 p.

TROLL, C. A paisagem geográfica e sua investigação. In: **Espaço e Cultura**, jul. 2013. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/espacoecultura/article/view/6770>. Acesso em: 22 set. 2017.

VAINER, Carlos. Pátria, Empresa e Mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: MARICATO, Ermínia, et al. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

VARGAS, Julio Celso. **Densidade, paisagem urbana e vida da cidade: jogando um pouco de luz sobre o debate porto-alegrense**. Texto especial 195. Disponível em: <[www.vitruvius.com.br](http://www.vitruvius.com.br)>. Acesso em: 7 jul. 2003.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas espaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida. et al. **A Cidade Contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2013

VAZ, Nelson Popini. **O Centro Histórico de Florianópolis: Espaço Público do Ritual**. Florianópolis, FCC/UFSC, 1991

VEIGA, Eliane Veras da (org.). **A Casa da Chácara da Rua Bocaiuva: histórias da Praia de Fora**. Florianópolis: MPSC, 2019.

VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: memória urbana**. Florianópolis, UFSC, 2010.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. Cap. 6. p. 170-243. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4109888/mod\\_resource/content/1/92685060-Uma-contribuicao-para-a-historia-do-planejamento-urbano-no-Brasil-Flavio-Villaca-In-O-processo-de-urbanizacao-no-Brasil.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4109888/mod_resource/content/1/92685060-Uma-contribuicao-para-a-historia-do-planejamento-urbano-no-Brasil-Flavio-Villaca-In-O-processo-de-urbanizacao-no-Brasil.pdf) Acesso em: 20 jun. 2018.

VITTE, Antônio Carlos. Influências da filosofia kantiana na gênese da geografia física. Mercator - **Revista de Geografia da UFC**, ano 07, n. 14, 2008. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewArticle/39> Acesso em: 15 jan. 2018.

VITTE, Antônio Carlos; DA SILVEIRA, Roberison Wittgenstein Dias. Kant, Goethe e Alexander Humboldt: estética e paisagem na gênese da geografia física ou moderna. **ACTA Geográfica**, Boa Vista, v. 4, n. 8, p.07-14, jul./dez. de 2010.

WATERMAN, Tim. **Fundamentos de Paisagismo**. Porto Alegre, Bookman, 2010.

WEIMER, Günther. **Arquitetura Popular Brasileira**. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

WOA. **WOA Empreendimentos Imobiliários**. Disponível em: [www.woa.com.br](http://www.woa.com.br). Acesso em: 05 jun. 2019.

WOLFF, Edson Ávila. Histórico do Plano Diretor do distrito sede. In: TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. **O futuro da cidade: a discussão pública do Plano Diretor**. Florianópolis: Instituto Cidade Futura, 1999. p. 15-24.

WOLFF, Edson Ávila. **As bases de um planejamento urbano participativo em Florianópolis: os últimos anos de elaboração do plano diretor do distrito sede de 1997**. 2015. 361 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade, Florianópolis, 2015. Disponível em: <http://www.bu.ufsc.br/teses/PGAU0102-D.pdf> Acesso em: 08 maio 2018

ZOIDO, F.(dir). **Paysaje y ordenación del território**. Servicio de publicaciones de la consejería de obras publicas y transportes de la Junta da Andalucía. Sevilla, Espanha, 2002. 353.p.

ZONNO, Fabiola do Valle. Artístico e Contextual, o lugar reinventado. **Revista Prumo**, [S.l.], v. 3, n. 4, p. 19, oct. 2018. ISSN 2446-7340. Disponível em: <<http://periodicos.puc-rio.br/index.php/revistaprumo/article/view/782>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

## LEGISLAÇÃO

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02 mar. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **O Estatuto da Cidade**. Brasília, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 02 mar. 2020.

BRASIL. Lei nº 13089, de 12 de janeiro de 2015. **O Estatuto da Metrópole** - Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, 2020. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm). Acesso em: 02 mar. 2020.

FLORIANÓPOLIS. Lei no 1440, de 31 de maio de 1976. Altera o plano urbano da cidade e dá outras providências. Florianópolis, 1976.

FLORIANÓPOLIS. LEI N  1851, 30 de junho de 1982. Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupa o do solo em setor urbano da área insular de Florianópolis. Florianópolis, 1982. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-ordinaria/1982/185/1851/lei-ordinaria-n-1851-1982-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-em-setor-urbano-da-area-insular-de-florianopolis>. Acesso em: 08 abr. 2018

FLORIANÓPOLIS. LEI N  2193, 3 de janeiro de 1985. Dispõe sobre o zoneamento o uso e a ocupa o do solo nos balneários da ilha de Santa Catarina declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providências. Plano Diretor dos Balneários. Florianópolis, 1985. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-ordinaria/1985/219/2193/lei-ordinaria-n-2193-1985-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-nos-balnearios-da-ilha-de-santa-catarina-declarando-os-area-especial-de-interesse-turistico-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 08 abr. 2018

FLORIANÓPOLIS, PREFEITURA MUNICIPAL. IPUF – Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Plano Diretor do Distrito Sede do Município de Florianópolis. Florianópolis, IPUF, 1998.

FLORIANÓPOLIS. Lei complementar n.180, 27 de julho de 2005. Altera zoneamento aprovado pela lei complementar n  001/97 e dá outras providências. Florianópolis, 2005

Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2005/18/180/lei-complementar-n-180-2005-altera-zoneamento-aprovado-pela-lei-complementar-n-001-97-e-da-outras-providencias> Acesso em :10 mai. 2019.

FLORIANÓPOLIS. Lei complementar n. 262, de 20 de março de 2007. Altera zoneamentos aprovados pela Lei Complementar n. 001 de 1997, pela Lei Complementar CMF nº 080 de 2004 e pela Lei Complementar nº 166 de 2005 e dá outras providências. Florianópolis, 2007. Disponível em: [http://sistemas.sc.gov.br/cmfpesquisa/docs/2007/LCPMF/LEICOM262\\_07.doc](http://sistemas.sc.gov.br/cmfpesquisa/docs/2007/LCPMF/LEICOM262_07.doc). Acesso em: 15 out. 2016.

FLORIANÓPOLIS/IPUF/CEPA. Anteprojeto de Lei Plano Diretor Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis. Florianópolis, 2010.

FLORIANÓPOLIS. Lei complementar n. 482, de 17 de janeiro de 2014. Dispõe sobre a política de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis. Florianópolis, 2014. Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov.br/sites/planodiretor/?cms=plano+diretor+de+florianopolis>. Acessado em maio de 2015.

FLORIANÓPOLIS (SC). **Decreto nº 13.348, de 30 de julho de 2014.** REGULAMENTA O ESTUDO DE IMPACTO NA VIZINHANÇA (EIV) E O RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV), DISPOSTO NOS ARTS. Nº 65 § 4º, Nº 282, Nº 283 E Nº 338 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 482, DE 2014, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS. Florianópolis, SC, julho de 2014. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a2/sc/f/florianopolis/decreto/2014/1334/13348/decreto-n-13348-2014-regulamenta-o-estudo-de-impacto-na-vizinhanca-eiv-e-o-relatorio-de-impacto-de-vizinhanca-riv-disposto-nos-arts-n-65-4-n-282-n-283-e-n-338-da-lei-complementar-n-482-de-2014-que-institui-o-plano-diretor-de-florianopolis>. Acesso em: 02 mar. 2019.

SANTA CATARINA. LEI Nº 9.426, 07 de janeiro de 1994. Autoriza a permuta de imóveis entre o Estado de Santa Catarina e a Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de Santa Catarina, e dá outras providências. Florianópolis, 1994. Disponível em: [http://leis.alesec.sc.gov.br/html/1994/9426\\_1994\\_Lei.html](http://leis.alesec.sc.gov.br/html/1994/9426_1994_Lei.html). Acesso em: 25 nov. 2017.

SANTA CATARINA. LEI Nº 17.503, 2 de abril de 2018. Veda a alienação do imóvel, denominado Casa D'Agroômica, no Município de Florianópolis. Florianópolis, 2018. Disponível em: [http://leis.alesec.sc.gov.br/html/2018/17503\\_2018\\_Lei.html](http://leis.alesec.sc.gov.br/html/2018/17503_2018_Lei.html). Acesso em: 02 mar. 2019.

## APÊNDICE A – Setores Censitários 2000 e 2010



- |   |  |
|---|--|
|  setores que não mudaram |  setores por extremo de renda - alta  |
|  setores que mudaram     |  setores por extremo de renda - baixa |

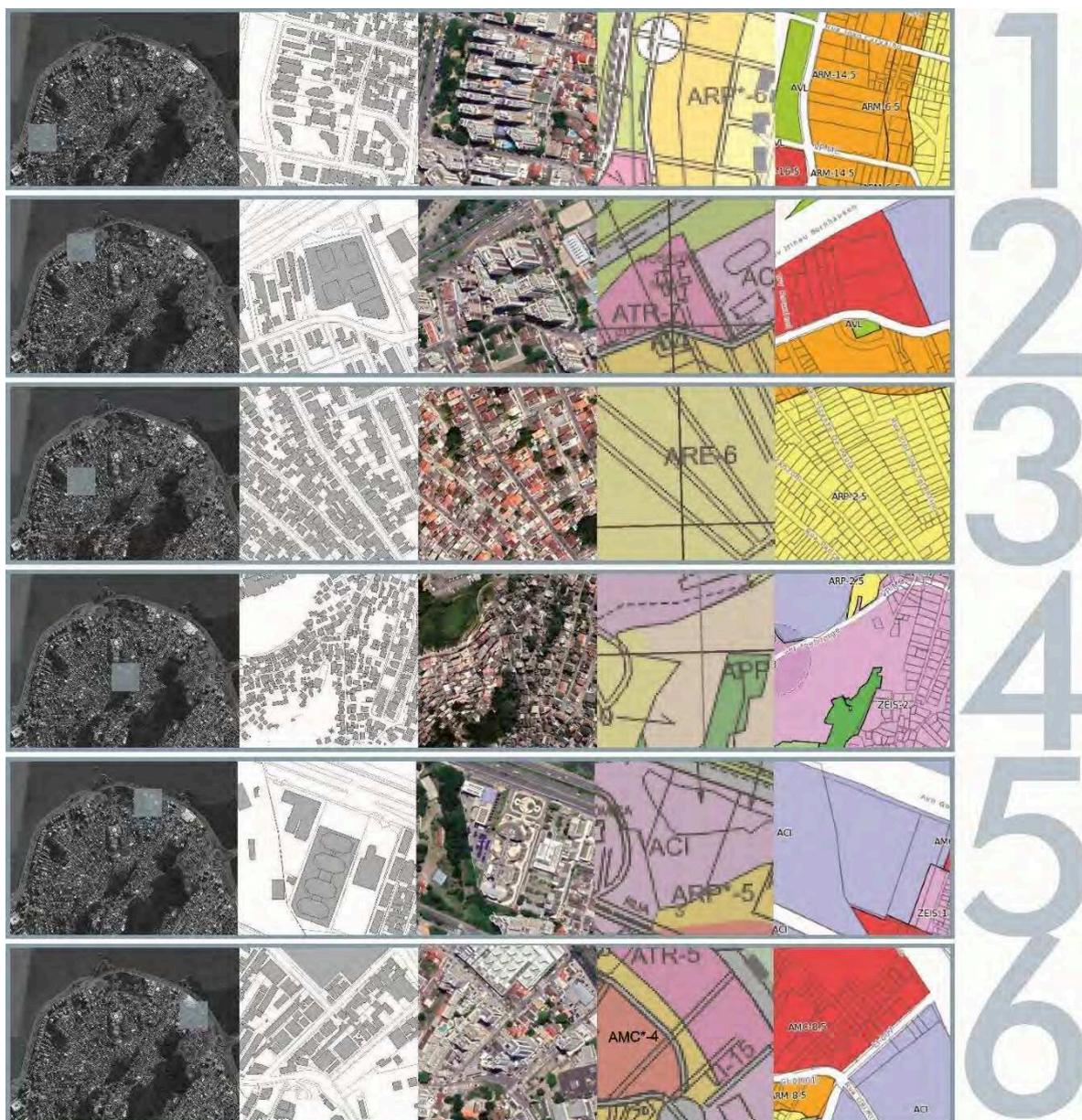
Fonte: Elaborada pelo autor (2016).

## APÊNDICE B – Estrutura do Plano de 2014 (Lei Complementar 482/2014)

<b>Disposições Preliminares</b>		
<b>Título I</b> Da Política de Desenvolvimento Municipal	<p><b>Capítulo I</b> - Dos Princípios e Diretrizes</p> <p><b>Capítulo II</b> - Das Estratégias e Políticas do Ordenamento Territorial</p> <p><b>Capítulo III</b> - Das Estratégias e Políticas de Preservação e Conservação Ambiental: Natural, Paisagístico e Cultural</p> <p><b>Capítulo IV</b> - Da Estratégia e das Políticas de Mobilidade e Acessibilidade</p> <p><b>Capítulo V</b> - Da Estratégia e Política de Saneamento Básico</p> <p><b>Capítulo VI</b> - Da Estratégia e Políticas de Habitação Social</p>	<p>Seção I - Política de Fortalecimento da Multicentralidade</p> <p>Seção II - Política de Ocupação Concentrada do Solo em Ambientes Urbanizáveis</p> <p>Seção III - Política de Qualificação dos Espaços e Equipamentos Públicos com Desenho Urbano Integrado</p> <p>Seção IV - Política de Recuperação das Baías e Fortalecimento do Uso do Mar</p> <p>Seção I - Política de Incremento para a Mobilidade do Pedestre e do Ciclista</p> <p>Seção II - Política de Transporte Hidroviário</p> <p>Seção III - Política de Sistema Viário Padronizado e Hierarquizado</p> <p>Seção IV - Política de Desenvolvimento do Transporte Coletivo</p> <p>Seção I - Política Municipal Integrada de Saneamento Básico</p> <p>Seção I - Política de Integração da Habitação de Interesse Social ao Desenvolvimento Urbano</p>
<b>Título II</b> Plano de Uso e Ocupação do Solo	<p><b>Capítulo I</b> - Do Zoneamento</p> <p><b>Capítulo II</b> - Das Áreas de Preservação</p> <p><b>Capítulo III</b> - Dos Usos do Solo</p> <p><b>Capítulo IV</b> - Dos Limites de Ocupação do Solo</p> <p><b>Capítulo V</b> - Do Parcelamento do Solo Urbano</p> <p><b>Capítulo VI</b> - Das Ocupações Unifamiliares e dos Condomínios</p> <p><b>Capítulo VII</b> - Dos Terrenos de Manha</p> <p><b>Capítulo VIII</b> - Das Áreas Especiais de Intervenção Urbanística</p> <p><b>Capítulo IX</b> - Da Paisagem e do Patrimônio Cultural</p> <p><b>Capítulo X</b> - Do Sistema Viário e dos Transportes</p> <p><b>Capítulo XI</b> - Do Zoneamento de Interesse Social</p>	<p>Seção I - Das Áreas de Preservação Permanente</p> <p>Seção II - Das Unidades de Conservação – UC</p> <p>Seção III - Do zoneamento Ambiental e dos Limites à Ocupação</p> <p>Seção I - Áreas Comunitárias (Institucionais) (ACI)</p> <p>Seção II - Áreas Verdes de Lazer (AVL)</p> <p>Seção III - Da Adequação dos Usos às Áreas</p> <p>Seção I - Generalidades</p> <p>Seção II - Gabarito de Pavimentos e de Alturas</p> <p>Seção III - Taxas e Coeficientes Máximos</p> <p>Seção IV - Dos Afastamentos Obrigatórios</p> <p>Seção V - Do Número Mínimo de Vagas de Estacionamento</p> <p>Seção VI - Dos Pólos Geradores de Tráfego</p> <p>Seção I - Normas Gerais de Parcelamento do Solo</p> <p>Seção II - Urbanização Progressiva</p> <p>Seção I - Da ocupação dos lotes com residências unifamiliares</p> <p>Seção II - Dos Condomínios Residenciais Unifamiliares</p> <p>Seção III - Dos Condomínios Residenciais Multifamiliares</p> <p>Seção I - Áreas de Preservação Cultural (APC)</p> <p>Seção II - Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)</p> <p>Seção III - Das Áreas Prioritárias para Operação Urbana Consorciada</p> <p>Seção IV - Das Áreas de Desenvolvimento Incentivado</p> <p>Seção V - Das Áreas do Projeto Orla</p> <p>Seção VI - Das Áreas de Risco Geológico</p> <p>Seção VII - Das Áreas do Patrimônio Geológico</p> <p>Seção VIII - Das Áreas de Limitação Ambiental</p> <p>Seção IX - Das Áreas de Conflito Ambiental e Urbano</p> <p>Seção X - Das Áreas de Adequação Urbana</p> <p>Seção I - Das Categorias de Áreas de Preservação Cultural</p> <p>Subseção I - Das Áreas de Interesse Histórico-Cultural</p> <p>Subseção II - Das Áreas de Interesse Ambiental Paisagístico</p> <p>Subseção III - Das Áreas Arqueológicas</p> <p>Subseção IV - Dos Locais de Memória e Áreas de Interesse Cidadão (APC-1)</p> <p>Seção II - Dos Inventários e Registro</p> <p>Seção III - Dos Elementos Excepcionais Componentes das Paisagens</p> <p>Subseção I - Marcos Referenciais</p> <p>Subseção II - Mirantes e Belvederes</p> <p>Seção IV - Da Visibilidade e Outros Estudos Prévios</p> <p>Seção V - Da Arte Pública na Paisagem Urbana e Natural</p> <p>Seção VI - Dos Incentivos à Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural</p> <p>Seção VII - Das Sanções</p> <p>Seção VIII - Dos Órgãos Envolvidos nos Processos</p> <p>Seção I - Do Sistema Viário e Cicloviário</p> <p>Seção II - Das Áreas do Sistema de Circulação de Pedestres</p> <p>Seção III - Das Áreas do Sistema Hidroviário</p> <p>Seção IV - Dos Estacionamentos</p> <p>Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social</p> <p>Seção II - Das Áreas Especiais de Interesse Social</p> <p>Seção III - Sistema Viário de ZEIS e AEIS</p> <p>Seção IV - Dos Parâmetros Urbanísticos com Fins de Interesse Social</p> <p>Seção V - Dos Conjuntos Habitacionais Unifamiliares e Multifamiliares com Fins de Interesse Social</p> <p>Seção VI - Da Urbanização Social</p> <p>Seção VII - Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos</p>
<b>Título III</b> Instrumentos Urbanísticos	<p><b>Capítulo I</b> - Disposições Gerais</p> <p><b>Capítulo II</b> - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios</p> <p><b>Capítulo III</b> - Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo</p> <p><b>Capítulo IV</b> - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública</p> <p><b>Capítulo V</b> - Do Direito de Superfície</p> <p><b>Capítulo VI</b> - Do Direito de Preempção</p> <p><b>Capítulo VII</b> - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir</p> <p><b>Capítulo VIII</b> - Da Transferência do Direito de Construir</p> <p><b>Capítulo IX</b> - Das Operações Urbanas Consorciadas</p> <p><b>Capítulo X</b> - Do Estudo de Impacto de Vizinhança</p> <p><b>Capítulo XI</b> - Dos Projetos Especiais</p> <p><b>Capítulo XII</b> - Do Detalhamento das Normas</p> <p><b>Capítulo XIV</b> - Dos Incentivos a Sustentabilidade Ambiental</p>	<p>Seção I - Dos Planos Setoriais</p> <p>Seção II - Dos Planos Específicos de Urbanização</p>
<b>Título IV</b> Do Sistema Municipal de Gestão da Política Urbana	<p><b>Capítulo I</b> - Disposições Gerais</p> <p><b>Capítulo II</b> - Do Conselho da Cidade</p> <p><b>Capítulo III</b> - Da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano</p> <p><b>Capítulo IV</b> - Dos Instrumentos do Sistema Municipal de Gestão da Política Urbana</p>	<p>Seção I - Das Atribuições</p> <p>Seção II - Da Composição</p> <p>Subseção I - Da Presidência do Conselho da Cidade</p> <p>Subseção II - Das Decisões</p> <p>Seção III - Da Conferência da Cidade de Florianópolis</p> <p>Seção I - Do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)</p> <p>Seção I - Do Sistema Municipal de Informações</p> <p>Seção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano</p> <p>Seção III - Do Sistema de Avaliação de Indicadores do Desempenho Urbano</p> <p>Seção IV - Do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor</p>
<b>Disposições Finais e Transitórias</b>		

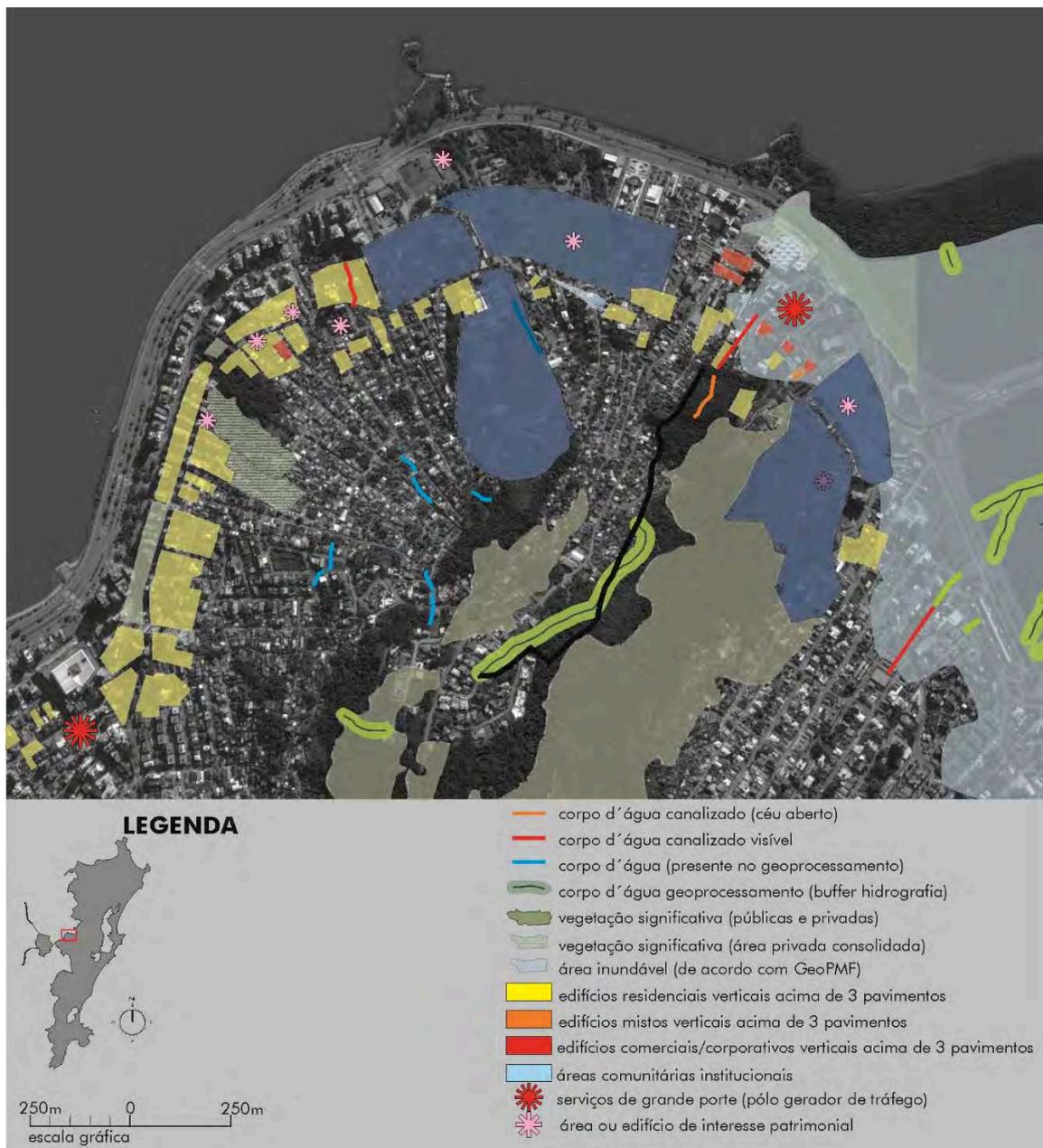
Fonte: compilado e elaborado pela autora

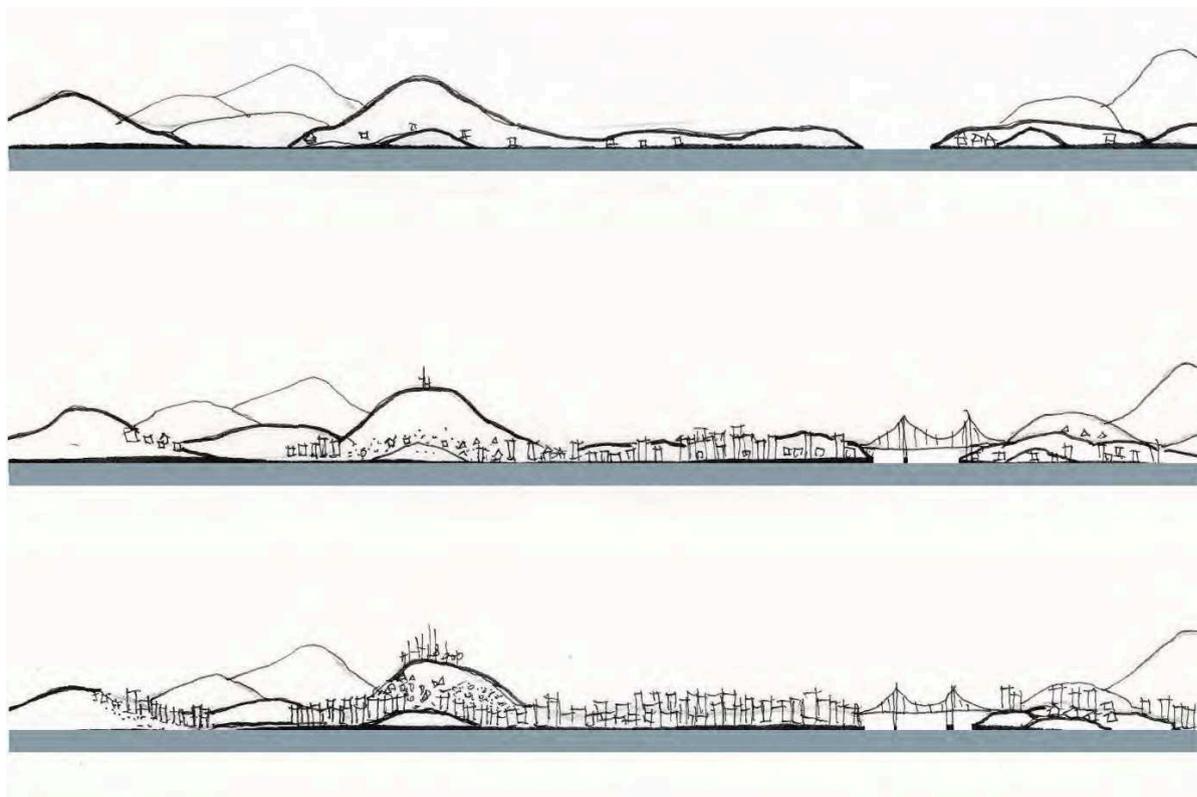
## APÊNDICE C – Morfologia e legislação de 1997 e 2014 (recortes do bairro)



Fonte: Elaborado pela autora com base em Geoprocessamento PMF

## APENDICE D - Mapa de caracterização do bairro



**APENDICE F – Evolução da paisagem de Florianópolis**

**APÊNDICE G – Centralidades Distrito Sede**

## ANEXO A – Lei Complementar n.º 262, 20 de março de 2007



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
PRESIDÊNCIA

### LEI COMPLEMENTAR Nº 262/2007, de 20 de março de 2007.

Procedência: Executivo (Mensagem nº 013/06)  
Natureza: Projeto de Lei Complementar nº 740/2006  
DOE nº 18087 de 20.3.2007  
Fonte: CMF/Gerência de Documentação e Reprografia

ALTERA ZONEAMENTOS APROVADOS PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 001 DE 1997, PELA LEI COMPLEMENTAR CMF Nº 080 DE 2004 E PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 166 DE 2005(\*) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Presidente da Câmara Municipal de Florianópolis, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 58, §§ 5º e 7º da Lei Orgânica do Município de Florianópolis, republica a presente Lei com a promulgação do seu art. 1º:

Art. 1º Ficam alteradas para Área Mista Central\*-3 (AMC\*-3) parte da Área Predominante-0 (ARP-0), parte da Área Turística Residencial-5 (ART-5) e a Área Mista Central-3 (AMC-3), localizada na UEP-2, Agrônômica, conforme delimitação constante no mapa anexo, parte integrante desta Lei.

Art. 2º O afastamento frontal mínimo para a via Zumbi dos Palmares para qualquer empreendimento na área localizada entre esta via e a área pertencente à Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB/SC) será de 4,00m (quatro metros) a partir do meio-fio, não se aplicando os §§ 2º, 3º e 6º do art. 52 da Lei Complementar nº 001 de 1997.

Art. 3º O habite-se de qualquer empreendimento na área localizada entre a Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB/SC) e a servidão Zumbi dos Palmares, com frente principal para a via marginal da avenida Irineu Bornhausen, fica condicionado à doação pelo empreendedor, para o município de Florianópolis, na própria ARP-0 da Lei Complementar CMF nº 080 de 2004, de terreno e respectivo prédio a ser destinado à creche, conforme projeto padrão da municipalidade, para atendimento mínimo de sessenta crianças.

Art. 4º Não se aplicam para as áreas ARP-0 alteradas por esta Lei a superposição da ZEIS aprovada pela Lei Complementar nº 229 de 2006.

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Florianópolis, em 23 de fevereiro de 2007.

**PTOLOMEU BITTENCOURT JUNIOR**  
Presidente

\* errata publicada no DOE nº 18087 de 20/3/2007, onde se lê “20005”, leia-se “2005”.

**ANEXO B – Lei Complementar nº 180, 27 de julho de 2005**

ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GERÊNCIA DE DIGITAÇÃO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 180/2005**

ALTERA ZONEAMENTO APROVADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 001/97 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Florianópolis faz saber a todos os habitantes do município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterada para Área Turística Exclusiva-2 (ATE-2), parte da Área Verde de Lazer (AVL) localizada na Ponta do Recife, UEP-2, Agronômica, conforme delimitação no mapa anexo, parte integrante desta Lei.

- § 1º - Fica permitido um aterramento adjacente à Ponta do Recife, numa faixa de até 33,00m, destinado a implantação de acessos viários, de ciclovia e área verde de lazer, a serem executados pelo empreendimento a ser implantado na área turística;
- § 2º - O licenciamento na área turística fica condicionado a apresentação de um plano de massa pelo empreendedor ao Poder Executivo, que contemple o reordenamento e construção dos ranchos de embarcações já existentes à data desta Lei, a implantação da ciclovia, dos passeios, dos ajardinamentos, dos equipamentos de lazer, de um píer de pequeno porte para apoio náutico e do disposto no parágrafo anterior, com prévia aprovação do órgão municipal de planejamento;
- § 3º - A aprovação final dos projetos pelo Executivo Municipal fica condicionada ao prévio licenciamento dos órgãos ambientais competentes.

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

DOE – 05/08/2005

Florianópolis, aos 27 de julho de 2005.

**DÁRIO ELIAS BERGER**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

ANEXO C – Índice FipeZap de venda residencial – informe de outubro de 2020

