

## **PADRÕES ESPACIAIS LOCAIS E GLOBAIS NA MORFOLOGIA URBANA. O CASO DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS NA ILHA DE SANTA CATARINA.**

**ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete**

Arq-Urb., Dra em Arquitetura e Urbanismo  
Prof. no Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade da Universidade Federal de Santa Catarina, Pesquisadora no Grupo de Pesquisa Nucomo P&P/ARQ/UFSC. Prof. no Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Vale de Itajaí.

Beneficiada para esta participação com auxílios PAEX/CAPES e UFSC  
[lisetea@matrix.com.br](mailto:lisetea@matrix.com.br).

### **RESUMO**

O crescimento da cidade brasileira no século XX apresenta entre figuras urbanísticas de expansão urbana o loteamento e o condomínio horizontal. Padrões baseados na racionalidade e na eficiência viária, valores globais do século XX, via de regra se impuseram aos traços locais. Na cidade de Florianópolis, a investigação de seu crescimento extensivo sobre a ilha de Santa Catarina mostra que estas lógicas, ainda que evidenciem a referência a valores e padrões espaciais globais, também observam características e permanências locais, em especial, à estrutura fundiária existente que condiciona a morfologia e a arquitetura da cidade. Discute-se o diálogo e a convivência destas referências (locais e globais) na identidade da cidade e para a constituição e configuração do espaço público, que se propõe considerar variável fundamental na articulação entre o global e o local na construção da cidade.

Palavras-chave: morfologia urbana, espaço público, arquitetura da cidade.

### **ABSTRACT**

The accelerated growth of Brazilian cities in the 20th century presents, amongst its urban forms of urban expansion, land parcelling and horizontal condominium. Land parcelling, as an urban figure is the legal partition of urban soil, constituting a process and a project that extends urban fabrics thus creating new public and private territories in cities. Condominium, on the other hand is an urban figure that occupies an area without extending its grid or the urban public space of the city. The patterns adopted, based on rationality and road efficiency - global values of the 20th century – were, in general, imposed on local traces. In the case of the city of Florianópolis, in the South of Brazil, research on its extensive growth on the Island of Santa Catarina shows that these two figures, although evidencing the reference to global spatial values and patterns, had and still necessarily have observed a local condition – imposing and decisive: the pre-existing land subdivision structure. Land subdivision structure has conditioned and still conditions the resulting landscape – the architecture of the city, its morphology, its continuities and ruptures. In this sense, this communication presents research on socio-spatial manifestations of land parcelling and condominium in Florianópolis, particularly in the island of Santa Catarina, the insular sector of the city, where global values and local permanencies are expressed. It discusses the dialogue and the co-existence of these references (local and global) in the identity of the city highlighting the constitution and configuration of public space, here proposed as a fundamental variable in the articulation between the global and the local in the construction of the identity of the city.

Keywords: urban morphology, public space, architecture of the city.

### **INTRODUÇÃO**

*Os Diálogos contemporâneos entre o local e o global na Arquitetura da cidade nas Américas*, objeto deste Simpósio, é tema que tem especialmente evidenciado nos atuais processos sociais e nos contextos urbanos das cidades brasileiras.

Hoje, a consolidação das democracias, o reconhecimento da cultura e a preservação da identidade das nações, dos povos e de seus lugares colocam-se como

contrapontos ao acelerado processo de globalização em geral e também no âmbito da dinâmica da organização física da cidade e de seus atributos e desempenhos - das suas estruturas urbanas, dos seus tecidos, das suas ambiências.

No caso da organização física da cidade, a história urbana latino-americana mostra que a importação de idéias, de tipos e de modelos - seja na escala urbana, seja na escala arquitetônica - esteve presente, via de regra, sendo preciso distinguir de forma cuidadosa entre a apropriação de técnicas, de arranjos ou padrões espaciais produzidos em outros contextos e a imposição arbitrada de modelos sem verificação de sua aplicabilidade para a economia e para a cultura urbana. Não se trata, portanto da exclusão, a priori, da consideração de padrões globais e por decorrência, da valorização de padrões locais. Antes, cremos ser necessária uma reflexão que nos permita identificar caminhos mais adequados a esta relação.

A abordagem aqui apresentada focaliza a arquitetura da cidade de Florianópolis na sua parte insular, no século XX - e variáveis de sua conformação, dentre as quais o parcelamento do solo e seu papel na morfologia urbana, na constituição do sistema de espaços públicos e observando seus padrões espaciais, se globais ou locais e suas relações<sup>1</sup>. Consideram-se aqui como Padrões espaciais<sup>2</sup> locais àqueles valores adotados, repetidos e reconhecidos de forma expressiva no contexto físico espacial. Os padrões locais são historicamente construídos e consolidados num dado contexto e notadamente, reconhecido por todo habitantes deste lugar ainda que não necessariamente por todos praticados. Os padrões globais são em oposição aqueles notadamente não reconhecidos e representam a adoção de valores e configurações existentes e construídas em outros contextos, podendo ter origem em formulações abstratas ou em experiências concretas. Por outro lado, um padrão global, pode ao cabo de um tempo longo ou curto, transformar-se em padrão local, pela apropriação coletiva e histórica da população, isto é por sua aplicabilidade ao contexto.

Inicialmente cabe situar algumas premissas - arquitetura da cidade, morfologia urbana, parcelamento do solo (observado decisivo na cidade de Florianópolis no século XX) e sistema de espaços públicos.

1. A noção de arquitetura da cidade parte dos conceitos postulados por Aldo Rossi (1977) - da correlação entre tipologia da edificação e morfologia urbana bem como do reconhecimento das diferentes durações dos fatos urbanos que nos permitem olhar a cidade como artefato cuja permanência e significação vem a caracterizá-lo como legado da nossa cultura material. A noção de arquitetura da cidade destaca atributos da forma urbanística que potencialmente permanentes a revelam como fator agente das relações sociais e não somente resultado das relações sociais<sup>3</sup>.

2. Os estudos de *morfologia urbana* com reconhecida tradição no âmbito da geografia e do urbanismo (CAPEL, 2002) ampliam o conhecimento das formas construídas (globais e parciais) e a compreensão de sua dinâmica e padrões nas diferentes escalas. A abordagem histórica - a partir das variáveis como sítio físico, traçado ou plano, parcelas e lotes, tipologias edificadas e suas inter-relações, e de sua estruturação físico-espacial - permite o aprofundamento de padrões e significados da cidade como bem da cultura material.

---

<sup>1</sup> Apóia-se em pesquisas realizadas pela autora, entre estas sobre a dinâmica espacial da localidade de São João do Rio Vermelho (1993); A intervenção do poder público: Conceitos e idéias de desenho urbano na Barra da Lagoa (1998); Loteamentos e Condomínios na cidade de Florianópolis (1999).

<sup>2</sup> Para uma discussão mais ampla de padrões, ver também Martins (2004)

<sup>3</sup> A relação direta entre forma e função deve ser relativizada dada à permanência da forma e a circunstancialidade da função.

“A cidade, como construção e configuração morfológica, destaca o fato de que é realidade concreta, formal e técnica, colocada no espaço natural como contexto. A morfologia estabelece a ordem material da forma urbana, vale dizer, a disposição e relações dos elementos do espaço, e suas características perceptivas e construtivas como dimensão e forma...” (VIGIL, 1999)<sup>4</sup>

3. O parcelamento da terra é compreendido a partir dos ensinamentos de Benévolo sobre a cidade capitalista pós-revolução industrial, quando a divisão do terreno adquire um novo papel, trazendo mudanças radicais e implicações urbanísticas para a cidade. Ocorre a dissociação entre parcela de terreno e edificação e um edifício já não é uma variável estável e incorporada ao terreno, mas manufatura provisória, que pode ser substituída, por outro manufaturado. (BENÉVOLO, 1983)

Surgem novos padrões de crescimento e mudança onde coexistem e se sucedem sob diversos modos e com relativa autonomia, três atos básicos: a divisão do terreno ou parcelamento, a urbanização com sua respectiva infra-estrutura e a edificação<sup>5</sup>. Neste processo o solo converte-se em um bem social.

“En su primer momento podemos constatar que la ciudad moderna, basada en modos de producción capitalista, se organizó inicialmente distinguiendo los destinos de uso del edificio particular e del suelo que le correspondía: el suelo se convierte en un bien social (en sentido marxista) como la producción, aunque al igual que ésta quede en manos privadas.” (AYMONINO, 1983)

A divisão da terra constituindo-se como momento separado, definido e relativamente independente do edifício (e seu uso) vai favorecer que a livre iniciativa sobre o solo consolidasse a terra urbana como bem de troca, pois o pedaço de chão poderia ser negociado – comprado, vendido, arrendado - bem como dividido e vendido em pedaços menores. Surge o lote mínimo urbano – nova variável da organização da forma urbanística - o qual nesta nova condição, deve ter limites e contornos precisamente marcados<sup>6</sup>, cabendo ao poder público<sup>7</sup> e a legislação urbana intermediar o direito particular da iniciativa privada e o bem social coletivo, este traduzido em qualidades urbanísticas.

O parcelamento urbano é toda ação de divisão material e legal de terrenos, sendo o loteamento destacado como das mais importantes figuras na morfologia e arquitetura da cidade no século XX no Brasil, notadamente, na sua expansão extensiva sobre o território municipal, pois arruamentos, praças, áreas livres e infra-estruturas incorporadas ao espaço público e de uso comum do povo modificam traçado e tecido da cidade.

O condomínio horizontal unifamiliar<sup>8</sup> é modalidade de aproveitamento do solo em copropriedade de terreno para fins de construção de casas residenciais. O condomínio acredita-se ser comparável ao loteamento na repartição do terreno em ‘lotes’, chamados de ‘áreas de uso exclusivo’, e especialmente, na medida em que se

---

<sup>4</sup> Tradução do autor

<sup>5</sup> Ver Solà-Morales i Rubió (1997) e Nuno Portas(19 -:19).

<sup>6</sup> Murillo Marx (1991) em *seu Cidade no Brasil, terra de quem?* mostra como no Brasil o parcelamento do solo urbano, nos moldes que hoje conhecemos, se introduziu a partir do patrimônio leigo, com a Lei das Terras datada de 1850 e se consolidou na virada para o século XX, com os proprietários dispondo de suas terras para loteá-las e vendê-las.

<sup>7</sup> O agenciamento do território urbano tem no Brasil, um caráter municipalista. A Constituição de 1988 define atuação concorrente entre União e Estados, mas ao município, o ordenamento territorial, o planejamento e controle da ocupação e uso do solo urbano e o Plano Diretor, quando obrigatório. A legislação pode ser importante agente de implementação de padrões globais, a exemplo da chamada Lei Lehman, Lei 6766/ 1979 de Zoneamento, Uso do Solo e Parcelamento Urbano, que estabelece na esfera federal, padrões e requisitos mínimos para loteamento urbano no Brasil.

<sup>8</sup> Também chamado condomínio por unidades autônomas

converte num arranjo físico-espacial<sup>9</sup>. Seus padrões espaciais trazem implicações urbanísticas para a arquitetura da cidade (estrutura e tecido urbanos) ainda que ruas, praças e equipamentos mantêm-se como co-propriedade e uso exclusivo do conjunto de proprietários.

Estas figuras urbanísticas, loteamento e condomínio, e seus padrões correlatos são fundamentais na expansão da maior parte das cidades brasileiras<sup>10</sup> neste século, traçando novos e precisos limites entre territórios privados e públicos e articulando-os em traçados, lotes, quadras. Condiçioanam o uso e estabelecem tensões entre o espaço público e o espaço privado nas diferentes escalas da cidade (todo, setores, bairros, ruas) e, muitas vezes pouco visíveis, estabelecem fronteiras e bases decisivas de novas formas para a cidade. Os padrões de parcelamento da ocupação do território da ilha de Santa Catarina apresentam claras e distintas configurações, se locais ou globais, e trazem importantes correlações com a morfologia urbana.

4. O sistema de espaços públicos é caracteriza-se como o conjunto de lugares de natureza pública que situados em diferentes escalas suportam, alimentam, dão continuidade, articulação e significado à vida urbana e coletiva. Entre estes, são destacados aqueles de uso comum do povo, notadamente ruas, praças, largos e praias por oferecerem gratuidade e continuidade física na sua fruição, além de sua maior permanência no tempo que revela a história como condição de seu estudo e importante fator de sua legitimidade (KOSTOF, 1999).

As questões acima comentadas são contextualizadas na dinâmica do crescimento urbano da cidade de Florianópolis, na segunda metade do século XX, por loteamentos e condomínios implantados pela influência da urbanização turístico-balneária<sup>11</sup>.

## ATIVIDADE TURÍSTICO-BALNEÁRIA E CRESCIMENTO URBANO NA ILHA DE SANTA CATARINA

O fato de ter, o município de Florianópolis<sup>12</sup> (Fig.1), seu território predominantemente insular condicionou aspectos de suas primeiras ocupações bem como do processo de crescimento e estruturação territorial.. A ocupação colonial na ilha de Santa Catarina caracteriza-se como tardia, pois somente no final do século XVII, a Coroa Portuguesa - diante de sua importância como ponto de apoio ao sistema de navegação e à disputa dos territórios cisplatinos ao sul – decide, para defendê-la, ocupá-la. Esta ocupação torna-se efetiva a partir de meados do século XVIII através da imigração açoriana pautada na formação de bases militarizadas fortificadas e a implantação de núcleos dispersos na ilha e na costa continental.

Estes povoamentos dispersos contribuíram para a formação da estrutura de ocupação do território insular com base em padrões espaciais determinados pela Coroa: cada núcleo se constituiria de aproximadamente 60 casais, assentados em

<sup>9</sup> Esta modalidade até passado recente não era considerada como operação de parcelamento da terra. A revisão da legislação nacional, em processo, discute sua inclusão como parcelamento da terra, compreensão aqui adotada. Ver Álvaro Pessoa (1978), José Afonso da Silva (1981), Hely Lopes Meirelles (1988) e Assen de Oliveira (1999)

<sup>10</sup> No Brasil, muitos estudos sobre o parcelamento urbano confirmam seu papel na morfologia da cidade contemporânea. Entre estes, Maurício de A. Abreu (1987), na evolução da cidade do Rio de Janeiro. Berenice Guimarães (1995) no boom do mercado de terras urbanas de Belo Horizonte, na década de 1950 e Angela Lúcia Ferreira (1998) na cidade de Natal.

<sup>11</sup> As considerações estão baseadas no conjunto de loteamentos, sejam aqueles aprovados pelo poder público no período de 1940-1997 (Assen de Oliveira, 1999) como também nos loteamentos informais ou irregulares e (Assen de Oliveira, 1993)

<sup>12</sup> O município, sede da cidade capital do Estado de Santa Catarina, está situado na costa sul do Brasil, compreende a ilha de Santa Catarina situada muito próxima ao continente, com 411 km<sup>2</sup>; e uma parte continental com extensão de 41 km<sup>2</sup>.

terrenos cultiváveis e polarizados por uma praça, igreja e um pequeno casario. Este lugar referencial e religioso, mas essencialmente de controle social era regulamentado com padrões urbanísticos também editados pela Coroa, que apropriados e recriados ao longo do tempo integram padrões locais do presente. (ASSEN DE OLIVEIRA, 1993). (Fig. 2).



Figura 1. Município de Florianópolis Fonte: (Assen de Oliveira, 1999)



Figura 2. Conjunto de Praça, casario e igreja na cota mais alta na localidade de Ribeirão (Assen de Oliveira, 1999).

No seu processo de crescimento e urbanização do século XX, a cidade de Florianópolis, capital do Estado de Santa Catarina, não desenvolveu uma economia expressiva em relação ao conjunto das capitais do sul, mantendo-se até a década de 1970<sup>13</sup>, pouco integrada à rede urbana e relativamente alheia aos processos de urbanização que a partir dos anos 30, tendem a ocorrer nas principais capitais brasileiras. Somente na década de 70 com a finalização do asfaltamento da BR-101, principal rota viária costeira brasileira, a ilha e em especial sua beleza paisagística é descortinada. A acessibilidade viária associada à oferta do banho de mar, praia e sol e a disponibilidade de extensos terrenos litorâneos resultaram na transformação do interesse balneário, restrito às elites locais, em perspectiva econômica da identificada vocação turístico-balneária (Fig. 3).

<sup>13</sup> O fluxo regional circulava pela BR-116, estrada que atravessa o planalto médio de Santa Catarina.



Figura 3. Foto da Praia de Jurerê, anos 1960. Fonte: Levantamento do acad. Robert Robl, 1999.

O turismo-balneário, presente em diversos contextos no mundo<sup>14</sup>, vinha se constituindo, no Brasil<sup>15</sup>, desde a virada para o século XX acompanhado por urbanizações costeiras, onde a figura do loteamento foi elemento importante. Copacabana no Rio de Janeiro, Santos e Guarujá no litoral paulista são exemplos importantes que influenciaram a arquitetura urbana litorânea e exportaram seus padrões urbanísticos para outras cidades e assentamentos costeiros. Na ilha de Santa Catarina, a urbanização balneária inaugurada, na década 1950 pelo poder público que implanta loteamento em Canasvieiras, desenvolveu-se, via de regra a partir também de parcelamentos urbanos, em especial, de loteamentos. No final do século XX identificamos que a esta urbanização balneária veio se associar e superpor o crescimento urbano das atividades (permanentes) da cidade capital, estendendo a cidade sobre a ilha e acentuando sua estrutura de ocupação polinucleada.

Este novo padrão de crescimento urbano, que compõe aglomerados dispersos, espalhados e espraiados e onde a escala do território se impõe, contrapõe-se aquele, tradicionalmente reconhecido na cidade representado por crescimentos concêntricos às aglomerações urbanas compactas. Estas novas *formas de vir-a-ser cidade* impõem-se também às instituições públicas o que fragiliza seu poder de conter, ordenar ou influir sobre os desenhos destas manchas urbanas contemporâneas e suas inter-relações, sendo a iniciativa particular do proprietário de terras mais decisivo agente de novos territórios urbanos. A cidade dispersa é protagonizada por desmembramentos, loteamentos e condomínios, os quais passam a representar *formas* – enquanto processos e enquanto formatos - que mais menos ou visíveis, configuram os arranjos territórios públicos e privados, influem na estruturação do traçado, suas continuidades e rupturas nas diferentes escalas.

## O SÍTIO FÍSICO NATURAL E A MORFOLOGIA URBANA

A dualidade entre a morfologia do sítio e a morfologia urbana parece ser importante na relação entre padrões locais e globais, pois a singularidade do território insular que tem como característica primordial uma paisagem restrita e delimitada, condiciona a apropriação do espaço pelo homem (incluindo sua bagagem cultural e técnica), ao proporcionar uma série de possibilidades de uso, de percurso, de

<sup>14</sup> Ver Actas IV Congreso Fundación Docomomo Ibérico. Arquitectura Moderna y Turismo, 2003

<sup>15</sup> Ver sobre este tema Abreu (1997), Reis Filho (1994). No Brasil, a consolidação das leis trabalhistas com férias remuneradas, nos anos 1930, é notadamente forte fator de crescimento urbano litorâneo.

áreas de produtividade, de proteção aos ventos, de exposição solar, etc. O caso aqui tratado da expansão da cidade de Florianópolis sobre a ilha e os padrões globais e locais presentes neste processo não pode deixar de reconhecer as características do sítio físico natural que impõe marcas neste processo.

A primeira é a diversidade de eventos como morros, dunas, mangues, lagoas que promontórios resultam numa compartimentação do sítio natural. A segunda é apropriação do sítio na estrutura colonial da ocupação em estruturas lineares na meia encosta dos maciços centrais da ilha. A terceira é a presença das praias como protagonistas das urbanizações costeiras e onde surge e se impõe um novo padrão de lazer e fruição da paisagem, agora turística balneária. Neste sentido a cidade descontínua se estabelece tanto pelas características naturais do sítio como pelo movimento sócio-espacial que busca a fragmentação e a segregação. (Fig.4)



Figura 4. Ilha e continente com destaque para as manchas urbanas (cor preta) que constituem a estrutura polinucleada (Assen de Oliveira, 1999)

Atualmente o sítio natural insular cresce sua notoriedade paisagística. Sua especificidade, sua originalidade, singularidade e suas relações com a forma urbana implantada fazem com que a paisagem da cidade seja *com-fundida* com a paisagem física-natural da ilha de Santa Catarina. É a paisagem natural expressiva e grandiosa que é citada, valorizada e procurada por turistas e novos moradores, à revelia das qualidades positivas ou negativas da arquitetura da cidade. Desse modo, a revelia das clássicas idéias da cidade versus natureza, o ambiente físico-natural, aqui se mantém como padrão local, dos mais legítimos a serem considerados na busca dos diálogos entre os padrões locais e globais.

## PADRÕES QUE SEGUEM O PERCURSO DO TERRITÓRIO

Destacamos inicialmente, a ocorrência na ilha de padrões de parcelamento da terra que se apóiam nos percursos remanescentes da estrutura colonial, a partir das localidades dispersas implantadas quando da ocupação colonial do território insular. A ligação entre as localidades e sua expansão entre outros fatores<sup>16</sup> levaram ao estabelecimento de estruturas lineares, localizadas entre a meia encosta e o pé dos morros e, portanto baseada em estreitos vínculos com o padrão espacial primordial que o sítio representa (ASSEN DE OLIVEIRA, 1993). Estes parcelamentos do tipo desmembramentos, também chamados de

<sup>16</sup> Para a discussão mais completa deste processo, ver ASSEN DE OLIVEIRA, 2004.

sobreparcelamentos consistem na operação de sub-divisão da testada de uma gleba em dois ou mais terrenos que resulta numa configuração padrão: terrenos em faixas estreitas e compridas<sup>17</sup>, que por sua vez, podem ser divididos em lotes, em geral alinhavados por pequenas servidões. (Fig. 5 )

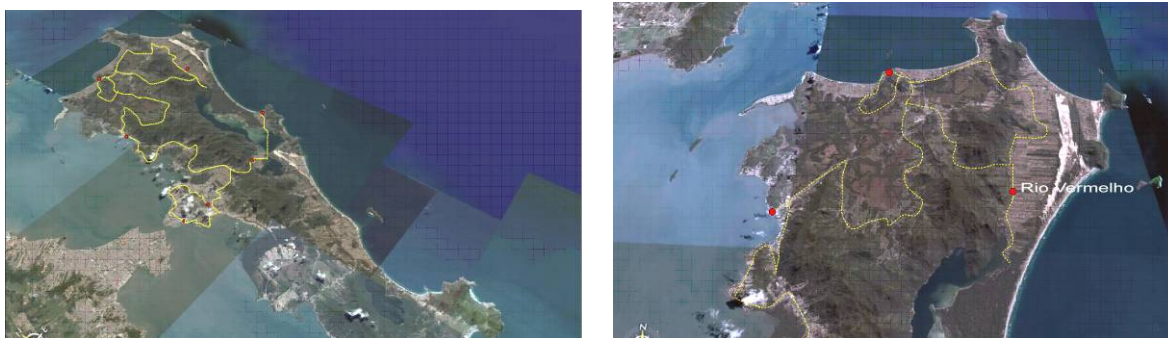


Figura 5 : Percursos sobre o território remanescentes setor norte da estrutura colonial de ocupação. Desenho da autora sobre imagem obtida no site Google Earth, disponível em 12 de abril de 2006.

Estes procedimentos, bastante comuns na ilha, ainda que não apresente qualquer padrão dimensional correlato, estão vinculados de certa forma aos padrões da estrutura fundiária historicamente modelada, mantendo assim, fragmentos das paisagens existentes, em especial no aqui chamamos de percurso do território.

A localidade do Rio Vermelho, situada no setor leste da ilha, é exemplar deste padrão. Desenvolveu-se a partir da ocupação colonial do território, constituindo, ao longo de dois séculos padrões locais dentro de uma comunidade fechada. A origem na pequena propriedade e a tradição dos sobreparcelamentos, traçado em função do acesso mais favorável, resultou em terrenos estreitos e compridos<sup>18</sup>, limitados por um lado pelos elementos naturais - cumeadas divisoras de água, cursos d'água, dunas de orlas – e articulados por outro, pelos caminhos formando estruturas lineares. O sobreparcelamento mantém, portanto o padrão espacial da estrutura linear. (ASSEN DE OLIVEIRA, 1993) (Fig. 6)



Figura 6: Vista aérea da localidade de Rio Vermelho, final dos anos 80 Fonte: ASSEN DE OLIVEIRA, 1993.

<sup>17</sup> Estes desmembramentos e também as subdivisões destas tiras representam em muitos casos parcelamentos informais.

<sup>18</sup> Estes terrenos dispostos ao longo da estrada e com pouca separação com muros e cercas formam para a percepção visual, um espaço aberto contínuo numa disposição seqüencial marcada, também, pela densa arborização.

Pouco acessível e não integrada aos setores urbanizados da cidade, até final dos anos 1980, e ainda mantida na legislação vigente como área rural<sup>19</sup> tornou-se localização facilitada para o surgimento de loteamentos irregulares ou informais (não seguem padrões, dimensões mínimas e aprovações exigidas por lei) nos terrenos resultantes do sobreparcelamento das glebas. Da testada da sobreparcela define-se a largura, em geral muito estreita, de uma servidão e a profundidade dos lotes, sendo comum, a existência de loteamentos com apenas um 1 renque de lotes e estes com dimensões variadas<sup>20</sup>, tanto nas testadas como nas profundidades. Nesta forma de dividir a terra é também comum estar o número de lotes relacionado ao número de filhos da família proprietária, pois para cada filho deve resultar, ao final, pelo menos um lote. (Fig. 7)

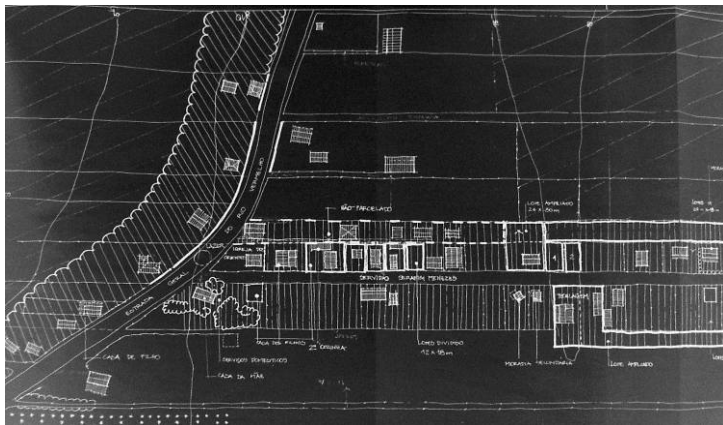


Figura 7: Detalhe de parcelamento existente. . Fonte: ASSEN DE OLIVEIRA, 1993.

Esta irregularidade onde “cada caso é um caso” apresenta traços sociais, dimensionais e formais da estrutura de ocupação preexistente estando assim vinculada a padrões locais. Entretanto, a ausência da obrigatoriedade de criação de espaços públicos e da aplicação de dimensões mínimas para o lote urbano gera um espaço funcionalmente deficiente e sem urbanidade quando o adensamento populacional rompe com a vida comunitária existente nos frágeis espaços públicos, como as estradas. A melhor acessibilidade e a informalidade funcionam como pontos de atração para população de mais baixa renda, para a qual, por outro lado, a pouca mobilidade determina maior dependência do espaço público do bairro.

A incorporação destes setores remanescentes rurais pela cidade, sem uma clara e definida atuação do poder público de planejamento, resulta em configurações, as quais baseadas em valores e padrões locais tornam-se fator de empobrecimento da vida coletiva e de segregação urbana, padrão comum na periferia da cidade contemporânea.

### **O LOTEAMENTO BALNEÁRIO. PADRÃO GLOBAL DE CRESCIMENTO URBANO.**

Os loteamentos junto às orlas balneárias da ilha impulsionaram ocupação voltada ao veraneio, instauraram o turismo balneário e geraram setores urbanos descontínuos<sup>21</sup> à cidade (compacta) existente; vindos paulatinamente constituir

<sup>19</sup> Plano Diretor dos Balneários de 1985, para conter a expansão urbana, definiu muitas áreas como de exploração rural.

<sup>20</sup> Por exemplo, lotes com 18,00 e 25,00 metros de frente com 12,00 e 18,00 metros de profundidade.

<sup>21</sup> Nas décadas de 1940 a 1970, os loteamentos integraram a expansão contínua desde o centro urbano e novos bairros da cidade. (Ver Assen de Oliveira, 1999)

importante fator da expansão horizontal e polinucleada da cidade. Assim na escala da cidade, o crescimento extensivo (PHILIPPE PANERAI ET AL, 1983) pulverizou urbanizações nas áreas costeiras levando os limites da cidade aos limites da própria ilha. Este padrão morfológico de urbanizações polinucleada se contrapõe à idéia convencional de cidade como um conjunto material compactado e contínuo e valoriza padrões e valores do modelo de cidade *alargada*, dispersa e fragmentada, entremeada por extensas áreas vazias e por ocupações periurbanas, no caso, remanescentes a estrutura de ocupação colonial de o território insular.

O loteamento balneário foi instrumento largamente utilizado no litoral brasileiro como propulsor da ocupação e atividade balneária. O estabelecimento das Leis Trabalhistas, nos anos 30, as conseqüentes férias anuais remuneradas, a melhoria do sistema de transporte e o significativo aumento das populações urbanas são fatores associados que concorrem para consolidar a demanda por estes lugares a beira mar. Mesmo fora do setor sudeste, eixo econômico do país, como é o caso de Fortaleza, o uso das localidades à beira-mar no período de férias já ocorria desde o final dos anos 20, como comenta de Castro (1987)

Cabe referir o padrão do subúrbio, em especial do americano - que privilegia a predominância do uso residencial unifamiliar com a casa isolada no lote formando agrupamentos isolados dos núcleos urbanos centrais notadamente monofuncionais e com importante dependência do automóvel – onde se identificam conceitos relacionados ao que Choay (1979) denominou de modelo naturalista, “uma espécie de antiurbanismo” e a “utopia de *Broadacre* que Wright desenvolve” e que se exprimiu nos Estados Unidos, em formas suburbanas.

“Todas estas células (individuais e sociais) estão ligadas e religadas entre si por uma abundante rede de rotas terrestres e aéreas: o isolamento só tem sentido se pode ser rompido a qualquer momento. (...) Os grandes trabalhos do gênio civil (auto-estradas, pontes, pistas de aterrissagem) que constituem sua rede circulatória conferem a *Broadacre* uma dimensão cósmica: cada um está ligado ali à totalidade do espaço.... a técnica moderna é decisiva: o automóvel, o avião, o parkway, a televisão, as técnicas mais avançadas de transporte e de comunicação dão seu sentido a esse modo de localização disperso.... A diversidade topográfica não é negada...a natureza deve ser cuidadosamente preservada(...)” (CHOAY, 1979)

Na ilha, estes loteamentos balneários descontínuos sobre o território representavam um lugar oposto à cidade, lugar de férias, de veraneio. Representaram a chegada de um novo padrão de utilização da praia não como lugar de trabalho até então consolidada, mas como lugar de lazer e do desfrute que vinha sido mundialmente construído.<sup>22</sup> Também o isolamento da casa no lote é apresentada para a área urbana da cidade no Plano Diretor de 1955 que recomendava desenhar lotes regulares e uniformes para permitir o uso de recuos na implantação das construções e formar um espaço livre contínuo, para maior higiene, saúde, comodidade, racionalidade, funcionalidade e estética ao conjunto<sup>23</sup>, conceito adotado nas áreas de expansão da cidade (ASSEN DE OLIVEIRA, 1999).

A partir dos anos 60, a implantação e melhoria do sistema de estradas na ilha vão ampliar a acessibilidade à atividade balneária, em especial para a classe média alta que passa a adquirir lotes para segunda residência nas praias da ilha.

<sup>22</sup> Também vieram, de certa forma, substituir às tradicionais chácaras de recreio da classe dominante.

<sup>23</sup> Demétrio Ribeiro, (1952) *apud* Assen de Oliveira (1999).

## Os padrões no loteamento balneário – Casos Canasvieiras e Jurerê

O primeiro loteamento balneário, implantado a partir de 1956, foi iniciativa do poder municipal e localizado em Canasvieiras<sup>24</sup> (Fig. 8), na costa norte da ilha, onde na época havia um hotel denominado Hotel Balneário de Canasvieiras<sup>25</sup>, de frequência restrita às famílias locais de maior poder econômico e político e seus convidados. Canasvieiras representa a criação de um novo e interessado olhar para o até então 'interior da ilha', que passa a ser compreendido como o balneário da cidade. Neste setor da costa, na década de 1950 são aprovados três loteamentos envolvendo 1209 lotes e 65,37ha (29,86% do total de área loteada na ilha) e correspondendo quase ao total da área loteada na década anterior na área contígua ao setor central<sup>26</sup>. Entre os três loteamentos, o realizado pela Prefeitura Municipal, com área de 32,09ha, aproximadamente à metade da área total loteada neste período neste setor, firma o interesse, a iniciativa e o investimento direto do poder público na criação de novas frentes de urbanização. Esta iniciativa instaura pautas para os padrões morfológicos balneários que vieram a se estabelecer: a urbanização baseada em loteamento modulado pelo lote mínimo voltado a implantação de residência unifamiliar isolada no lote. (Fig.8)

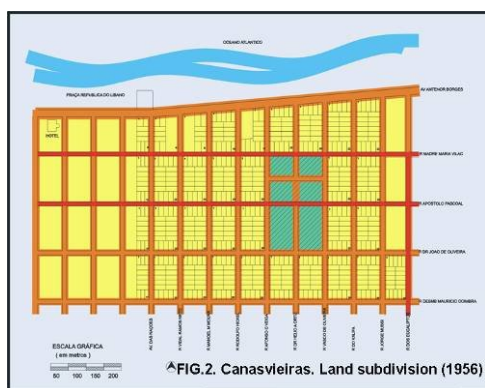


Figura 8: Loteamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis, Canasvieiras, 1956 Fonte ASSEN DE OLIVEIRA, 1999

A localidade de Jurerê, vizinha a Canasvieiras a 8 segundo caso aqui apresentado, deve ser mostrada em três momentos. Nos anos 1960, Jurerê, quando recebe um plano de urbanização envolvendo 54,63ha e formado por um loteamento, restaurante e hotel, este último não construído. Os anos 80 Jurerê, com um segundo grande investimento, denominado Jurerê Internacional corresponde ao conjunto de 4 loteamentos contíguos e totalizando 145ha (Fig. 9). E o período mais recente quando a expansão deste último impacta modifica e de certa maneira incorpora o primeiro. (Fig. 10)

<sup>24</sup> A área pública onde está implantado o loteamento tem origem em terras devolutas de Campos Comuns, franjas costeiras utilizadas pelas comunidades como complementares a moradia. Ver Assen de Oliveira (1993 e 1999).

<sup>25</sup> O hotel ainda existente, conforme Vidal e Meurer (1996), foi construído pela Empresa Balneário de Canasvieiras em 1929.

<sup>26</sup> Enquanto na década de 40, o total dos loteamentos localizava-se no centro (69,94%) e nos arredores (31,42%), na década de 50 apenas 23,17% da área loteada estava aí localizada, (6,61% no centro e 16,55% nos arredores), sendo 76,83% da área distribuída em situações isoladas, até então consideradas 'interior da ilha' (Assen de Oliveira, 1999)

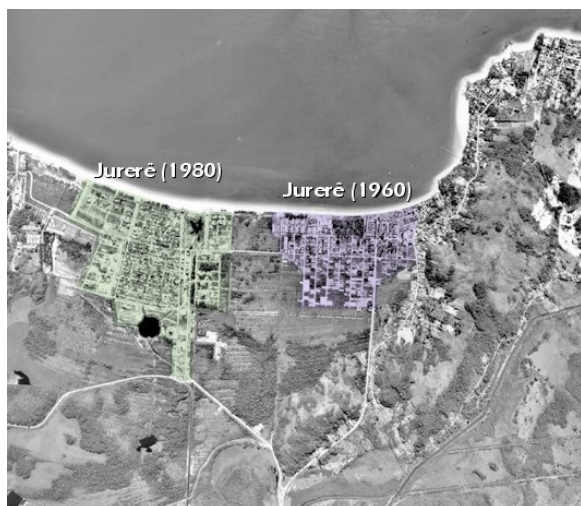


Figura 9: Jurerê e áreas urbanizadas pelos loteamentos nas décadas de 1960 e 1980 (verde). Fonte Assen de Oliveira (1999)



Figura 10. Jurerê com destaque para áreas: existente (iluminada), loteada nos anos 60, chamado Jurerê (cor vermelha); nos anos 80, Jurerê Internacional (amarela) e para as áreas que estão sendo assimiladas pelos padrões recentes (amarela e vermelha, iluminadas). Fonte Desenho da autora sobre imagem do site Google Earth, disponível em maio de 2006.

O primeiro loteamento em Jurerê (Fig.10), chamado Praia de Fora envolvia um restaurante, construído e mais tarde demolido, que parece ter sido projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, que teria sido convidado a participar também do plano de urbanização (ASSEN DE OLIVEIRA, 1999)<sup>27</sup>. Também um hotel, chegou a ser divulgado como parte do projeto de urbanização, mas não chegou a ser construído. Este padrão de investimento turístico baseado no modelo urbanístico composto por um loteamento e hotel, cassino e restaurante, seguia o de outras urbanizações balneárias brasileiras, como os de Copacabana, Rio de Janeiro e Guarujá no litoral paulista (Reis Filho, 1994).

### Padrões morfológicos

As grandes glebas loteadas na costa registram nos desenhos de suas malhas os momentos em que foram projetadas e as concepções que a nortearam. Por suas maiores dimensões e pelo fato de que estão localizadas junto à praia que passa a ser apropriada como 'equipamento' urbano de lazer por toda população da cidade, mostram importantes aspectos para se compreender a expansão da urbanização da ilha e as formas da cidade. Nos primeiros loteamentos, algumas características físicas são destacáveis.

A primeira é que, destinados à moradia secundária, loteamentos balneários ocuparam áreas de campos comuns, predominantemente planas, limítrofes e ao longo da orla, formando novas fachadas urbanas que se diferenciavam das ocupações lineares preexistentes de moradias permanentes e que usavam o mar para trabalho. As comunidades preexistentes, além disso, formavam comunidades "nativas" de origem rural, pesqueiras e pouco urbanizadas, sendo os novos moradores eram urbanos de origens diversas. Este novo modelo era baseado no zoneamento funcional com a maior parte exclusivamente residencial enquanto o

<sup>27</sup> Cfe. mostra a matéria, intitulada "Niemeyer transfere o passado" publicada na época na Revista Panorama, n.78, ano VIII, nov de 1958, p.14-18. Sua responsabilidade pelo projeto não é confirmada. Também fotos de época sugerem algum envolvimento com o projeto. Ver também Rivero, 2004)

preexistente, em terrenos de testadas variadas, superpunha moradia e trabalho, incluindo comércios. Estas estruturas lineares, acomodadas à meia encosta e numa figuração suburbana, passaram a ser consideradas franjas de fundos, desvalorizadas das zonas balneárias. (Fig. 10 e 11)

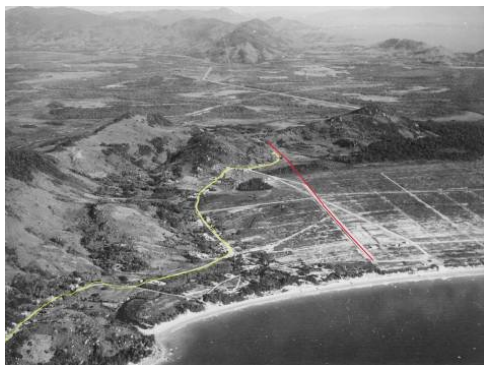


Fig. 10. Fotos da Praia de Jurerê, anos 1960  
Fonte: Cópia nos arquivos da autora, cedidas por Robert Robl, em 1999.

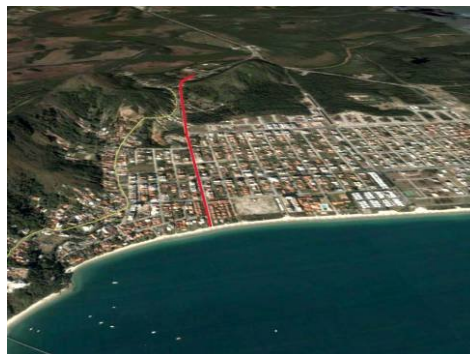


Fig. 11. Fotos da Praia de Jurerê, 2006.  
Fontes: Google Earth disponível em maio de 2006..

A segunda é que o traçado dos arruamentos atende a duas escalas de acessibilidade. Na escala global, estes novos setores descontínuos estão ligados através de estradas à estrutura de ocupação da ilha. Na escala local, os traçados com a malha de referência xadrez, em geral, fechados sobre si mesmos, não promovem a continuidade com as estruturas preexistentes. Priorizando a permeabilidade ao mar, com maior número de ruas na direção mar-terra, formam quadras alongadas com por lotes racionalmente compostos. Destaca-se também a manutenção das áreas limítrofes ao mar como reserva e estão sendo atualmente objeto de empreendimentos hoteleiros, principalmente.

O uso balneário introduz também a circulação exclusiva de pedestres, como nos casos de Jurerê (anos 1960) e Jurerê Internacional,<sup>28</sup> padrão proposto pela Carta de Atenas, quando diz que “o pedestre deve poder seguir por trajetos diversos dos do automóvel” (LE CORBUSIER, 1942). Estas circulações exclusivas para pedestres cruzam as quadras na direção do mar, definindo duas frentes para as casas unifamiliares, proposta não concretizada, levando a serem estas passagens subutilizadas e residuais e em alguns casos incorporadas ao uso privado dos lotes. (Fig.12)

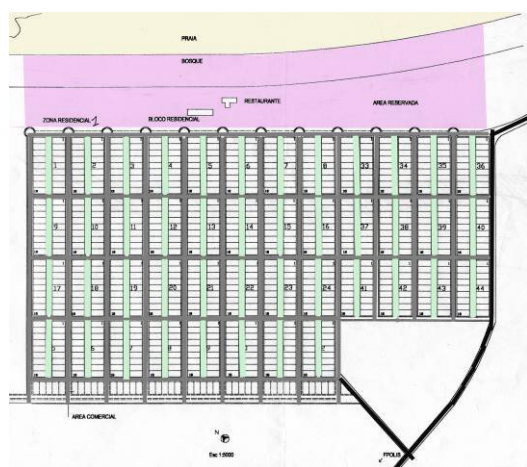


Figura 12: Loteamento dos anos 60 em Jurerê, com destaque para as circulações de pedestres (verde) e para a área reservada junto ao mar (rosa). Desenho da autora. ASSEN DE OLIVEIRA, 1999

<sup>28</sup> Os loteamentos de Jurerê e Canasvieiras apresentam nos projetos uma franja em contato direto com o mar reservada. Em Jurerê, a faixa de terra reservada foi loteada posteriormente e em outros padrões dimensionais para usos de hotelaria, incrementando os novos fluxos turísticos. Deixar-se-á de tratar da ocupação destas franjas, seus padrões e dinâmica, ainda que importantes, por extrapolar os limites deste trabalho.

Atualmente, a mudança da tipologia, como comentada a seguir, traz maior densidade e os caminhos de pedestres vão sendo reincorporados ao espaço público, marcando a relação entre o espaço público e privado e entre a morfologia urbana e a tipologia arquitetônica. Neste sentido as malhas de loteamentos não podem ser propostas como tecidos homogêneos, uniformemente distribuídos, sem uma análise e previsão das tendências de apropriação, de formação das centralidades, da continuidade e permeabilidade da cidade em cada situação, e da potencialidade dos espaços públicos de estruturarem a organização do espaço urbano.

Nas últimas décadas, o desenho das malhas, ainda que referido ao tipo xadrez, adquire variações com desenhos que privilegiam estruturas hierarquizadas e descontínuas, numa estrutura em árvore. Esta concepção de que as “vias de circulação devem ser classificadas conforme sua natureza, e construídas em função dos veículos e suas velocidades” está presente na Carta de Atenas (LE CORBUSIER, 1942) e passa a integrar todos Planos Diretores da cidade. Este contraste de malhas é exemplificado pelos loteamentos implantados na localidade de Jurerê entre a década de 60 e 80.

### **Lotes e tipologias arquitetônicas.**

Os lotes de Jurerê e Canasvieiras apresentam padrões de regularidade e uniformidade comumente encontrados em loteamentos do século XX. Vale enfatizar, no entanto como padrão recorrente, a dimensão da testada que apresentam dimensões com valores mais constantes do que o valor das áreas dos lotes.(ASSEN DE OLIVEIRA, 1999).

Na relação entre lote-tipologia arquitetônica-morfologia urbana ganha relevância a variável testada que representa o acesso e fachada pública e que compõe, ao se associar aos demais lotes, o alinhamento e a fachada da rua. A valorização da testada, como acessibilidade, não ocorre apenas na cidade contemporânea. Na cidade colonial a disputa pela frente da rua definiu também uma regularidade e uma fisionomia características do casario e da cidade. Deste modo, a valorização da testada não representa um novo padrão social, mas sim sua maior regularidade e precisão imposta pelo lote mínimo urbano que se estende à quadra e outras escalas da paisagem.

A edificação, como dito inicialmente, pode ser visto como terceiro momento da construção da cidade. Entretanto, podemos observar que nos casos estudados estes três momentos não são independentes, nem autônomos, nem necessariamente subseqüentes. A implantação do loteamento e sua urbanização podem acompanhar a venda e ou a edificação, sendo muitas vezes a venda dos primeiros lotes o que viabiliza a implantação de etapas seguintes, seja novas quadras e lotes, seja sua urbanização. A independência da construção em relação às demais construções vizinhas é definitiva e determina o fim das tipologias arquitetônicas que ocupavam toda testada do lote, em fachada contínua, com a quadra figurando mais que o lote e confundindo-se ela própria com a arquitetura residencial então bastante padronizada em construtividade e usos<sup>29</sup>. A separação conquistada pela técnica é assimilada culturalmente e passa a ser expectativa do futuro morador.

---

<sup>29</sup> Ver Nestor Goulart Reis Filho (1970).

“Nas proporções mais equilibradas entre as várias laterais desses quadrângulos, é que se vão ... ensaiar soluções arquitetônicas que advêm de aspirações novas em todo o mundo e da própria vida urbana que se alastra” (MARX, 1991).

Configurações de quadras e ruas compõem-se, inicialmente, mais permeadas em cheios e vazios, com os quintais tomando lugar entre as casas, ao longo das divisas laterais e para frente, onde ganha novo significado, o jardim frontal. O jardim frontal, como novo espaço doméstico privado, altera a composição também do espaço urbano da rua, sendo um filtro de transição e afastamento entre os domínios público e privado na cidade contemporânea. Este afastamento da edificação do alinhamento pode ser visto também como proposta do urbanismo Modernista da Carta de Atenas (1933): “O alinhamento das habitações ao longo das vias deve ser proibido” (LE CORBUSIER, 1942)

Os estudos que temos realizado em Jurerê sobre as tipologias arquitetônicas (ASSEN DE OLIVEIRA et al, 2002) têm mostrado que as residências unifamiliares não valorizam a presença da circulação exclusiva para pedestres, comentada anteriormente. As casas são organizadas a partir do acesso da rua de veículos e numa relação clara de frente-fundo, virando às costas à circulação de pedestres, através de muros e cercas. (Fig. 13)



Figura 13: Passagem de pedestres, 2001. Fonte: Werlich e Weruska Stark, 2001

A padronização e regularidade geométrica do lote associados a sua natureza extensiva sobre o território, compõem desenhos homogêneos marcados pelo ritmo constante dos muros, cercas e dos volumes edificados semelhantes. A esta regularidade, de dimensão e geometria do lote, associa-se um leque de alternativas para a qual se contrapõe uma destacável intenção de individuação da arquitetura residencial, do que decorre que cada residência se diferencia pelo trabalho volumétrico associado a coberturas e reforçado pelos padrões de revestimentos e cores e até mesmo pelo exagero de certos elementos arquitetônicos, como comenta WAISMAN (1990).

“(…) El significado que se atribuye socialmente a las formas arquitectónicas no está apoyado en bases reales, sino en aspiraciones no muy bien clarificadas, o simplemente no explicitadas (…) Estas observaciones corroboran el **carácter arbitrario del signo** (si es lícito hablar del signo) arquitectónico, ou quizás, (...) inmotivado. Queda demostrada, por otra parte, su **convencionalidad**, esto es, que el significado asignado a determinadas formas proviene de la convencion social, de un acuerdo social para leer ciertos significados en ciertas formas e no de razones lógicas, funcionales, estructurales.” (WAISMAN, 1990 apud ASSEN DE OLIVEIRA, 1999).

Esta variabilidade de elementos e artifícios independentes e desconectados entre si evidenciam ainda a ausência de propósitos que visem a construção coletiva da cidade, que de fato representa a ocupação dos lotes. A ocupação dos loteamentos neste processo constitui uma dinâmica vulnerável às modas, às degradações, às desvalorizações, às substituições. Na última década estes padrões individuais e

arbitrários ao contexto, se aprofundam com a importação de padrões globais de modelos e linguagens encontradas nos Estados Unidos e sob a denominação de *New-urbanism* KEITH, Trevor e DEL RIO, Vicente (2003).

Atualmente, esta relação entre a morfologia urbana e a tipologia das edificações adquire nova complexidade, pela substituição da residência unifamiliar para multifamiliar. No caso de Jurerê o ritmo lento da ocupação dos lotes que não consolidou um tecido urbanístico definido e completo favoreceu, ao final do século, o surgimento de um renovado interesse turístico e simultaneamente para moradia permanente que introduz novas tipologias arquitetônicas, em uso e forma e novos padrões de apropriação e configuração do espaço público. Embora o lote seja variável mais permanente que as edificações, a densificação tem promovido o rearranjo no sistema parcelário pelo remembramento de dois ou mais lotes para obter melhor aproveitamento. A passagem para as tipologias verticais e multifamiliares tem favorecido também o surgimento das tipologias multifuncionais com o comércio e serviços no térreo, definindo no caso de Jurerê o paulatino surgimento de centralidade. Os novos edifícios residenciais de quatro pavimentos utilizam o térreo para áreas comuns e estacionamentos, e a população moradora recria os espaços das passagens como áreas também de lazer.

Desta maneira, evidenciam-se diferentes padrões de usos, formas e suas diferentes durações e temporalidades que podem trazer diálogos positivos à paisagem da cidade, a exemplo da circulação de pedestres na localidade de Jurerê, comentada acima, que passa a ser assimilada e apropriada representou pelo contexto de maior densidade.

### **CONDOMÍNIOS UNIFAMILIARES. GEOMETRIAS E GEOGRAFIAS DA SEGREGAÇÃO.**

O condomínio horizontal unifamiliar embora represente uma figura espacial recente na organização física da cidade de Florianópolis, tornam-se expressivos se comparados aos loteamentos. Os condomínios surgem ao final da década de 1970 e entre os condomínios aprovados, para a ilha em duas décadas (1978-1997)<sup>30</sup>, 85% somam área total de 321,45 ha e 1729 unidades habitacionais, enquanto 158 loteamentos e 17604 lotes, aprovados no período de cinco décadas (1940-1997) somam 1458,13 ha.

Do ponto de vista jurídico, com já dito, o condomínio residencial unifamiliar constitui uma modalidade de apropriação compartilhada do espaço, a gleba não perde sua individualidade, como no loteamento e acessos, ruas, áreas livres, infra-estrutura e equipamentos são de uso exclusivo dos condôminos. A lei municipal<sup>31</sup> já define o condomínio como importante organização espacial e padroniza áreas, de uso comum, referenciadas aos padrões da lei federal para loteamentos.

Os condomínios na escala da ilha, na sua maior parte (83,52% da área total), localizam-se fora do perímetro urbano do Distrito Sede, na área de expansão urbana e na zona balneária (ASSEN DE OLIVEIRA, 1999), implementando um novo padrão de morar associado aos valores de segurança, privacidade e status que têm sido cultivados como símbolo de qualidade de vida nas últimas décadas do

<sup>30</sup> Em 1978 foram aprovados 03 condomínios totalizando 7,75 ha (2,41% do total de 321,45 ha) e 42 UUE (e 2,43% do total de UUE), na década de 1980 foram aprovados 70 condomínios com o total de 205,06 ha (63,79%) e 1235 UUE (71,43%), e entre 90 e 96 são aprovados 26 condomínios com área total de 108,60 ha (33,78%) e somando 452 UUE (26,14%)

<sup>31</sup> No âmbito municipal, desde 1978, e, posteriormente com os Planos Diretores dos Balneários (1985), e do Distrito Sede, em (1997). A lei federal sobre condomínios, Lei 4.591/ 1964 (art. 7 e outros), exige ainda que sejam discriminadas: a parte do terreno ocupada pela edificação; a parte reservada à utilização exclusiva como jardim e quintal das casas; a fração ideal de terreno e partes comuns correspondentes a cada unidade e as passagens comuns para as vias públicas ou para as unidades entre si.

século XX, valorizando o território exclusivamente privado do condomínio. Moradores de condomínios confirmam a liberdade oferecida pelo controle da portaria e acesso contra a presença de veículos ou pessoas estranhas. Formam-se ilhas de um novo imaginário... a ilha de segurança, de estabilidade, dos pares, da igualdade. Segregação necessária ao distanciamento daquilo que é ameaçador: a cidade do confronto da diversidade. Ilhas preservadas em resposta às 'ameaças e perigos' postas pelas diferenças sociais, cada vez mais acentuadas pela desigual distribuição da riqueza, e disfarça o grau de tensão entre as esferas pública e privada. Espaços e oportunidades comuns, mas só para os condôminos está voltando decididamente, às costas à cidade (MARX, 1991).

A edificação residencial, localizada no interior, afasta-se da rua, modificando radicalmente o tecido urbano. Enuncia-se um novo modelo de cidade: Fragmentado e segregado, com a rua sendo apenas a via, expressa o mais possível, e surgindo uma nova figura urbano-arquitetônica - que relaciona os espaços públicos e privados e desenha a rua - o pórtico de entrada (Fig.14).



Figura 14: Foto da autora de folder promocional de vendas de Unidades autônomas em condomínios

Estes padrões espaciais representam ameaças à formação do traçado e tecido urbanos, em especial do sistema de espaços públicos da cidade, colocando dúvidas sobre sua aplicabilidade, nos moldes que hoje se emprega. Rua e praça vão sendo, paulatinamente, apagadas. A rua enquanto lugar, da acessibilidade, da permeabilidade ou de 'linha' de continuidade do espaço público e a praça como o lugar dos usos coletivos associados e superpostos, o lugar da manifestação, da representação ou da 'pontuação' da continuidade física do espaço público. Vistos no tempo, praça e rua potencializam as dimensões significativa e socializadora do espaço urbano por sua permanência mesmo que com usos renovados no tempo.

A idéia do isolamento vai, com o tempo, sendo cada vez mais praticada pelos moradores, para aumentar ainda mais a privacidade e a segurança de seus interiores, inclusive com loteamentos que ganham pórticos de entrada para controle, são ruas transformadas em condomínios. Desta maneira os valores de isolamento e privacidade aproximam as formas urbanas de loteamentos e condomínios que buscam no desenho em árvore, configurações isoladas, formando uma expansão em ilhas isoladas, como uma cidade de 'interiores'. A compartimentação geográfica, característica marcante do sítio natural da ilha, neste contexto, foi incorporada na fragmentação da cidade, mas com esta não podemos confundi-la, nem justificá-la. A natureza por sua peculiar configuração visual (o mar, os morros, os mangues) em relação às poucas dimensões do atual espaço construído da cidade, que apresenta extensos vazios, comparece na

paisagem como o elemento visual que lhe dá continuidade e resulta por agregar-se à identidade da cidade. Poder-se-ia dizer que os padrões do sítio físico natural concorrem com aqueles que vêm sendo adotados advindos destes valores ditos globais?

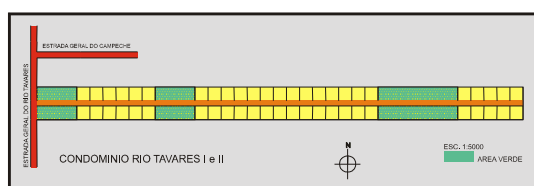
Condomínios evidenciam um novo padrão do morar e novo padrão urbanístico - de pensar e fazer a cidade em ilhas urbanas - que tem no espaço privado agente principal e definidor da forma física e social; reduzindo o significado completo e histórico da cidade como lugar do encontro das diferenças sociais e de seu sítio. O condomínio acentua a dispersão e evoca a segregação de uma urbanização privada, padrão comentado por Maria Irene Q.F. Szmrecsanyi, 2002:

(...) o modelo cidade-jardim adaptado ao carro... difundiu-se como urbanização privada ao ser combinado às parkways da costa leste e às freeways de Los Angeles (Caro, Brodsky), caracterizando a urbanização dispersa hoje tão presente em todos os Estados Unidos (e já defendida por Frank Lloyd Wright em Broadacre City), só vai realmente começar a aparecer em São Paulo a partir da segunda metade do século XX, quando se intensifica a construção de rodovias e em especial a partir dos anos 70 com base no crescimento da demanda por lotes mais ao alcance da classe média e nas modas ecológicas de retorno à natureza.

### O pequeno condomínio que segue o padrão da estrutura fundiária local.

A legislação urbanística municipal, desde 1978, limita o número máximo de 25 ou 15 'Unidades de Uso Exclusivo'<sup>32</sup> conforme sua localização na cidade. Disto resulta poucas variações entre as áreas dos condomínios, sendo quase constante a relação entre número de condomínios e número de Unidades de Uso Exclusivo (UUE) e a média das glebas, apresentando 62,63% (62 condomínios) área menor do que 3 ha. Neste quadro de pouca variação, se identificam duas características. A primeira é a continuidade física de condomínios que evidencia a utilização do desmembramento como padrão recorrente o que não evita a ocorrência de extensas áreas contínuas sem permeabilidade (Fig. 15 e 16 ).

A segunda a recorrência de condomínios em glebas parcialmente comprometidas com áreas de preservação permanente como morros com aclives superiores a 46%, acima da cota 100, com vegetação protegida ou ainda sobre terrenos de marinha e formações dunares que não podem ser parceladas em lotes. Nestas situações a paisagem visual tende a ser menos alterada, pois é sobre a estrutura fundiária preexistente que os condomínios se implantam. Nos condomínios estas áreas são destinadas ao uso comum, sendo incorporadas na fração ideal dos condôminos<sup>33</sup>, transformando uma característica considerada, muitas vezes, como limitação do terreno ao empreendedor numa fonte de valorização, a qual se reflete no preço de venda.(Fig.17)



<sup>32</sup> 25 em áreas de expansão urbana (ZUP ou PDB) e 15 em áreas urbanas (ZU ou DS),

<sup>33</sup> Lei Federal nº 4.591/1964, artigo 8

Figura 15. Desenho de dois condomínios (ASSEN DE OLIVEIRA, 1999)



Figura 16. Trecho de folder de divulgação comercial de condomínio. Fonte: arquivos da autora.

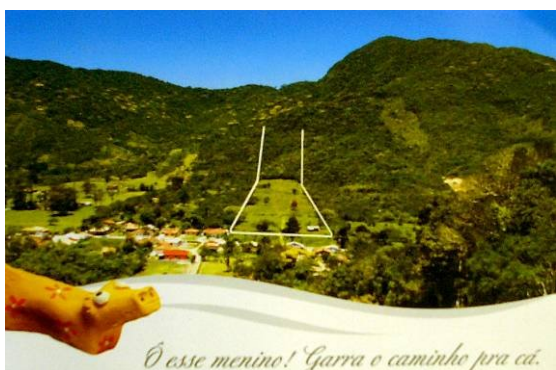


Figura 17 : Foto de trecho de folder promocional de vendas. Fonte: arquivos da autora.

O aumento no número de condomínios na ilha sugere sua adoção como solução de 'parcelar' e de 'tirar partido' de terrenos de alguma forma comprometidos. Assim, a implantação de condomínios por um lado pode garantir a preservação da vegetação e dos ecossistemas, mas, por outro, pode resultar em extensas áreas da cidade sem permeabilidade, provocando descontinuidade na cidade, inclusive em áreas à beira mar.

#### **O LOTE – A CASA – O AUTOMÓVEL. TRIÁDE DE CONFORTO DA CIDADE POLINUCLEADA COM BAIXAS DENSIDADES.**

Propõe-se entender o lote e não o loteamento como padrão da expansão da cidade, haja vista que em todos os processos estudados, o lote se mostra protagonista dos projetos implantados, seja pela testada mínima com maior número de lotes, seja por uma área mínima suficiente para uso residencial. O espaço público, na maior parte das vezes, é decorrência não e não objetivo, como observamos nos loteamentos e os condomínios urbanos aprovados no período de 1940 a 1997 que reestruturam a ocupação do território insular e redimensionam a cidade e seu agenciamento, mas não compreenderam o litoral como espaço público urbano da cidade de Florianópolis.

A arquitetura residencial como mostrada apresenta, a nosso ver, contradições com o fato de que é tema extensivo da cidade, pois as figuras arquitetônicas são tratadas como eventos e desenhadas partir de motivações individuais. Esta atitude, associada à ausência do espaço público, dá maior visibilidade ao espaço privado e suas figuras, muitas vezes, advindas de outros contextos o que pode acarretar perda importante no que se refere à cidade como bem cultural significativo.

Ao lote e a casa associam-se o automóvel. Vale retomando Wright<sup>34</sup> (*apud* CHOAY, 1979), quando propõe sua *Broadacre*, que diz para argumentar sobre a cidade horizontal que “...o simples fenômeno do automóvel faz com que a antiga grande cidade resulte caduca”. Se durante o século XX, o desenvolvimento da cidade de Florianópolis teve na mobilidade uma das suas principais características, com a circulação viária como articulador da expansão urbana, o automóvel torna-se principal estrela, com o difícil desenvolvimento do transporte público, tanto pelas baixas densidades que representam estes setores, seja pelo próprio valor dado, pelas classes médias, ao uso do automóvel. A implantação de loteamentos e condomínios tratada como operação isolada determina, com o tempo, a formação de setores urbanos descontínuos, tanto da cidade, como de vizinhanças preexistentes, a exemplo de Jurerê e Canasvieiras. No caso de Jurerê Internacional esta desarticulação se aprofunda com o desenho da malha em árvore, a partir dos anos 80.

Esta solução de traçado tem sido bastante utilizada no desenho das expansões urbanas, objetivando a definição de territórios facilmente reconhecíveis, com maior segurança e controle do espaço público. Estes territórios são chamados de Unidade de Vizinhança.

“O rebatimento destes conceitos se deu no plano morfológico, mediante a construção de unidades geográficas auto-suficientes e espacialmente descontínuas, onde habitação e serviços estão dispostos de forma equidistante para facilitar o acesso de cada célula familiar às unidades de serviço. Ao mesmo tempo, são interpostas barreiras a presença de estranhos com a criação de um sistema descontínuo de acesso, tanto no referente à relação entre a unidade de vizinhança e o sistema viário global da cidade quanto às relações internas entre as várias edificações da própria unidade.” (TURKIENICZ, 1984)

Este padrão de ilhas sócio-espaciais que se ramificam em ilhas menores também é comentado por Sennet (1993)

“O Capitalismo industrial,..., divorcia o homem que trabalha do trabalho que ele realiza, porque ele não controla o seu próprio trabalho e ao invés disso precisa vendê-lo... a dissociação... divisão, separação, isolamento são as imagens dominantes para expressar esse mal... assim como o homem está distanciado do seu trabalho, também está distanciado dos seus companheiros. Uma multidão seria um exemplo primoroso; multidões são um mal, porque as pessoas são desconhecidas umas das outras... Afim de apagar essa estranheza, tenta-se tornar a escala da experiência humana íntima e local: ou seja, torna-se o território local moralmente sagrado. É a celebração do gueto.

Este tipo e natureza de crescimento extensivo não geram o padrão de centro e periferia comumente encontrado nas cidades, onde a periferia tende a ser localizada a partir de anéis concêntricos a partir do centro urbano, num movimento contínuo de urbanização e expulsão. Aqui a periferia está em meandros, nas áreas mais distantes das praias, em geral “aos fundos dos balneários”. Estas áreas, ainda que não possam ser comparadas as carentes periferias brasileiras, caracterizam-se pela ausência de uma estrutura urbana qualificada em centralidades e sistema de espaços públicos. A forma urbana desse modo desenvolve-se ao ritmo dos interesses privados que podem buscar, inclusive, uma maior permeabilidade entre os setores, como é o que ocorre em Jurerê pelo impacto sobre a valorização imobiliária.

<sup>34</sup> The Disappearing City. New York, W. F. Payson, 1932 *apud* Choay, 1979

## **DOS PADRÕES AO PROJETO URBANO, SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CIDADE POLICÊNTRICA.**

O processo de crescimento contemporâneo parece acelerar a tendência de substituição dos padrões espaciais levando a já reconhecida cidade dispersa à perda dela mesma, enquanto obra material e com significado coletivo. Assim mais do que dispersa, diluída. A forma urbana dispersa e polinucleada é sem dúvida, um dos principais padrões morfológicos identificados na cidade contemporânea. Os núcleos dispersos por sua vez podem apresentar em seus desenhos e configurações, padrões morfológicos locais e /ou globais, como é o caso de Florianópolis. Esta configuração da cidade nos impõe questões amplas e específicas:

Continuará sendo a cidade bem material de uso coletivo e lócus de urbanidade lugar privilegiado da socialização? Interessa sua sobrevivência, enquanto totalidade com algum grau de permanência? Interessa a quem? Interessa ainda a busca de instrumentos de ordenação físico-espacial que retomem a cidade enquanto totalidade física e significativa?

É possível esta cidade contemporânea - polinucleada no território - recuperar dimensões de totalidade e permanência, tradicionalmente consideradas como importantes aportes na construção da identidade?

Os projetos urbanos, neste novo contexto podem ser instrumentos de qualificação espacial das cidades, podendo ainda exercer papel intermediador tanto na relação entre os padrões globais e os padrões locais, como entre o território e a cidade.

“ Retirada do horizonte teórico e prático a ambição do "projeto total", impôs-se, como um corolário, a necessidade de criar, para fins operacionais, os novos territórios de projeto. Afinal de contas, mesmo deixando de lado a utopia de uma totalidade urbana projetável, acalentada desde o Renascimento, reconheceu-se que é fundamental demarcar espaços urbanos que serão objeto de proposta e transformação.” (MEYER, 2006)

Isto requer que se considere a idéia de uma vontade coletiva, um projeto de cidade, e ainda o sistema de espaços públicos como decisivos na estrutura da cidade. Dever-se-ia entender e reconhecer o espaço público como corpo da cidade, que acolhe e acompanha e que nunca nos é indiferente bem como onde se sedimenta valores, a cultura de fazer e viver a cidade (PANERAI, 1994) sendo, portanto fundamental à preservação de valores e padrões locais. Requer também que se permita reconhecer a inevitabilidade e os aspectos positivos que podem resultar da presença de valores e padrões externos - hoje reconhecidos como globais e que o diálogo que cada comunidade faz com estes é origem da sua particular especificidade.

No espaço público podem ser articulados padrões globais e valores locais, de modo a dar suporte ao processo dinâmico de transformação da cidade, e conseqüentemente da identidade dos lugares. Neste sentido, cremos que através do aprofundamento das características dos espaços públicos em suas diferentes escalas (sistema) poderemos buscar a convivência entre os padrões globais e locais, dando continuidade e articulação entre estes no tempo e no espaço. Neste caso é recomendável que os projetos urbanos contemporâneos, do ponto de vista morfológico, considerem a estrutura urbana e o sistema de centralidades e que ambos associados ao sistema de espaços públicos ancorem a inserção física e

social da dinâmica das relações entre padrões locais e globais da cidade contemporânea.

No caso de Florianópolis, acreditamos também que um importante papel dos projetos urbanos com o enfoque aqui proposto deverá ser o de implementar uma futura cidade policêntrica sobre a cidade polinucleada existente que poderá representar valiosa oportunidade de diálogo entre o local e o global.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACTAS IV CONGRESO FUNDACIÓN DOCOMOMO IBÉRICO. Arquitectura Moderna y turismo. Valencia: Fundación Docomomo Ibérico, 2003
- ABREU, Maurício de A. *EVOLUÇÃO URBANA DO RIO DE JANEIRO*. Rio de Janeiro: Zahar/ IPLANRIO, 1987.
- ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete. *MORFOLOGIAS ESPACIAIS ENTRE O URBANO E O RURAL*. A estruturação do território na ilha de Santa Catarina, In: TEIXEIRA, Manuel C., ed. A construção da cidade brasileira. Lisbon: Horizonte, 2004. Lge. 8º, orig. illus. wrps. 367 pp., illus. ISBN: 972-24-1335-X.
- \_\_\_\_\_. *FORMAS DE VIR-A-SER CIDADE*. Loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1999
- \_\_\_\_\_. *O ESPAÇO DA COLONIZAÇÃO AÇORIANA: SUAS PARTICULARIDADES E SUAS MARCAS NO PRESENTE*. In: CARITAS, Helder, ARAUJO, Renata (Coord.). Colectânea de estudos. Universo Urbanístico português. 1415-1822. Lisboa: CNCDP, 1998. p. 409-422.
- \_\_\_\_\_. *RIO VERMELHO NO SEU VIR-A-SER CIDADE*. Estudo da dinâmica da organização espacial. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1993
- ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete et al *DYNAMICS OF THE URBAN MORPHOLOGY IN THE 20TH CENTURY*. The case of the island of Santa Catarina, Brasil , in IPHS, Resumenes, 2004, site\IPHS\Abstracts iphs 2004.htm disponível em 10 dezembro de 2005
- AYMONINO, Carlo. *EL SIGNIFICADO DE LAS CIUDADES*. 2. ed. Madrid: Hermann Blume Ediciones, 1983.
- BENEVOLO, Leonardo. *HISTÓRIA DA CIDADE*. São Paulo: Perspectiva, 1983.
- CARITAS, Rui. *O CÓDICE DE SANTA CATARINA, SUAS FORTALEZAS E SEUS UNIFORMES*. Oceanos, Lisboa, n. 28, p. 73-80, out./dez. 1998.
- CASTRO, José Liberal A arquitetura eclética no Ceará. In: FABRIS, Annateresa. *ECCLETISMO NA ARQUITETURA BRASILEIRA*. São Paulo: Edusp, 1987
- CHOAY, Françoise. *O URBANISMO. UTOPIAS E REALIDADE*. Ed. Perspectiva. SP, 1979.
- KEITH , Trevor e DEL RIO, Vicente. *NEW URBANISM, DEPENDÊNCIA DO AUTOMÓVEL, SENSO DE COMUNIDADE*. Um estudo comparativo de dois conjuntos residenciais na Califórnia (1). Vitruvius, Texto Especial 201, site: www.vitruvius.com.br disponível novembro 2003
- KOSTOF, Spiro. *THE CITY ASSEMBLED*. London: Thames &Hudson, 1999
- Iwata, Nara. *O Rio e o mar. A influência da orla marítima na formação do imaginário da cidade do Rio de Janeiro* (1). iN: VITUVIUS, Texto Especial 069 – maio 2001 disponível em www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/.
- LE CORBUSIER. *A CARTA DE ATENAS*. Ed. Hucitec/Edups. Col. Arte e Vida urbana. trad. Rebeca Scherer. SP, 1993
- LEBRE, Ana Seixas Ferreira. *A URBANÍSTICA DO LAZER E DO TURISMO*. Sociedade e Território, Lisboa, n. 28, p. 23-30, 1998.
- MARTINS. Paulo Edi Rivero *PATRONES ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DEL TURISMO EN FLORIANOPOLIS. (TESIS)* Barcelona: UPC-Universitat Politècnica de Catalunya, 2004.
- MARX, Murillo. *CIDADE NO BRASIL. TERRA DE QUEM?* São Paulo: Nobel/ Edusp, 1991.
- \_\_\_\_\_. *CIDADE BRASILEIRA*. São Paulo: Melhoramentos/ Edusp, 1980.
- MUNIZAGA VIGIL, Gustavo. *MACROARQUITECTURA: TIPOLOGÍAS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Católica de Chile, 1993
- PANERAI, Philippe et al. *ELEMENTOS DE ANALISIS URBANA*. Madrid: Instituto de Estudios de Administracion Local, 1983.
- \_\_\_\_\_. *O RETORNO À CIDADE*. In: *REVISTA PROJETO ABRIL/94*. São Paulo: Projeto, 1994
- PORTAS, Nuno. *CRÍTICA DO URBANISMO: O DESENHO URBANO EM SITUAÇÕES DE COSTA*. Sociedade

- e *Território*, Lisboa, n. 13, p. 91-94, 1991.
- \_\_\_\_\_. *O PROJETO URBANO ENTRE O PLANEJAMENTO E A ARQUITETURA*. [S.l.:s.n], [s.d.].
- RAMIREZ, Antonio Juan. *HABITACION MÍNIMA Y EXPRESIÓN MÁXIMA*. El inconsciente fílmico en la arquitectura de la costa andaluza. *Monografías de Arquitectura e Vivienda*, Madrid, n. 4, p. 8-12, 1985.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *SÃO PAULO E OUTRAS CIDADES*. São Paulo: Hucitec, 1994
- \_\_\_\_\_. *QUADRO DA ARQUITETURA NO BRASIL*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1976.
- REVISTA PANORAMA*, 78. Curitiba: [s.n.], 1958. p.14 – 18. Niemeyer transfere o passado.
- SEGAWA, Hugo. *AO AMOR DO PÚBLICO: JARDINS NO BRASIL*. São Paulo: Studio Nobel/ FAPESP, 1996.
- ROSSI, Aldo. *A ARQUITETURA DA CIDADE*. Lisboa: Cosmos, 1977
- SENNET, Richard (1995). *O DECLÍNIO DO HOMEM PÚBLICO: As tiranias da intimidade*. São São Paulo: Cia da Letras, 1988.
- SILVA, José Afonso da. *DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO*. Revista dos Tribunais, 1981
- SOLA-MORALAES i RUBIÓ, Manuel. *LAS FORMAS DE CRESCIMIENTO URBANO*. Barcelona, Ed. UPC, 1997
- SZMRECSANYI, Maria Irene Q. F., *A AMERICANIZAÇÃO DA CIDADE BRASILEIRA: A SUBSTITUIÇÃO DE MODELOS URBANÍSTICOS EM SÃO PAULO NO SÉCULO XX*, in: XIII International Economic History Association, Buenos Aires, 2002, cd-rom, <http://eh.net/XIIICongress/cd/home.htm>, disponível em maio 2006.
- TURKIENICZ, Benamy. *GRADES E RECUOS DO PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE*, in: ESTUDOS URBANOS. PORTO ALEGRE E SEU PLANEJAMENTO (org. Wrana Panizzi e outro), pag.195 a 200. Ed. UFRGS & PMPOA, RS,1993.
- WAISMAN, Marina. *EL INTERIOR DE LA HISTÓRIA*. Historiografía arquitectonica para uso de latinoamericanos. Bogotá: Escala, 1990.
- WERLICH ,Catherine e STARK, Priscila Weruska. *RELAÇÃO ENTRE LOTE, TIPO E ALAMEDAS NO PARCELAMENTO DE JURERÊ*. (trab acadêmico, n. publ. Florianópolis: UFSC, 2001

\* \* \*

Como citar este artigo:

ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete. PADRÕES ESPACIAIS GLOBAIS E LOCAIS NA MORFOLOGIA URBANA. O CASO DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS NA ILHA DE SANTA CATARINA. In: DO AMARAL E SILVA, Gilcéia e ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete (org.) *Simpósio A Arquitetura da Cidade nas Américas. Diálogos contemporâneos entre o local e o global*. Florianópolis: PGAU-Cidade/ UFSC, 2006. CD-ROM, ISBN: 978-85-99773-02-4