TERRITÓRIO EM DISPUTA
Parque na Planície do Pântano do Sul

Júlia Toledo Melo Braga Henriques
Orientador: Samuel Steiner dos Santos
Universidade Federal de Santa Catarina — Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso — 2025.2

A Planície do Pântano do Sul, está localizada no sul da Ilha de Santa Catarina, na Bacia Hidrográfica da Lagoa do Peri, principal manancial de abastecimento das regiões sul e leste do município. Com aproximadamente 400 hectares, a área reúne dunas, banhados, restinga, cursos d'água, afloramentos naturais e sítios arqueológicos.

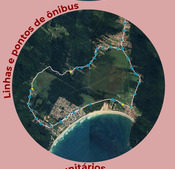
Essas características ambientais restringiram sua ocupação ao longo de décadas. No entanto, com o avanço da expansão urbana, o território passou a ser alvo de interesse imobiliário, como evidenciado no Plano Diretor dos Balneários, de 1985, que previa a definição de diversas áreas residenciais e comerciais na planície.

Com a revisão do Plano Diretor e a introdução de instrumentos de planejamento participativo, que possibilitaram maior expressão das demandas comunitárias, emergiu a pauta de defesa das questões socioambientais.

Diante da divergência de interesses, foram instituídas as Áreas de Urbanização Especial, inseridas na Macroárea de Transição. Embora apresentadas como instrumento voltado à preservação ambiental e à baixa densidade, essas áreas também admitem adensamento e expansão urbana, sem a definição de critérios claros de urbanização, evidenciando a dualidade que marca o território.

Nesse contexto, consolida-se um conflito protagonizado, de um lado, pela comunidade local, que há mais de vinte anos luta pela criação de uma Unidade de Conservação, e, de outro, pelos interesses imobiliários voltados à expansão urbana.

Entretanto, diante da crise climática e do aumento da frequência de eventos extremos, torna-se necessário repensar o modelo de ocupação proposto para área. O presente trabalho analisou as características e condicionantes da área e propõe a criação de um parque inserido em Unidade de Conservação como instrumento de reordenação territorial e preservação ambiental.



Forças
- Conexão entre unidades de conservação
- Diversidade ecológica
- Plano Municipal da Mata Atlântica

Ameaças
- Falta de diretrizes em Áreas de Urbanização Ambiental
- Pressão imobiliária
- Ocupação irregular
- Contaminação dos corpos d'água e praias

Oportunidades
- Preservação ambiental
- Sustentabilidade
- Criação de área de lazer
- Educação ambiental
- Tradições e cultura local
- Engajamento comunitário

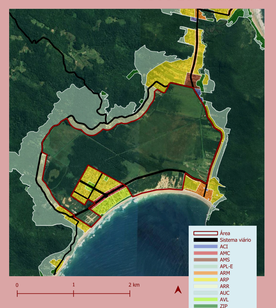
Fraquezas
- Ocupação das dunas
- Suscetibilidade à inundação
- Falta de infraestruturas urbanas, como saneamento, drenagem e equipamentos de lazer

NOVO ZONEAMENTO

A proposta redefine o zoneamento da planície, transformando a Área de Urbanização Especial em Unidade de Conservação, incluindo as dunas que ainda se encontram preservadas.

Parte do loteamento dos Açores passa a integrar zona de ocupação controlada, priorizando conservação e recuperação ambiental.

Mantêm-se núcleos consolidados em áreas menos suscetíveis à inundação. O objetivo é substituir a lógica de expansão urbana por uma lógica de proteção ecológica.



RENATURALIZAÇÃO DA HIDROGRAFIA

PRINCÍPIOS E DIRETRIZES
- Respeitar as características ambientais existentes
- Preservar e recuperar ambientalmente a área
- Proporcionar integração com a natureza
- Proporcionar espaços de contemplação
- Valorizar os recursos hídricos
- Renaturalizar os cursos d'água e repensar o sistema de drenagem pluvial
- Promover conexão ambiental entre Unidades de Conservação do entorno
- Promover educação ambiental
- Valorizar a cultura local e fortalecer o engajamento comunitário
- Promover locais para prática de atividades físicas e culturais
- Criar espaços de lazer e convivência comunitária
- Oferecer suporte para os moradores do entorno
- Possibilitar pesquisa e experimentação
- Garantir baixo impacto ambiental
- Priorizar a sustentabilidade

CIDADE x NATUREZA

A expansão urbana em Florianópolis historicamente ocorreu sob a lógica de separação entre cidade e natureza, priorizando adensamento e valorização imobiliária em detrimento dos sistemas naturais. Essa visão resultou na ocupação de áreas frágeis, degradação ambiental e aumento da vulnerabilidade a inundações e outros eventos extremos.

A Planície do Pântano do Sul evidencia essa contradição, é área com diversos condicionantes ambientais, mas compreendida como reserva de expansão urbana. Em um contexto de mudanças climáticas, torna-se essencial reconhecer a natureza como infraestrutura da cidade, integrando planejamento urbano e processos ecológicos.

LUTA COMUNITÁRIA

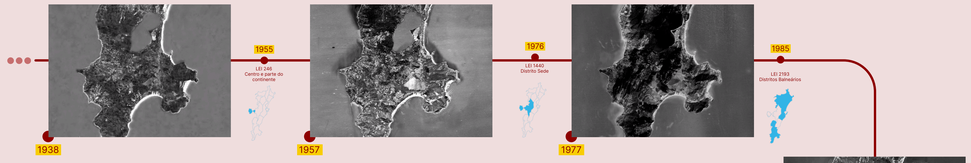
Há mais de vinte anos, a comunidade local reivindica a criação de uma Unidade de Conservação na planície, defendendo a proposta de um "Distrito Parque". A mobilização comunitária busca conter o crescimento desordenado e preservar as características ambientais do território.

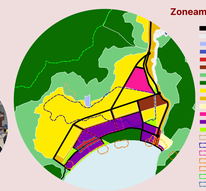
Inspirada no conceito de Bem Viver, a luta entende a natureza como parte da comunidade e o território como espaço coletivo. A proposta emerge como resposta política e territorial à lógica de expansão urbana, reafirmando o direito à preservação ambiental, à justiça socioambiental e à construção participativa do futuro.

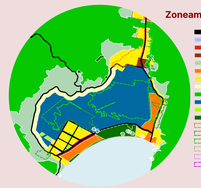
USO E OCUPAÇÃO

A ocupação da região sul da ilha ocorreu de forma acelerada no final do século XX, com a expansão viária e o crescimento dos balneários. Ortofotos históricas demonstram que a planície permaneceu relativamente preservada até as últimas décadas, quando seu entorno passou a ser ocupado.

Observa-se consolidação urbana nas bordas, enquanto as áreas centrais da planície, mais suscetíveis à inundação, permaneceram menos ocupadas. Entretanto, a implantação de loteamentos sobre dunas e a expansão pontual evidenciam conflitos entre ocupação urbana e preservação ambiental.







ANÁLISE DO ZONEAMENTO

O zoneamento atual classifica a maior parte da planície como Área de Urbanização Especial (AUE), inserida na Macroárea de Transição. Essa categoria prevê baixa densidade, mas também admite expansão urbana e criação de centralidades, revelando uma dualidade entre preservação e adensamento.

A ausência de diretrizes específicas e a dependência de um futuro Plano Específico de Urbanização tornam o território vulnerável a interpretações que podem favorecer interesses imobiliários em detrimento da conservação ambiental.

QUESTÃO FUNDIÁRIA

A estrutura fundiária da planície é marcada por grandes glebas originadas de concessões públicas questionadas. Investigações apontam irregularidades na distribuição dessas terras, resultando em concentração fundiária significativa.

Esse contexto reforça o caráter de disputa territorial e evidencia a necessidade de destinar a área ao interesse coletivo. A criação de uma Unidade de Conservação apresenta-se, portanto, não apenas como estratégia ambiental, mas também como instrumento de justiça territorial.

HISTÓRICO DO PLANO DIRETOR

Comparações entre o Plano Diretor de 1985 e o atual demonstram mudanças significativas na abordagem da área. O plano anterior previa ocupação mais definida, enquanto o atual delimita a planície como AUE, categoria aparentemente mais restritiva, porém ambígua.

A multiplicação de AUEs em áreas ambientalmente frágeis da ilha sugere que a classificação funcionou como mecanismo intermediário diante da disputa pelo território, mantendo aberta a possibilidade de urbanização futura.

Núcleos
Equipamentos comuns à todos os núcleos:
Área de lazer
Área de manutenção
Área de transição/ amortecimento ambiental
Banheiros
Bebedouros
Guarda volumes
Guaritas
Estacionamento
Quiosques

Armação
- **Foco:** recepção da comunidade e dos visitantes do parque, através do principal acesso vindo do centro da cidade, suporte à comunidade, área para atividades comunitárias
- **Atividades e equipamentos:**
  - PEV orgânicos
  - Centro de visitantes/ moradores
  - Espaço para feiras
  - Auditório
  - Sede administrativa

Lagoa das Capivaras
- **Foco:** conexão com o lago e centralidade entre os outros núcleos do parque, atividades de baixo impacto
- **Atividades e equipamentos:**
  - Anfiteatro
  - Espaços para prática de esportes como corrida e yoga

Costa de Cima
- **Foco:** suporte aos moradores e redução na geração de resíduos
- **Atividades e equipamentos:**
  - PEV orgânicos
  - Pátio de compostagem
  - Viveiro de mudas

População (IBGE, 2022)	9565
Resíduos mensal	129,13 ton
Área necessária	0,19 ha

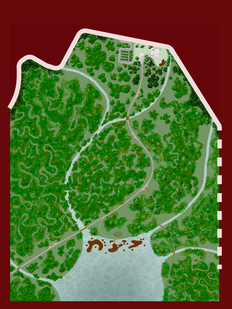
Costa de Dentro
Foco: pequena entrada e conexão com corpo d'água existente

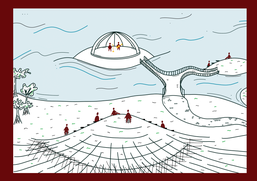
Açores
- **Foco:** conexão com a praia e com loteamento dos Açores
- **Atividades e equipamentos:**
  - PEV orgânicos
  - Centro de pesquisa/ monitoramento

Campinho
- **Foco:** prática de esportes, utilização do campo e pista de skate existente
- **Atividades e equipamentos:**
  - Campinho de futebol
  - Pista de skate

Pântano do Sul
- **Foco:** conexão com a área de ocupação tradicional e atividades pesqueiras, suporte à comunidade, espaços de lazer e descanço
- **Atividades e equipamentos:**
  - PEV orgânicos
  - Museu da pesca
  - Mercado de peixes
  - Praça

NÚCLEO ARMAÇÃO E LAGOA DAS CAPIVARAS



01. Espaço multiuso
02. Cozinha comunitária
03. Quiosques
04. Parquinho
05. Aluguel de equipamentos
06. Pontos de Coleta Voluntária
07. Horta Comunitária
08. Estacionamento
09. Pomar
10. Caminho em direção à lagoa

01. Arquibancada verde
02. Ilhas
03. Concha acústica
04. Caminho principal
05. Caminho secundário
06. Espaço de contemplação