

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

LUCAS MADALOSSO VIEIRA

**O NOVO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS E SUAS CONSEQUÊNCIAS PARA
O URBANISMO SUSTENTÁVEL**

FLORIANÓPOLIS (SC)
2009

LUCAS MADALOSSO VIEIRA

O NOVO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS E SUAS CONSEQUÊNCIAS PARA O
URBANISMO SUSTENTÁVEL

Monografia submetida ao Curso de Graduação
em Direito da Universidade Federal de Santa
Catarina como requisito para a obtenção do
título de Bacharel em Direito.
Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati
Florianópolis, julho de 2009
Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
Colegiado do Curso de Graduação em Direito

Dedico este trabalho à Denise, ao Robson, ao José Ildo, à Caroline, a todos da Terraz, e especialmente à minha mãe, Cecília, que tanto me ajudou para estar aqui. Agradeço a atenção do Professor Pilati e dos Bibliotecários do IPUF.

TERMO DE APROVAÇÃO

A presente monografia, intitulada O NOVO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS E SUAS CONSEQUÊNCIAS PARA O URBANISMO SUSTENTÁVEL elaborada pelo acadêmico Lucas

Madalosso Vieira, foi aprovada pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, sendo julgada adequada para o cumprimento do requisito legal previsto no art. 9º da Portaria no 1886/94/MEC, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina por meio da Resolução no 003/95/CEPE.

Florianópolis, 31 de Julho de 2009.

Prof. Dr. José Isaac Pilati

Prof. Dr. Luis Carlos Cancellier de Olivo

Msc Elizete Lanzoni Alves

RESUMO

A Urbanização de Florianópolis, mesmo ocorrendo de forma lenta e gradativa, acabou por gerar um aumento populacional desproporcional a sua estrutura urbana e uma série de problemas de ordem social e de urbanização. Sendo assim, um bom Planejamento Urbanístico local, baseado nas modernas técnicas de urbanismo, bem embasado juridicamente e aplicado através de políticas urbanas inteligentes poderá trazer equilíbrio à cidade, permitindo que seu desenvolvimento social e econômico. Em 1988, através da CF, surgiu o instituto do Plano Diretor, que é o instrumento básico de planejamento urbano e garantia das funções sociais da cidade e do bem estar de seus habitantes, sendo regulamentado em 10 de julho de 2001 com a criação do Estatuto da Cidade, o qual trouxe modernos avanços à disciplina urbanística no Brasil. Tendo em vista analisar o passado, o presente, levantar essa discussão e propor um princípio norteador para a elaboração do Novo Plano Diretor, o presente trabalho, em seus 4 capítulos, através de pesquisa bibliográfica, investigação histórica e pesquisa utilizando análise de informações de arquivo, utilizou conhecimentos principalmente do Urbanismo e do Direito Urbanístico, chegando a conclusão de que uma das poucas formas de aliar tanto crescimento populacional e econômico a um ecossistema tão belo, mas frágil, é através de um Plano Diretor realmente participativo, onde todos os setores da sociedade se envolvam de forma equânime, deixando de lado o saudosismo do povo local, sem permitir que a influência econômica dite as regras do jogo.

Palavras-chave: Urbanização. Urbanismo. Planejamento Urbano. Florianópolis. Plano Diretor Participativo. Desenvolvimento Sustentável.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACP - Ação Civil Pública
ADIN – Ação Direta de Inconstitucionalidade
APA – Área de Proteção Ambiental
APC – Área de preservação cultural
APP - Área de preservação permanente
ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico
ARP – Área Residencial Predominante
Art. - Artigo
AUF - Aglomerado Urbano de Florianópolis
BIRD – Banco Internacional de Desenvolvimento
CECCA - Centro de Estudos Cultura e Cidadania
CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente
CPC - Código de Processo Civil
CPI – Comissão Parlamentar de Inquérito
CF - Constituição Federal
CN - Congresso Nacional
CNDU – Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
ESEC – Estações Ecológicas
IBAMA – Instituto Brasileiro de Meio Ambiente
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA – Instituto de Pesquisa
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
IPUF - Instituto do Planejamento Urbano de Florianópolis
MPF – Ministério Público Federal
PD – Plano Diretor
PF – Polícia Federal

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
CAPÍTULO I: O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS: ASPECTOS JURÍDICOS E HISTÓRICOS	11
1.1 O histórico da urbanização de Florianópolis	11
1.1.1 A descoberta, a colonização e as primeiras atividades comerciais	11
1.1.2 O início do processo de urbanização e o surgimento dos primeiros bairros	14
1.1.3 As primeiras ruas	17
1.1.4 As primeiras obras marcantes.....	19
CAPITULO II: A HISTÓRIA DO PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS E AS BASES LEGAIS CONTEMPORÂNEAS.....	21
2.1 As primeiras normatizações urbanas e de desenvolvimento arquitetônico e civil	22
2.2 O planejamento urbano moderno de Florianópolis	24
2.3 Urbanismo	27
2.4 Definição de direito urbanístico	28
2.4.1 Princípios do direito urbanístico.....	30
2.5 Políticas urbanas	32
2.6 O mercado imobiliário urbano.....	33
CAPÍTULO III – O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO	37
3.1 Aspectos jurídicos do plano diretor de acordo com o estatuto da cidade lei 10.257/2001. 37	
3.1.1 O Plano Diretor Participativo	42
3.1.2 Competência para elaborar o Plano Diretor Municipal , o prazo e abrangência	43
CAPÍTULO IV – O URBANISMO SUSTENTÁVEL DE FLORIANÓPOLIS	47
4.1 O novo código ambiental de Santa Catarina	48
4.2 As unidades de preservação e áreas protegidas de Florianópolis.....	49
4.2.1 Áreas de Preservação Permanente (APPs)	50
4.2.2 Áreas de Proteção Ambiental (APAs).....	51
4.2.3 Áreas de Relevante Interesse Ecológico (ARIE).....	51
4.2.4 Áreas Tombadas	52

4.2.5 Estações Ecológicas (ESEC's)	52
4.2.6 Hortos Florestais.....	52
4.2.7 Reservas Extrativistas.....	53
4.2.8 Parques	53
4.2.9 Considerações sobre as Áreas de Preservação	54
4.3 Os atuais problemas sociais e ambientais.....	54
4.4 A política e o caso moeda verde.....	55
4.5 A relação entre o crescimento imobiliário, populacional e econômico com a preservação do meio-ambiente apêndices	56
4.6 O princípio do desenvolvimento sustentável e da participação popular aplicados no plano diretor e a função sócio-ambiental da propriedade.....	60
4.7 Análise crítica e propostas referências	63
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	67
REFERÊNCIAS	69
ANEXO.....	73

INTRODUÇÃO

Assim que promulgada a Constituição Federal (CF) de 88 e o Estatuto da Cidade, em 2001, o qual regulamenta a parte de Política Urbana, pode-se dizer que estava nascendo um verdadeiro Direito Urbanístico e a cidade no Brasil. Cidade mais justa é o que se almeja a partir de então, a qual busca o direito à moradia, infra-estrutura urbana, lazer, trabalho e, ao mesmo tempo em que inclui todos, cuida de seu espaço natural, promovendo um crescimento ordenado e sustentável.

Não há como pensar em Direito Urbanístico no Brasil antes do século XX, visto que essa modalidade de Direito é um reflexo dos problemas causados pelo acúmulo de pessoas no mesmo espaço, o que gera o conflito de interesses dentro de uma cidade. Com o aumento populacional, os problemas urbanos e sociais afloram, principalmente em cidades de países do 3º Mundo, como Florianópolis. Para esse fim, a Constituição Federal de 1988, assim como, como a lei 10.257/2001, vem dar as bases legais para que o urbanismo e o direito urbanístico possam se desenvolver no Brasil, trazendo para os legisladores novas e modernas ferramentas de atuação do Poder Público frente às necessidades das cidades, com o intuito de que elas se tornem mais justas e que, de forma geral, propiciem o bem estar da sociedade.

A história de Florianópolis não é muito diferente da realidade de muitas cidades Brasileiras, mas tem suas particularidades. A bela Floripa, como é popularmente conhecida, está hoje entre os maiores e melhores destinos turísticos do Brasil e America Latina, assim como muito buscada por aqueles que querem “tranqüilidade” e desejam fugir das loucuras das cidades grandes. Porém, no entre 1980 e 2007, o aumento populacional foi de mais de 100%, segundo o IBGE. Com isso, começaram a surgir problemas nunca antes vistos, como favelização, poluição, violência, problemas de trânsito e outras mazelas sociais. Gerou também um grande conflito de interesses, entre o povo local, e o grupo que utiliza Florianópolis como terra para desenvolver suas atividades. Alguns querem preservar demasiadamente, como se pudessem fazer com que seus filhos desfrutassem da mesma Florianópolis em que eles nasceram, e outros somente querem explorar, sem se preocupar com futuro da cidade e do bem estar daqueles que aqui permanecerão. Aliado a isso existem indícios de que nesta capital houve, durante a vigência do atual Plano Diretor, um desrespeito às normas urbanísticas, facilitadas através de favores políticos.

Diante disso tudo, uma das ferramentas que a cidade dispõe para garantir a qualidade do seu futuro é a elaboração do “Plano Diretor Participativo”. Este deverá ser o instrumento básico de planejamento e expansão urbana, garantindo as funções sociais da cidade e bem estar de seus habitantes. Surgiu a fim de permitir o desenvolvimento econômico, social e sustentável de uma cidade, harmonizando os mais diversos interesses, através de estudos profundos sobre a realidade local, geografia, história, economia e outras áreas envolvidas no processo de elaboração de um Plano Urbanístico (MUKAI, 2004, p. 29). É participativo, pois o Estatuto da Cidade dispõe em seu artigo 40 § 4º:

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Através desse artigo cria-se um dispositivo que obriga o Poder Público a garantir para a comunidade, debates e audiências, no momento de elaboração e implementação do Plano Diretor, dando publicidade a todos os documentos e acesso às informações.

Portanto, o presente estudo tem por fim analisar a história da formação urbana de Florianópolis e entender como o passado pode estar influenciando no desenvolvimento de hoje. Analisando o passado e os acontecimentos urbanos, podem-se visualizar o panorama em que devem se ater os urbanistas para desenvolver um Plano Diretor que seja realmente participativo, pois ouve a todos sem distinção, desde aqueles que aqui estão para desenvolver suas atividades econômicas, como aqueles que utilizam o solo Florianopolitano para simplesmente morar e buscar a tão sonhada qualidade de vida que Florianópolis ainda proporciona, mas que talvez não continue oferecendo se os devidos cuidados não forem tomados. As bases legais para o estudo já existem, pois a CF de 88, juntamente com o Estatuto da Cidade lei 10.257/2001, forma um embasamento jurídico moderno e de qualidade. O cenário está diante de todos, assim como, as urgências e necessidades da população. Basta que as comunidades se organizem e façam com que o Poder Público legisle, aprove e aplique a lei em prol de todos e do bom desenvolvimento dessa cidade.

CAPÍTULO I: O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS - ASPECTOS JURÍDICOS E HISTÓRICOS

Este capítulo visa apresentar, dentro de uma sequência cronológica, como se deu o processo de colonização e povoamento, assim como a urbanização e ocupação do solo catarinense. O intuito é entender como nossas raízes podem explicar o momento atual, compreendendo melhor o passado, a fim de estabelecer melhor convívio com as atuais mudanças.

(...) a paisagem nada tem de fixo, de imóvel. Cada vez que a sociedade passa por um processo de mudança, a economia, as relações sociais e políticas também mudam em ritmo e intensidade variadas. A mesma coisa acontece em relação ao espaço e à paisagem que se transforma para se adaptar às novas necessidades da sociedade (VÁRZEA, 1984, p.4).

Portanto, remontando a história de Florianópolis, analisar-se-á desde a descoberta, até os primeiros marcos arquitetônicos e urbanos da cidade, assim como, a construção de obras que acabaram por se tornar cartão postal de Florianópolis, como, por exemplo, a Ponte Hercílio Luz.

1.1 O histórico da colonização e urbanização de Florianópolis

Poucos são os registros sobre a urbanização de Florianópolis. Para conseguir remontar essa história, necessário se faz usar Bibliografias antigas de autores como Virgílio Várzea, e de outros materiais como, relatos de viajantes, comerciantes, assim como, estudos históricos do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF).

1.1.1 A descoberta, a colonização e as primeiras atividades comerciais

Existem relatos de viajantes de que a Ilha de Santa Catarina já teria sido descoberta em 1515 por João Dias de Solis, um navegante Espanhol, em viagem pelo sul do Brasil, que

juntamente com outros três marinheiros espanhóis, teriam avistado a Ilha de Santa Catarina (VÁRZEA, 1984, p. 5).

No entanto, a ilha permanece praticamente abandonada por mais de um século, quando por volta de 1651, um agricultor de Santos, chamado Francisco Velho Monteiro, teria fundado um pequeno vilarejo, onde está hoje Florianópolis. Na época trouxe consigo sua família e 500 índios, assim como, dois padres da Companhia de Jesus (VÁRZEA, 1984, p. 06 - 07).

Assim sendo, a Ilha começou seu processo de urbanização baseado na agricultura e na descoberta de suas terras principalmente pelo mar. Como se sabe, a estratégia da COROA era de ocupar a faixa litorânea, ou seja, a fachada do país, fator esse que colaborou com a ocupação de Florianópolis (PIAZZA, 1983, p. 81).

Durante essa época, a história resume-se basicamente na vinda de imigrantes, e o desenvolvimento baseado na agricultura de subsistência, e no sistema de capitânicas hereditárias, como quando:

Em 1666, o capitão mor de Paranaguá, Gabriel de Lara, procurador do Marques de Cascaes (então donatário de Pero Lopes de Souza por herança de família) concedeu ao paulista Antônio Afonso e seus companheiros virem estabelecer-se com as famílias para Santa Catarina e seu continente, dentro de quarenta léguas ao sul até a lagoa de Ibiraquera, e com carta de sesmarias de meia légua em redor, para cada colono (...) (VÁRZEA, 1984, p. 09 -10).

Conforme Várzea (1984), esta época foi marcada por intensa vinda de colonos, com destaque para os anos entre 1678 e 1709 quando o governo da Ilha passou do estado de Rio de Janeiro para o de São Paulo, os quais intensificaram o envio de pessoas:

Dessa época em diante até 1738, em que D. João V elevou a governo independente a Ilha e o Continente (este na sua faixa litoral tão-somente) comandaram Santa Catarina, vindos de São Paulo, o cabo militar Sebastião Rodrigues Bragança, o Sargento Francisco Dias de Melo e o capitão da Infantaria Antônio de Oliveira Bastos. Este último trouxe consigo algumas famílias de povoadores portugueses e um destacamento militar, que foi o primeiro conhecido na ilha (VÁRZEA, 1984, p.10).

Logo em seguida, por volta de março de 1739, o brigadeiro José da Silva Paes do Rio de Janeiro instala o primeiro governo independente em Santa Catarina, trazendo consigo mais algumas famílias, assim como, sua tropa pessoal. Com o intuito de continuar o processo de colonização ele solicita ao rei de Portugal a vinda de quatro mil famílias Açorianas (PIAZZA, 1983, p.121).

Para que o estabelecimento de tamanha importância política sobrevivesse, era necessária a implantação de uma estrutura social e econômica e, para tanto, formulou e desenvolveu uma ação que se concretizou na vinda de casais açorianos que se fixaram ao longo do

litoral catarinense, a partir de 1748, ocupando o vazio territorial existente (...) (PIAZZA, 1983, p.121).

“A primeira leva de 461 pessoas chega em 1748, e nos anos seguintes, diversas outras a sucederam, levando a Ilha a um número de 4.024 pessoas em 1752” (VÁRZEA, 1984, p.11).

A distribuição de terras entre os colonos inicia a história de Desterro, pois grande parte da população da ilha deles descendeu. Após esse período, caracterizado pela intensa urbanização com a chegada de colonos e o aumento habitacional, surgem indústria e manufatura do algodão e do linho, favorecendo o início da exportação.

Os povoados litorâneos na Ilha começam a prosperar, tais como: Santo Antônio, Nossa senhora da Conceição da Lagoa, São Francisco de Paula de Canasvieiras, Nossa Senhora da Lapa do Ribeirão, São João do Rio Vermelho, São Miguel, e outros. Após esse breve tempo de prosperidade, por volta de 1776, Florianópolis foi tomada por Espanhóis, que buscavam maior controle na Região da Prata. A invasão fez com que a ilha fosse praticamente evacuada, experimentando o crescimento novamente quando foi governada pelo Coronel Veiga Cabral da Câmara, em meados de 1778, substituído conseqüentemente por Francisco de Barros Morais Araújo Teixeira Homem, o qual teve uma das mais produtivas e sérias administrações dessa ilha, incentivando o crescimento da agricultura, comércio, engenhos de açúcar e fundando o Hospital de Caridade (VÁRZEA, 1984, p. 14).

Santa Catarina permaneceu como província nos anos seguintes e a capital Desterro foi elevada à cidade em 1823 por carta de lei de D. Pedro I. Neste momento, a urbanização da cidade tomou forma e volume, já que era uma época de paz. Nos anos seguintes, como demonstra Várzea (1984), Santa Catarina entrou num novo momento, mudando de antiga província a Estado Federativo.

Florianópolis foi, até os anos trinta, cidade comercial, com base em seu porto. Se até 1850 os produtos de exportação eram de volume reduzido, a fundação das colônias de imigrantes europeus no continente fronteiro a ilha, (já havia uma criada em 1829), reforçou o movimento do porto com o aumento de carga a ser transportada, principalmente de produtos agrícolas. A indústria que atendia à população urbana foi surgindo desde a época colonial, não obstante os empecilhos criados pela Coroa. Esta indústria artesanal acompanhou o aumento do contingente populacional, surgindo a indústria de dimensões médias com o desenvolvimento do comércio, pois foram empreendedores empenhados na atividade comercial os seus responsáveis (PELUSO JR. 1953 apud VEIGA, 1993, p.16).

1.1.2 O início do processo de urbanização e o surgimento dos primeiros bairros

De forma geral, a evolução da ilha é contada através de relatos de viajantes e da imprensa da época, textos, mapas e gravuras, mostrando a importância e influência da tradição Ibérica no traçado urbano de Desterro, como, por exemplo, a Catedral e a Praça Central. Outro grande motivador do desenvolvimento urbano foi o comércio, evidenciado na direção das ruas, assim como no desenvolvimento dos arredores do Porto, pois servia como facilitador da ligação com a metrópole Lusitana.

Na América Portuguesa é notória a evidência do edifício religioso localizado em posição estratégica e centralizadora, em função da qual partem os principais eixos de circulação.

Os Espanhóis partiram da legislação das índias, que estabelecia um rigoroso sistema de desenho para as suas cidades. Tendo a praça como elemento central, o traçado formado por ruas paralelas semelhante a um tabuleiro de xadrez foi divulgado, por comodidade e por conveniência, a todas as paisagens e todas as cotas (VEIGA, 1993, p.49 - 50).

Nesse mesmo sentido acrescenta Peluso Jr.,

Evidencia-se a importância do porto, da praça e da matriz: “Florianópolis é tipicamente uma cidade de enseada, figurando o porto como seu elemento de formação. O interesse comercial, representado pelas transações com os navios que ancoravam na baía, fez da linha da praia o elemento que concentrou a população.

Com efeito, os primeiros estabelecimentos se alinham ao longo da praia, por ambos os lados da praça ou largo fronteiro à igreja, marco inicial da colonização (PELUSO JR. 1953 apud VEIGA, 1993, p.50).

Em 1748, além da chegada dos imigrantes açorianos, acontece a fortificação da Ilha com a construção de quatro fortes (Sant’anna, Santa Bárbara, São Luis e São Francisco Xavier), o quartel, as primeiras irmandades e suas igrejas. Além disso, aumenta o núcleo central, o qual se expande em seguida para o Norte e o Sul do triângulo central (VEIGA, 1993, p.62).

Aos poucos as barreiras vão sendo vencidas. As ruas mais densamente povoadas ainda eram em torno da Catedral e da Praça XV, mas o desenvolvimento já caminhava em direção aos espaços até então não explorados.

De 1800 a 1822 a população alcançou 6 mil pessoas, que moravam em casas, geralmente de dois andares, geminadas e de tijolo a vista pintado de branco. Nessa época o núcleo urbano já contava com importantes prédios, como o Palácio da Administração Local e o Palácio da Justiça (BERGER, 1979 apud VEIGA, 1993, p. 70).

Relatos demonstram que os tipos de construções foram se alterando muito lentamente. As casas de pau-a-pique cobertas de palha foram substituídas por edifícios feitos com tijolos e cobertos de telha cerâmica, os quais respeitavam sempre a arquitetura civil, oficial ou militar (VEIGA, 1993, p. 64).

No início do século XIX, impulsionada pelo desenvolvimento do comércio, surge uma classe rica.

Com o florescimento comercial e marítimo, algumas fortunas começaram a despontar, emprestando à região um ritmo mais intenso de progresso. As preocupações políticas e administrativas, centralizadas na cidade que viria a ser a capital da Província, deram-lhe uma importância maior. Tudo isso se refletiu no seu desenvolvimento urbano e sua melhoria, feição que aparelhou um maior apuro na apresentação de seu casario: artistas e mestres de obras, certamente, viram-se atraídos para o desterro. O seu nome começou a ser conhecido e o seu porto mais freqüentado (VEIGA, 1993, p. 76).

Mesmo assim, a cidade ainda estava muito restrita a sua parte central, apresentando um desenvolvimento lento e gradativo quando, em 1832, foram contados 29 quarteirões (COELHO, 1877 apud VEIGA, 1993, p.77).

Como pode ser verificado no relato de Sousa (1980), em pouco tempo houve um grande salto em urbanização de Desterro, principalmente com a elevação ao nível de cidade e a visita de D. Pedro II.

Já em 1866, existiam no Desterro, dispostos em quarenta e um quarteirões, 852 prédios de moradia além dos edifícios públicos.

Pereira apontou uma fase de prosperidade para a Capital da Província entre 1830 e 1880, coincidente com sua elevação à categoria de cidade e com a incidência da imigração européia no interior da Província.

A visita de D. Pedro II (1845) deu motivação para o início das obras na capital, tentando embelezar a cidade e dar-lhe uma feição mais limpa. Destacaram-se algumas medidas de saneamento básico, urbanização e calçamento das principais ruas.

Ao longo do século XVIII o centro renovou seu casario, adotou linhas de transporte coletivo e tração animal e redes de iluminação e de saneamento dos esgotos e córregos (SOUZA, 1980 apud VEIGA, 1993, p. 78).

Após tais eventos, surgem obras de melhorias do porto, da malha viária, a construção do Mercado Municipal (1851) e do Teatro Santa Isabel (1857). Na primeira metade do século XIX as edificações existentes dentro do Perímetro urbano giravam em torno de 1.350, saltando para 1.775 no ano de 1876, com uma população de 8.608 pessoas (VEIGA, 1993 p.78-80).

Nessa época, impulsionada pelas grandes chácaras e melhor distribuição das terras, a ilha começou a se expandir além dos limites do centro e da faixa litorânea. No entanto, a urbanização do seu interior só aconteceu com relevância no final do século XIX e início do XX, quando começaram a surgir técnicas de construção mais apuradas e o aumento da população já

justificava o prolongamento das vias e aberturas de outras novas. Nessa época começam a surgir também os primeiros mapas e cartografias com real nitidez, de onde se extrai boa parte do conhecimento existente hoje sobre a urbanização de Florianópolis (VEIGA, 1993, p.83).

Nesta época começou a surgir um movimento urbano, sendo este um assunto recorrente nos debates sobre a urbanização de Florianópolis atualmente: a ocupação dos morros. “O morro já apresentava ocupação em 1876, ainda que com casas isoladas, exceto nos lugares que correspondem hoje às ruas Major Costa e Nestor Passos” (PELUSO JR., 1981 apud VEIGA, 1993, p.82).

Desterro passa a assumir então um papel mais urbano que Rural, com uma definição mais clara de seu perímetro urbano, intensificando o processo de urbanização.

Somente nesse século o quadro social se alterou com certa rapidez, promovendo um adensamento urbano e a consagração de hábitos e práticas mais citadinas do que rurais. Podemos admitir que a cidade se expandiu mais depressa nos últimos trinta anos do que em todo o séc. XIX.

A concentração prevaleceu e impôs um tipo de vida mais urbano. A cidade se adensou, muito embora as normas para o seu crescimento tenham sido tímidas e até imprevidentes (CABRAL, ANO apud,VEIGA, 1993, p. 90).

Começam a ser demarcados os primeiros bairros, levando o progresso até os mais longínquos arrabaldes e dando surgimento ao mercado imobiliário. “Com isso aumenta a compra e venda de lotes e pedaços de terra, aumentando o valor do chão da Capital” (VÁRZEA, 1984, p.24).

Em 1900, Virgílio Várzea publicou referências significativas sobre a Capital e seus “arrabaldes”. Informou sobre edifícios, casas, as ruas e os largos movimentos do comércio e do porto.

Podem-se citar os mais importantes, como a Praia de Fora (BEIRA-MAR), a primeira estação balnear da Cidade que, juntamente com o Mato Grosso, formou os dois bairros de melhor padrão de casas e qualidade de vida, seguidos do bairro São Luis e da Pedra Grande, que foi o caminho para a Freguesia da Santíssima Trindade e outras paragens ao Norte da Ilha. Já os bairros da Tronqueira, da Figueira e Toca aparecem no século XIX como “os bairros tenebrosos do desterro”, pois abrigavam as lavadeiras, soldados, negros libertos, marinheiros em trânsito e as “mulheres perdidas”. Por fim, bairros como Menino Deus, Campo do Manejo, Estreito, Arataca, e Rita Maria, com destaque para o último, visto que concentrava o movimento portuário e industrial (VÁRZEA, 1984 apud VEIGA, 1993, p. 101 - 112).

Outra característica importante da Ilha é que, até os dias atuais, seu urbanismo e ocupação do solo foram “de costas” para o mar, pois o núcleo central era, na época, a parte importante da cidade, onde moravam os mais abastados, ao passo em que a parte litorânea das casas era onde os menos favorecidos trabalhavam e moravam, com estreita ligação às atividades relacionadas com o mar.

“(…) partindo do alto onde está a Matriz, para a Beira-Mar, as casas todas estenderam-se marcando o templo por frente(…)tinham a fachada principal para cima e os fundos voltados para o mar”

Esta tendência, comum até os últimos anos da monarquia foi considerado um fator comprometedor da estética urbana.

Fica evidente que os bairros mais humildes, estampados na paisagem pela presença de quintais em contato com o mar, revelam a própria função dos habitantes, marinheiros, estivadores, mercadores, enquanto que a parte mais nobre, tinha caráter comercial e aspecto mais urbanizado (VÁRZEA, 1984, p. 108).

Por esse motivo, hoje grande parte da Ilha tem as casas e prédios com suas fachadas voltadas para o Centro, com os fundos virados para o mar.

1.1.3 As primeiras ruas

Por volta do início do século XX começam a surgir plantas, vistas aéreas e demarcações que realmente representavam à expansão de Florianópolis. Entre 1908 e 1916 podem-se identificar algumas alterações na malha viária central que a fazem se parecer mais com a situação de hoje. “(…) a Presidente Nereu Ramos, Presidente Coutinho, Avenida Trompowski alcançando o Largo Benjamin Constant, Rua General Bitencourt e a consolidação da tão importante Avenida Mauro Ramos” (VÁRZEA, 1984, p.45).

Nessa época de franco desenvolvimento, ressaltam-se as ligações entre Praia de Fora (Beira-Mar) e Mato Grosso (Centro), pois estes são os bairros de maior destaque e onde se encontrava a classe rica da Ilha, assim como a instalação em 1913 da rede de esgotos e das plantas da cidade, que vieram informar não só a nova rede, mas também a ocupação das ruas e quadras, edifícios e principais construções (VÁRZEA, 1984, p.113).

Por volta de 1921, um novo documento mostra a expansão da malha viária com o aparecimento de novas ruas, tais como: Artista Bittencourt, Visconde de Ouro Preto, Crispin Mira, Avenida Rio Branco, entre outras. Com a ligação do continente à Ilha (1926), cresceu a

necessidade de ampliação e escoamento do trânsito. Nessa época surgiram e ampliaram-se as ruas Conselheiro Mafra, Tenente Silveira, além de outras ao redor.

Na Praia de fora se organizaram as travessas Carreirão, Harmonia, Abílio Oliveira e Souza França, bem como as Ruas Blumenau (Victor Konder) e Brusque (Altamiro Guimarães) (VÁRZEA, 1984, p.114).

O traçado viário continua a crescer e a consolidar-se, surgindo a cada ano novas vias, principalmente no núcleo central, o qual, mesmo loteado e urbanizado, ainda apresentava boa parte de seus terrenos vagos, mas agora motivado pela “especulação imobiliária” que surgira na cidade nos últimos anos.

Entretanto, verifica-se que até a primeira metade do século XX, mais da quarta parte da área urbana florianopolitana manteve-se constituída por terrenos vacantes, conseqüência não mais da hostilidade do sítio (pântanos, áreas rochosas, grandes elevações), mas sim da especulação imobiliária crescente. (...) Cidade administrativa, habitada na sua quase totalidade, por funcionários públicos, não há grande diferenciação de fortunas, de forma a permitir uma concentração e um isolamento das classes mais abastadas. Não há assim bairros ou subúrbios residenciais exclusivos, como acontece nas grandes metrópoles ou nas cidades de indústria Florescente.

De modo geral a população mais favorecida habita o triangulo insular, circunscrito pela Avenida mauro Ramos. Dentro dessa salientaram-se como zonas residenciais mais finas, as Avenidas Trompowski e Rio Branco, e as Ruas Esteves Junior, Alves de Brito e Nereu Ramos, cujas moradias, de grande testada e bastante espaçamento, se apresentam cercadas de aprazíveis jardins e parques privados.

Novas áreas recém loteadas como a Chácara da Espanha, apresentam também feição moderna, muito embora a especulação não controlada tenha determinado um fracionamento excessivo de terra (DIAS, 1948 apud VEIGA, 1993, p.115).

1.1.4 As primeiras obras marcantes

Dentro da idéia de remontar o processo de urbanização de Florianópolis, vale destacar as grandes obras e os principais marcos durante o crescimento da ilha:

- Praça XV de Novembro – Marco inicial da cidade, que pautou o início do crescimento da cidade em seu entorno e sempre exerceu grande importância por agrupar os edifícios de cunho oficial e religioso (Igreja Matriz). Dentre os prédios em seu entorno destacam-se a Casa dos Jesuítas (1748), quartel de Artigos Bélicos (1775), Quartel da Polícia Civil (iniciou em 1830 e terminou em 1920) e o prédio do correio (1874) (VEIGA, 1993, p.183-188).

- Dentre as obras de grande destaque encontra-se a igreja Matriz (1753), que teve tanta influência e importância na época, e mantém-se até hoje como um dos marcos da Capital, assim como o Palácio do Governo, construído em 1800 e sofrendo uma grande reforma e ampliação em 1980, na época do governador Hercílio Luz (VEIGA, 1993, p.189-192).

- Além destes encontram-se a Casa da Câmara e da Cadeia (1771- 1780), o Antigo Mercado Público (1849 -1896), a Antiga Alfândega (1860-1866), Trapiche Municipal (1875) e o Miramar (1928 – 1974) (VEIGA, 1993, p.192-203).

- Ao leste da Praça XV de Novembro encontra-se a Igreja do Menino Deus e o Imperial Hospital de Caridade (1760), o Quartel do Campo de Manejo (1781–1920), o Forte Santa Bárbara e a Capitania dos portos (1786), Teatro Santa Isabel (1857), o Hospital Militar (1869) (VEIGA, 1993, p.233-245).

- Outras obras ao Leste da Praça que marcaram época foram o Alinhamento das Marinhas Entre a Figueira e o Menino Deus (1880 – 1889), o Cais e Aterros da Capitania dos Portos (1887- 1889), o saneamento dos Córregos a Leste da praça, Córrego da Fonte Grande (1887-1921), Urbanização da Avenida Hercílio Luz e adjacências (1887-1922), Assembléia Legislativa Provincial (1908 – 1956), a Escola Normal (1922), o Instituto Politécnico (1921 – 1923) e o palácio do Acerbispado (1930) (VEIGA, 1993, p.245-263).

Ao lado Oeste da Praça XV de Novembro destacam-se entre as obras de maior importância a Rua Conselheiro Mafra, a Alfândega (1875-1877), a igreja da Nossa Senhora do Rosário e São Benedito (1787 – 1830), a Igreja da Ordem Terceira de São Francisco da Penitência (1802 – 1815), a Fábrica de Pontas Rita Maria (1896), o novo Mercado Público Municipal (1898 – 1928), a Escola Alemã e a Igreja Evangélica de Confissão Luterana (1913), os Cais e Aterros na Antiga Rua do Príncipe (1862), O saneamento, canalização e aterro dos córregos a oeste da praça (1881) e o encanamento do córrego entre as ruas Trajano e do Ouvidor (1886 – 1887) (VEIGA, 1993, p.273-294).

Além das obras citadas é importante lembrar-se daqueles que foram os vetores do crescimento urbano, obras que consolidaram o crescimento e expansão da cidade significativamente. São eles: a Rua do Passeio, Caminho para a Praia de Fora (atual Álvaro de Carvalho e Esteves Junior), a Rua de São Sebastião e o Arrabalde da Praia de Fora (Atuais Bocaiúva e Almirante Lamego), Rua Áurea caminho para o Mato Grosso (atual Rua dos Ilhéus e

Visconde de Ouro Preto), as Obras no entorno do Teatro Santa Isabel (1875), o Caminho das Olarias eixo da Avenida Mauro Ramos, a Avenida Rio Branco (VEIGA, 1993, p.327-344).

Os principais referenciais Arquitetônicos são a Capela de São Sebastião (1856), o Ateneu Provincial (1870 – 1876), o quartel da Força policial (1888), o Colégio Sagrado Coração de Jesus (1891), o Asilo de órfãs São Vicente de Paula (1910) (VEIGA, 1993, p.344-348).

CAPITULO 2: A HISTÓRIA DO PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS E AS BASES LEGAIS CONTEMPORÂNEAS

Este capítulo baseia-se no estudo do início e desenvolvimento do planejamento Urbano de Florianópolis, desde as cartas Régias e Códigos de Postura Municipal até o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Para isso, apresentar-se-á também as bases legais e princípios que regem o urbanismo e as políticas urbanas.

Através deste estudo pode-se verificar claramente como se dão as relações sociais e políticas no que tange o desenvolvimento urbano e suas conseqüências.

2.1 As primeiras normatizações urbanas e de desenvolvimento arquitetônico e civil

Nota-se claramente a influência Européia no padrão das primeiras construções de Desterro, assim como no restante do Brasil devido à colonização. Mesmo assim, o improvisado era prática comum, bem como construções que convidavam os moradores a instalarem-se em lugares insalubres, que causavam uma série de problemas para a Cidade.

A construção de edifícios estreitos, mas de grande profundidade, diminuindo os pontos de contato do ar externo com o interno, era entendido como uma das causas principais da insalubridade humana.

Era grande o número de casas, abarracadas ou térreas, ao lado dos sobrados, em que o ar mantinha-se ainda menos ventilado, e onde mal alcançava um raio de sol. Devemos considerar também, que os terrenos onde se assentavam os edifícios eram verdadeiros depósitos de lixo e águas servidas (VEIGA, 1993, p.137 e 138).

A partir da segunda metade do século XIX, o governo abre os olhos e começa a tomar medidas para resolver os problemas com o saneamento urbano e a falta de padrões de arquitetura e engenharia. Os mesmos passam a criticar o modo de construção insalubre, a não utilização da ventilação e luz natural, apresentando os novos regimentos de engenharia e arquitetura, tanto para os bens públicos (ruas, praças e avenidas) quanto para os bens privados (casas, sobrados, etc.).

Começamos então com as Cartas Régias e evoluímos para os primeiros Códigos de posturas Municipais no final do século XIX, que pretendiam unanimemente nivelar as praças, ruas e travessas dentro de porções pré-fixadas, e de estabelecer dimensões e parâmetros formais para a fachada dos edifícios (VEIGA, 1993, p.139).

As características de construções portuguesas passam a ser norma na ilha através do código de posturas municipais, dispondo, dentre outras coisas, sobre as platibandas, altura máxima das casas e largura mínima e máxima, material das portas e portões, sendo que até a cor da pintura estava contemplada no referido código (REIS FILHO, 1970, apud VEIGA, 1993, p. 139).

“A intensificação do comércio influenciou na diversificação das funções e padrões arquitetônicos, surgindo já em meados do século XVIII, o sobrado e a casa térrea de uso misto” (VEIGA, 1993, p.141).

Os códigos de postura do Município subsequentes de 1889, 1896 e 1898 trouxeram preocupações mais modernas com o intuito de dar à cidade um ar mais evoluído, zelando pela conservação do patrimônio público: os afastamentos, tamanho e altura das calçadas, tamanho das praças, dentre outros. “Somam-se a isso as leis de incentivo a construção civil (1898), sujeitando ao pagamento de impostos os terrenos dentro do perímetro urbano que não fossem dependência de edifício ou não constituíssem com ele uma só propriedade” (VEIGA, 1993, p.143).

Florianópolis, assim como o Brasil, experimentou um período de recessão no final do século XIX com o fim da guerra do Paraguai e as discussões sobre o advento da República. Logo no início do novo século a economia mundial experimentou dois períodos áureos, entre 1900-1904 e entre 1908-1913. Nesses lapsos, as transações internacionais provocaram um acréscimo no movimento marítimo com o que se beneficiou o porto de Florianópolis. “Assim, entre 1901 e 1925, a cidade passou por profundas transformações benéficas. (...) Mais uma vez é a construção civil o suporte econômico básico que sustenta e alimenta o processo”. Nesse momento, surge um marco histórico de Florianópolis, que foi a construção da ponte Hercílio Luz (1924-1926) (PEREIRA, 1974, p.50).

Nos primeiros trinta anos do século XX Florianópolis desfrutou de um franco desenvolvimento urbano, utilizando-se de ferramentas modernas que serviam de exemplo para outras cidades e capitais.

O desejo de conforto urbano se traduziu na implantação dos serviços de telefone, água encanada, luz elétrica, esgoto sanitário, linhas de bonde e novas opções de moradia e lazer. (...) A cidade apresentava um aspecto agradável, com praças e ruas arborizadas e calçadas, sendo considerada uma das mais belas capitais do país (VEIGA, 1993, p. 149).

No entanto, a cidade ainda carecia de muito investimento, principalmente no sistema viário e ferroviário. Isso acontecia porque a cidade precisava de muito investimento externo.

Diferente de outros centros, Florianópolis cresceu a custo de seu povo local, pois não possuía nenhum grande motivador econômico para os investidores externos até então.

Mesmo assim, dentro ainda dos primeiros trinta anos do século XX, começam a surgir importantes obras na cidade, aumentando muito a qualidade de vida e o futuro da urbanização local. Foi quando surgiram as primeiras normatizações voltadas para a questão da saúde e higiene públicas, organizadas através do “Regulamento para o Serviço de Higiene do Estado”.

Dentre as exigências inovadoras, salientaram-se a instalação de depósitos ou caixas para lixo doméstico, a impermeabilização asfáltica dos pavimentos térreos dos edifícios, a obrigatoriedade de iluminar e arejar os ambientes adequadamente, e a instalação de latrinas modernas, com bacia louçada, caixa de lavagem, fecho hidráulico, em ambientes arejados e iluminados (VEIGA, 1993, p.144).

Outras preocupações seriam: Tratamento e destino do lixo, drenagem de terrenos úmidos e pantanosos, limpeza de ruas, rios e valas, dentre outros.

Nesse período, para atender à demanda social, o número de edifícios cresceu e adaptou-se a uma nova dimensão. A administração pública teve de lançar mão de recursos técnicos mais modernos, instalando redes de abastecimento de água, de iluminação e esgoto, e promovendo o desenvolvimento das primeiras linhas de transportes coletivos. Os antigos arrabaldes foram se adensando e preenchendo as lacunas não edificadas com construções de melhor padrão. As distâncias tornaram-se menores à medida em que as ruas foram melhoradas e novas vias abertas, com dimensões um pouco maiores. As ruas passaram a ser pavimentadas e a contar com arborização, iluminação e passeios para pedestres; e as áreas livres foram paulatinamente ajardinadas. Mas o traçado urbanístico conservou o mesmo caráter elementar, tanto para o sistema viário como para o parcelamento do solo urbano (VEIGA, 1993, p. 152).

Mesmo com tudo isso, o crescimento do centro urbano, a supervalorização dos terrenos, os diversos serviços necessários que aumentam a cada dia, assim como a falta de planejamento, ou até mesmo um planejamento bem feito, porém mal aplicado ou aplicado com má fé e desonestidade, tem feito sumir os últimos vestígios naturais de um lugar que não se adapta harmoniosamente com o seu passado e com seu meio ambiente.

As linhas originais da paisagem começaram a ser vencidas, e a cidade e seus habitantes aos poucos foram perdendo contato com a orla da praia, com a presença saudável da vegetação de mata atlântica e a identidade humana com a escala das construções e recebendo em troca as funestas conseqüências psicológicas e ambientais dessas alterações (VEIGA, 1993, p.158).

2.2 O planejamento urbano moderno de Florianópolis

Florianópolis é ainda hoje considerada uma das Capitais com melhor nível de vida do Brasil. Este fato decorre do planejamento urbano dos últimos anos, aliado é claro, a todos os atributos naturais que possui.

Podem-se ressaltar três fases importantes, as quais deram origem a elaboração e execução de normativas que orientaram o crescimento da Ilha nos últimos anos: em 1952 a elaboração do Código Municipal de Florianópolis, sob a prefeitura de Paulo Fontes; em 1969 o desenvolvimento do Plano de Desenvolvimento Integrado da Região da Grande Florianópolis, na administração do prefeito Acácio Garibaldi; e consolidando este processo é criado em 1977, junto com um novo Plano Diretor, pelo prefeito Esperidião Amin, o IPUF, sendo este o órgão responsável por controlar e gerir as normativas de urbanização da cidade (IPUF, 2004, p. 4).

Durante o período de vigência do primeiro código de gestão pública municipal, de 1952, destacaram-se as seguintes medidas: projeto de construção de um porto na orla norte continental (Estreito), junto ao qual foi projetado uma área comercial e industrial, e o projeto de uma Universidade Federal, onde hoje ficam os prédios do Tribunal de Justiça e Câmara dos Vereadores. No entanto, a maior parte desses projetos não alcançou êxito (IPUF, 2004, p. 4).

Já o Plano de 1969 veio com uma idéia de grandiosidade, a fim de fazer frente à polarização exercida por Curitiba e Porto Alegre. Dentre as principais medidas previstas estavam: Implantação de rede viária hierarquizada dentro da região metropolitana, previsão de alto gabarito para a região do Centro, Baía Sul e Lagoa da Conceição, o aterro da Baía Sul para a construção da via expressa sul, assim como, muito incentivo ao turismo, como a criação de parques e fomento aos hotéis, e profundas medidas de saneamento básico (IPUF, 2004, p.4).

O Plano Diretor de 1976 teve como principal medida a criação de um órgão de Planejamento Urbano Municipal, o IPUF. É nesse período que Florianópolis se consolida como pólo da região, concentrando os órgãos de administração Estadual e Federal, utilizando os municípios vizinhos como “centros de apoio” da classe trabalhadora, indústrias e grandes empresas, a fim de reunir e insular em sua área central a classe média e alta da região. Destaca-se também neste período os aterros da baía Norte e Sul, com previsão de altíssimos gabaritos¹, assim

¹ Em Florianópolis, o atual Plano Diretor lei 001/97, prevê gabaritos de construção desde um pavimento até doze pavimentos, sem a compra de índice de construção, através da ferramenta chamada de “Outorga Onerosa”. Com a compra, pode-se chegar a até 24 pavimentos. No entanto, as construções comuns tem como média 6 pavimentos, sendo considerado de alto gabarito, todas aquelas que disso excederem.

como uma profunda ampliação da malha viária ao longo de toda a Ilha (SC 401, SC 402, SC403, SC 404, SC 405, SC 406) e os projetos das pontes Colombo Salles e Pedro Ivo (IPUF, 2004, p. 4-5).

Em 1976 foi criado também, em parceria com IPEA/CNDU/Estado de Santa Catarina/AUF, através do IPUF, as Diretrizes do Uso do Solo para o Aglomerado Urbano de Florianópolis (AUF), o qual se preocupava em:

Desenvolver um modelo de ocupação do solo do AUF em que se destaque a preservação da qualidade ambiental. Assegurar um processo de planejamento contínuo, realizando avaliações pesquisas e preposições. Manter preponderantemente soluções que visem à melhoria da qualidade de vida urbana (IPUF, 2004, p. 5).

Desde muito tempo a população ouve os mesmo discursos e promessas, podendo facilmente fazer um paralelo entre o que se dizia há 30 anos e as promessas dos políticos em campanhas como a última eleição de 2008. Exemplo disso é o Plano de Desenvolvimento Turístico do AUF, elaborado em 1981 com parceria entre nosso governo, o BIRD, Governo Alemão e outras entidades, com a finalidade de investir no turismo a fim de reduzir a sazonalidade, criar emprego e renda, minimizar os efeitos prejudiciais à população local, valorizar o patrimônio histórico e diminuir a ocupação irregular (IPUF, 2004, p.5). Hoje em dia, o turismo de eventos tem sido incentivado, o que de fato reduz a sazonalidade característica do Sul do Brasil. No entanto, a infra-estrutura disponível na capital catarinense ainda está muito aquém do que se encontra em grandes centros.

Pode-se citar também o Plano diretor da Trindade de 1982, que abrangia a região do Saco dos Limões, Santa Mônica, Pantanal, Trindade, Córrego Grande, Itacorubi e Saco Grande, instituindo as mesmas normas e nomenclaturas dos planos diretores de São José, Palhoça e Biguaçu (IPUF, 2004, p. 6).

O Plano Diretor dos Balneários e interiores da ilha de 1985 destaca-se por criar, 16 anos antes do atual Estatuto da Cidade de 2001, a transferência do direito de construir e uma grande conscientização para a preservação dos ecossistemas naturais, os quais serão abordados nesse trabalho em um tópico do terceiro capítulo (IPUF, 2004, p. 6-7).

Nessa mesma época foram criadas as Áreas de Preservação Cultural (APC) e as Zonas turísticas, valorizando e fomentando o turismo sustentável, assim como o patrimônio ambiental e cultural da cidade (IPUF, 2004, p.7).

Inovador, o Plano Específico do Parque Tecnológico do Campeche de 1992 previa um grande parque gerador de empregos no sul da ilha, bem como o Plano de Desenvolvimento Integrado da Planície Entremares (1992), que previa, dentre outras medidas, a acomodação de 300 mil pessoas no Sul da Ilha. Ambos acabaram não acontecendo, talvez por terem sido muito otimistas para a época. Hoje, está em andamento o projeto do Parque Sapiens, localizado na Cachoeira do Bom Jesus, que se assemelha ao antigo projeto do Campeche.

O Sapiens Parque é um parque de inovação concebido para promover o desenvolvimento de segmentos econômicos que já são vocações de Florianópolis, como o turismo, a tecnologia, o meio-ambiente e serviços especializados.

Define-se parque de inovação como um ambiente com infra-estrutura e espaço para abrigar empreendimentos, projetos e outras iniciativas estratégicas para o desenvolvimento de uma região. Distingue-se por utilizar um modelo inovador para atrair, desenvolver, implementar e integrar estas iniciativas, visando estabelecer um posicionamento diferenciado, sustentável e competitivo (PARQUE SAPIENS, 2008).

Dentre estes, o mais importante e vigente até hoje é o Plano Diretor do Distrito Sede, o qual sofreu diversas alterações durante os muitos governos, sendo aprovado definitivamente em 1997, sob a administração da Prefeita Ângela Amin.

Estudo do IPUF, através do ATLAS DO MUNICÍPIO, faz menção aos principais institutos criados por esse Plano:

Descentralização das atividades econômicas do Centro Histórico para os centros de Bairro, facilitando a acessibilidade dos moradores, reduzindo a demanda por transportes coletivos e diminuindo o congestionamento da área central: redução em 1/3 da densidade habitacional programada para a Área Central, garantindo melhores níveis de funcionalidade e salubridade urbana ao setor mais adensado pelo Plano anterior; aumento das exigências de afastamentos laterais e de fundos das edificações, de forma a melhorar as condições de habitabilidade e reduzir a insalubridade urbana. Criação das Áreas Residenciais predominantes (ARP-0), destinadas à regularização e/ou assentamento da população de baixa renda, salvaguardando sua permanência próxima às zonas de emprego; criação de Áreas de Preservação Cultural, visando a recuperação progressiva dos conjuntos de edificação antigas do Centro Histórico; instituição da Outorga Onerosa do Solo Urbano (Solo Criado); do Estudo de Impacto Urbanístico e das Exigências para Pólos Geradores de Tráfego, em parte equivalentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e regulamentação da participação popular no processo de planejamento (Planejamento Participativo), novamente antecipando os instrumentos regulamentados no Estatuto da Cidade em 2001 (IPUF, 2004, p.9).

Este Plano Diretor foi, além de inovador e moderno, muito importante na ordenação da ocupação urbana de Florianópolis. No entanto, os altos gabaritos, a má aplicação e possíveis favorecimentos a alguns grupos e empreendedores, colocaram em cheque o atual Plano Diretor. Aliado a isso, o surgimento do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e suas inovações faz com que a cidade reclame, e com razão, por um novo Plano Diretor, dessa vez, participativo, onde a

população possa dar sua opinião, estudada em conjunto com os mais modernos princípios do Urbanismo, arquitetura e ambientalismo.

2.3 Urbanismo

Tendência clara do homem moderno é a cada dia que passa concentrar-se em sociedades urbanas, fazendo com que os aglomerados urbanos cresçam mais do que o meio rural. Com isso, ele passa a habitar lugares antes não imaginados, criando uma demanda cada vez maior de ocupação nos lugares mais privilegiados, como os grandes centros e seus bairros adjacentes. Daí a importância do tema Urbanismo.

Essa crescente demanda foi alargando as fronteiras do urbanismo, que no início tratava exclusivamente das questões da cidade para se transformar hoje numa matéria, que utiliza conhecimentos de diversas áreas, como a arquitetura, engenharia, técnicas de construção, ambientalismo, ciência política, econômica, entre outras, criando um plano de estruturação a nível nacional, pelo fato de que a cidade não é uma entidade autônoma, e sim uma parte de um sistema integrado.

Para o mestre Helly Lopes Meirelles, Urbanismo é

O conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Entenda-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação, recreação (MEIRELLES, 1993, p. 377).

Segundo Mukai (2004, p.13) “(...) recentemente o urbanismo passa a ser concebido em termos funcionais e racionais, mas com uma preocupação básica humana, isto é, com os valores espirituais, visando o homem no contexto urbano e a melhoria das suas condições de vida.”

Hoje em dia, o urbanismo mostra-se muito mais desenvolvido e eficiente em suas ferramentas do que no passado, visto que abrange muito mais do que o simples planejamento do espaço da cidade em sua concepção teórica. Mesmo assim, os resultados obtidos ainda estão muito longe do almejado, sendo possível citar alguns motivos desse insucesso, como adotar, muitas vezes, um viés excessivamente regulador, onde se analisa muito o ponto de vista do

arquiteto e do urbanista, impedindo o mercado imobiliário de ajustar a oferta com a demanda, o que acaba por gerar problemas sociais como o desemprego. Outro limitador é a capacidade de prever como serão utilizados os espaços, pois algo projetado para uma finalidade pode acabar sendo utilizado pela população de outra forma, dificultando a administração das densidades populacionais (PINTO, 2005, p. 73-75).

Segundo Pinto (2005), o urbanismo tem evoluído e a cada dia apresenta ferramentas melhores na solução de proporcionar boa qualidade de vida ao cidadão em geral, sem estar ligado aos interesses de grupos mais organizados. No entanto, não se deve esperar do urbanismo distribuição de renda e nem dar ao técnico poder, pois essas são funções políticas.

Portanto, o urbanista que souber realizar um bom trabalho baseado nas mais diferentes matérias, conseguirá estabelecer normativas urbanas equilibradas que resultarão numa saudável ocupação e exploração do território, tornando-o mais justo e acessível.

2.4 Definição de Direito Urbanístico

O urbanismo e o direito urbanístico utilizam do mesmo objeto de estudo, ou seja, o fenômeno urbano. A diferença entre eles é que o primeiro mostra-se uma matéria interdisciplinar como foi falado há pouco, e o segundo, de acordo com Diogo de Figueiredo “é o conjunto da disciplina jurídica, notadamente de natureza administrativa, incidente sobre os fenômenos do urbanismo (...).”

Para Silva (1997, p.31-31) Direito Urbanístico é:

(...) conjunto de técnicas, regras e instrumentos jurídicos, sistemáticos e informados por princípios apropriados, que tenha por fim a disciplina do comportamento humano relacionado aos espaços habitáveis, ou seja, (...) arte e técnica social de adequar o espaço físico às necessidades e à dignidade da moradia humana.

Mukai (2004, p. 14) define essa área do direito como:

“aquele que se constitui prevalentemente de normas de complementaridade, isto é, de normas jurídicas que procuram realizar aquilo que não se realiza pelo livre jogo das forças sociais e, em número reduzido, por normas do paralelismo, que procuram assegurar e reforçar o que a sociedade faz (direito privado), posto que esse direito tem como sua característica básica a circunstância de se constituir de normas jurídicas destinadas a compor o equilíbrio dos interesses gerais da comunidade, com respeito ao direito de propriedade.

No entanto, Dias (2000) têm uma opinião divergente, baseada, segundo ele, em experiências práticas, classificando o Direito Urbanístico como uma “legalidade urbana”, sendo regido por uma racionalidade instrumental, voltada para a otimização do lucro e do poder no espaço urbano, produzindo como uma das principais seqüelas a segregação urbana.

Já Pinto (2005, p.81) acredita que “o desafio do direito urbanístico é reduzir as falhas de mercado sem ampliar as falhas de governo”.

Dessa divergência de opiniões extraímos que ainda existe certa distância entre a teoria e a prática. No entendimento de Pinto (2005), o direito urbanístico envolve diretamente temas de direito de propriedade e de planejamento. Trata-se aqui definir um regime para a propriedade urbana, onde se maximize o poder de auto-regulação do mercado imobiliário, assegurando o direito e a segurança jurídica dos investidores, para que eles possam absorver os lucros e custos de sua atividade. No entanto, segundo o autor, sem esquecer-se de garantir ao Estado o poder de regular o mercado, coibindo o favorecimento a grupos privados em detrimento da “segregação” das classes menos abastadas. Em outras palavras, tratar o direito de propriedade e o planejamento de modo a compor os interesses gerais com equilíbrio, além de garantir que as ferramentas e os conhecimentos de urbanismo sejam aplicados com harmonia.

2.4.1 Princípios de Direito Urbanístico

Por se tratar de um tema recente, os princípios do Direito Urbanístico ainda foram pouco analisados pela doutrina. No entanto, podemos destacar como os principais princípios informadores do direito urbanístico o princípio da função social da propriedade, o princípio da função ambiental da propriedade, o princípio da igualdade e o princípio da dignidade da pessoa humana.

Quanto ao princípio da função social da propriedade, a matéria de Direito Urbanístico encontra na Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXII – “é garantido o direito de propriedade”, e no seguinte, XXIII – “a propriedade atenderá a sua função social”, no entanto, não se esgota nesses dois incisos, pois encontra no Artigo 182, parágrafo 2º:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público

municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

As “exigências fundamentais”, citadas na Constituição Federal, estão elencadas no artigo 2º do Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001, tais como: gestão democrática por meio da participação popular e de associações representativas; cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização; planejamento do desenvolvimento das cidades; ordenação e controle do uso do solo, visando evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; b) a proximidade de usos incompatíveis e inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a prévia infra-estrutura correspondente; e) a retenção especulativa do imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas; g) a poluição e a degradação ambiental, entre outras que veremos mais a frente no capítulo sobre o Plano Diretor.

Tais exigências devem estar contempladas pelo plano diretor, de acordo com o artigo 39 desse estatuto (MUKAI, 2004, p.20):

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Quanto ao princípio da dignidade da pessoa humana, dispõe o artigo 1º e inciso III da Constituição Federal:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana;

Sobre tal princípio, é entendido que, nos dias de hoje, o ser humano merece respeito, pelo simples fato de se tratar de um ser humano. Não há como se falar de dignidade sem moradia, condições mínimas de habitabilidade, lazer, trabalho e outros (GUIMARÃES, 2008).

O princípio da igualdade é um direito fundamental do ser humano, elencado no artigo 5º, caput, de nossa Constituição Federal:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes (...).

O princípio da igualdade aplicar-se-á no momento em que se elaboram Planos Diretores e políticas urbanas que respeitem a ocupação, uso e transformação do solo.

Em relação ao Princípio da Função Ambiental da Propriedade, dispõe o artigo 225 da nossa Constituição:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

O texto constitucional vai mais além, exigindo em seu artigo 170, ao nível de princípio da Ordem Econômica e financeira, a “defesa do meio ambiente”. Já o artigo 182, *caput*, dispõe que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes” (MUKAI, 2004, p.21).

A lei referida pela Constituição é a do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que estabelece as diretrizes em seu artigo 2º. Para terminar, o nosso Código Civil expõe, em seu artigo 1.228, parágrafo primeiro:

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

2.5 Políticas urbanas

De acordo com Pinto (2005, p.46), o grande papel das políticas urbanas é “tomar as diversas demandas por espaço como dadas e procurar harmonizá-las”. Caso isso não seja possível, faz-se opção por uma delas, sempre respeitando e levando em conta todos os interesses envolvidos. Com isso, conclui-se que as políticas urbanas têm como objeto distribuir dentro de uma cidade as ferramentas necessárias para o bom funcionamento da mesma, a fim de assim garantir qualidade de vida aos cidadãos e o bom uso dos diversos serviços. Quantas escolas uma

cidade precisa, quantos postos de saúde, delegacias, entre outros, são decisões que cabem às políticas setoriais.

Segundo Pinto (2005, p. 47), o Urbanismo procura controlar o adensamento demográfico utilizando-se de ferramentas que regulam o tipo de edificação que pode ser construída em cada região, o alargamento e afastamento das ruas, se pode ou não comércio naquele local, taxas de ocupação, tamanho mínimo do lote, etc. Além disso, o urbanismo também apresenta seu lado estético, ou seja, visa contribuir para o embelezamento da cidade, assim como garantir que as edificações não interfiram negativamente uma nas outras, garantindo ambientes arejados, com incidência de sol e vento, criando uma cidade bela e harmônica.

O planejamento urbanístico, sendo o instrumento básico das políticas urbanas, é, na opinião de Silva (1997, p. 85), uma “(...) espécie de planejamento, meio pelo qual o Poder Público pode orientar e racionalizar a atuação urbanística, direcionando-a às áreas consideradas prioritárias.” Em mesmo sentido, na opinião de FERRARI (apud MUKAI, 2004, p.31):

Em um sentido amplo, planejamento é um método de aplicação, contínuo e permanente, destinado a resolver, racionalmente, os problemas que afetam uma sociedade situada em determinado espaço, em determinada época, através de uma previsão ordenada capaz de antecipar suas ulteriores conseqüências.

O planejamento, ao qual o autor se refere, dá-se por intermédio do Plano Diretor, que serve como uma ferramenta de planejamento urbano. Este instrumento será estudado no próximo capítulo.

Algumas ferramentas servem de exemplo para ilustrar a atuação das políticas urbanas e como elas se concretizam na prática. Sendo assim, pode-se citar a *hierarquização do sistema viário*, onde os grandes percursos dentro de uma cidade sejam percorridos em vias largas, a *unidade de vizinhança*, que consiste em segregar veículos de um local para que se possam acessar os serviços a pé, e a *segregação de usos*, que é, por exemplo, não permitir que uma casa noturna se instale em uma região de casas residenciais (PINTO, 2005, p.49).

Como as políticas urbanas atuam diretamente nas falhas de mercado, faz-se importante conhecer melhor o mercado imobiliário, pois é onde as políticas terão alcance direto.

2.6 O mercado imobiliário urbano

A concentração de atividades em cidades constitui um fenômeno espontâneo decorrentes das chamadas economias de aglomeração. O fato de todas as atividades do setor produtivo estar próximas, assim como seus agentes, permite com que ocorram economias de escala, bem como o aumento da produtividade geral. No entanto, uma densidade demográfica em demasia e sem o devido planejamento começa a apresentar problemas sócio-econômicos, inclusive deseconomias (PINTO, 2005, p.49).

Os espaços sem regulamentação urbanística fatalmente começarão a apresentar falhas de mercado, momento em que a intervenção estatal se faz necessária. Podem-se citar algumas das principais falhas de mercado, onde as políticas urbanas deverão estar atentas para influenciar positivamente no mercado imobiliário: a correta alocação dos *bens coletivos*, que são aqueles bens onde todos podem beneficiar-se deles direta ou indiretamente, cuidando para não favorecer interesses dos mais fortes; controlar a atuação dos *Monopólios Naturais*, ou seja, aqueles serviços básicos da sociedade prestados por empresas que detêm ou o monopólio na prestação do serviço ou uma vantagem competitiva muito maior que qualquer outra; as *externalidades*, que podem ser positivas, como quando alguma obra pública valoriza os imóveis em seu redor, assim como podem ser negativas, como quando esta mesma obra causa ruído e poluição ambiental para os que estiverem em seu redor.

Uma urbanização conduzida somente pelo mercado imobiliário, mostra pela experiência que acaba-se por gerar uma cidade à exemplo daquelas no início da Revolução Industrial, com esgotos a céu aberto, lixo sobre vias públicas, sem espaços verdes e com construções insalubres, mal iluminadas e sem privacidade (PINTO, 2005, p. 53-55).

No entanto, muitas vezes acontecem “falhas de governo”, que ajudam a distorcer o sistema de mercado. O lobby² exercido por grupos mais organizados da sociedade, que

²Lobby é toda atividade organizada, exercida dentro da lei e da ética, por um grupo de interesses definidos e legítimos, com o objetivo de ser ouvido pelo poder público, para informá-lo, e dele obter medidas, decisões, atitudes. (FARHAT, 2007)

geralmente são pequenos, mas mostram grande influência e pressão sobre o Poder Público, de modo a garantir a consecução de seus interesses. Segundo Pinto (2005, p.61):

(...) a influência dos grupos de pressão sobre o sistema político pode assumir diversas formas: financiamento de campanhas, contratação de ex-funcionários, ações judiciais, promoção de seminários, além de métodos ilícitos como a corrupção.

Exemplo disso são a pressão de empreendedores, construtores e loteadores pela ampliação das possibilidades de uso de lotes, transformando em alguns casos uma área rural em urbana, ou o aumento dos índices de construção. Tudo isso gera um excessivo custo ao Poder Público com obras de infra-estrutura, redes de esgoto e elétrica, alargamento de vias, dentre outros.

Interessante estabelecer a diferença trazida por Campos Filho (1989, p.49-52) entre produtores do espaço urbano e consumidores da cidade. Segundo o mesmo, os primeiros tendem a ter seus interesses ouvidos por estarem mais organizados, exercendo maior pressão e classificando-os como pessoas que utilizam a cidade como processo produtivo nos setores secundário, terciário e quaternário, criando condições de ambiente urbano. Em contrapartida, os consumidores são os receptores desse ambiente urbano e utilizam a cidade como residência.

Com isso surgem as políticas excludentes, que proíbem o adensamento em regiões já bem servidas de infra-estrutura, a fim de valorizar os lotes, uma vez que reduz a oferta, causando uma subutilização do solo, assim como a segregação da população de baixa renda. Esse elitismo, em alguns casos, é motivado também pelo excesso de exigências e normas urbanísticas, geralmente formuladas por técnicos distantes da realidade e que não sabem medir os impactos de seus estudos.

Como conseqüências óbvias dessas normas elitistas ocorrem invasões de terras, ocupações de morros, favelas, e diversas outras formas de descumprimento das leis urbanas. Para agravar ainda mais a situação, na direção das Companhias públicas de controle e abastecimento da cidade, pessoas são eleitas através da política e de influências, o que faz com que se tolere, por exemplo, o famoso “gato”³ na rede pública de energia, afinal, ali estão muitos dos eleitores encarregados por recolocar ou não o político em seu cargo nas próximas eleições. O resultado é uma cidade pagando por essas irregularidades e falhas de governo, assim como o surgimento de políticas curativas, e não de longo prazo, pois o político precisa mostrar dentro de seu mandato que pode cumprir com as suas promessas (PINTO, 2005, p. 66-67).

Dando seguimento a esse assunto, pode-se facilmente enxergar a situação atual de Florianópolis:

Como as leis urbanísticas são antes o resultado de pressões localizadas que de um planejamento técnico, os órgãos do Executivo passam a criar exigências próprias para a aprovação de projetos de loteamento e de edificações. Concessionárias de serviços públicos estabelecem padrões técnicos para infra-estrutura a ser fornecida pelos loteadores. Órgãos ambientais passam a exigir estudos de impacto para projetos de grandes dimensões. O mesmo ocorre com os órgãos responsáveis pelo trânsito(...) Tende a haver uma sobreposição de competências de diversos órgãos, cada um dos quais dispendo de poder de veto sobre o uso do território. Assim sendo, as normas gerais de zoneamento oferecem cada vez menos segurança jurídica, visto que novas exigências podem ser estabelecidas no momento de aprovação dos projetos (PINTO, 2005, p. 72-73).

Diante disso, percebe-se que as falhas do mercado imobiliário, na maioria das vezes, são parcialmente corrigidas e falhas governamentais muito maiores resultam no seu agravamento. O urbanismo, como citado anteriormente, tem papel de suma importância como ferramenta de solução desses problemas, no entanto, o mesmo vem servindo a grupos coesos, pequenos, mas de grande influência.

CAPÍTULO III – O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Neste capítulo analisar-se-á em detalhes a principal ferramenta do desenvolvimento e planejamento urbano de uma cidade: o Plano Diretor. Desde a criação desse instituto pela Constituição Federal de 88 até os dias de hoje, quando é regulado pelo Estatuto da Cidade. Este instrumento gera discussões, afinal de contas, envolve muitos interesses conflitantes na sociedade. Analisar suas bases legais, assim como através de quais formas o mesmo atuará na cidade, facilita o entendimento do instituto.

3.1 Aspectos jurídicos do Plano Diretor de acordo com o Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001

Em 1988, através de nossa Constituição Federal, surge o instituto do Plano Diretor, através do artigo 182, que dispõe:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A partir de então, este é o instrumento básico de planejamento e expansão urbana, garantindo as funções sociais da cidade e bem estar de seus habitantes. Esta ferramenta veio a fim de permitir o desenvolvimento econômico, social e sustentável de uma cidade, harmonizando os mais diversos interesses, através de estudos profundos sobre a realidade local, geografia, história, economia e outras áreas envolvidas no processo de elaboração de um Plano Urbanístico (MUKAI, 2004, p.29).

Interessante destacar a definição de Plano Diretor do mestre Hely Lopes Meirelles, ou “Plano de Desenvolvimento Integrado” como preferiu chamar, e a separou em três partes:

- 1) Plano Diretor ou Plano de Desenvolvimento Integrado, como modernamente se diz, é o complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global, constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local.
- 2) É o instrumento técnico-legal definido dos objetivos de cada Municipalidade e por isso mesmo com a supremacia sobre os outros, para orientar toda atividade da Administração e dos Administrados nas realizações públicas e particulares que interessem ou afetem a coletividade.

3) Na fixação dos objetivos e na orientação do desenvolvimento do município é a lei suprema e geral que estabelece as prioridades nas realizações do governo local, conduz e ordena o crescimento da cidade, disciplina e controla as atividades urbanísticas em benefício do bem-estar social (MUKAI, 2004, p.32).

Neste mesmo sentido a definição de MUKAI (2004, p.33):

Entendemos que o Plano Diretor é um instrumento legal que visa propiciar o desenvolvimento urbano (portanto, da cidade) do Município, fixando diretrizes objetivas (metas), programas e projetos para tanto, em um horizonte de tempo determinado. Esses elementos do plano serão voltados para os seguintes conteúdos, que ele devera consignar e abranger: aspectos administrativo-financeiros, sociais, econômicos, urbanísticos (de ordenação do território, por meio de disciplina dos usos, ocupações, parcelamentos e zoneamento do solo urbano) e ambientais.

Por fim, SILVA (1995, p. 123) ensina:

(...) é plano , pois estabelece os objetivos que deverão ser atingidos, os prazos em que ditos objetivos deverão ser alcançados , as atividades que deverão ser executadas e os responsáveis pela respectiva execução. É diretor, na medida em que fixa as diretrizes e os princípios do desenvolvimento urbano municipal.

As “diretrizes gerais” as quais o artigo 182, caput, faz referência, assim como o artigo 183 da CF, somente foram regulamentados com o advento do Estatuto da Cidade, aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Presidente da República, a Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, com o objetivo de ordenar o “caos urbano” Brasileiro, ainda que tardiamente se comparado a outros países. “Este é um marco extremamente relevante para o desenvolvimento dos estudos de Direito Urbanístico” (DALLARI, 2001, p. 12). A lei se divide em cinco capítulos: I – Diretrizes Gerais; II – Dos Instrumentos da Política Urbana; III – Do Plano Diretor; IV – Da Gestão Democrática da Cidade; V – Disposições Gerais (MUKAI, 2004, p.1 -2).

No capítulo I a lei trata das Diretrizes de Desenvolvimento Urbano, e através da análise do artigo 1º, parágrafo único:

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Conclui-se então que as diretrizes destinar-se-ão não somente ao Direito Urbanístico, e sim, também ao Direito Ambiental. Já o artigo 2º o texto da lei lista todas Diretrizes propriamente ditas, tornando-se um dos principais artigos da mesma, motivo pelo qual é tão importante citá-las:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

O Estatuto da Cidade trata do tema Plano Diretor em seus artigos 39 a 42. O artigo 39 fala sobre a função social da propriedade, a qual será cumprida quando atender às exigências expressas contidas no Plano Diretor, assegurando qualidade de vida, acesso aos serviços essenciais do estado, justiça social e o desenvolvimento das atividades econômicas, enquanto os outros 3 artigos tratam do perfil técnico-jurídico (GASPARINI, 2005, p. 13-14).

A competência para elaborar o Plano Diretor é do Município, cabendo mais especificamente ao Executivo tal empreitada, o qual o realizará por meio de seus recursos e através de profissionais próprios ou contratados por terceirização. De acordo com SILVA (1997, p.127) as etapas de elaboração de um Plano Diretor são:

a) Estudos preliminares (avaliação sumária da situação e dos problemas de desenvolvimento urbano, estabelecer as características e o nível de profundidade dos estudos subseqüentes e instituir a política de planejamento municipal); b) diagnóstico (pesquisa e análise em profundidade dos problemas de desenvolvimento, identificar e considerar as variáveis para a solução desses problemas e prevê sua evolução); c) plano de diretrizes (fixa a política para a solução dos problemas escolhidos e fixar objetivos e diretrizes da organização territorial); d) instrumentação do plano (estudo e elaboração do instrumento de atuação, de acordo com as diretrizes estabelecidas, e identifica as

medidas para atingir os objetivos escolhidos). Diga-se, ainda, que para orientar a elaboração do Plano Diretor foi editada a ABNT a NBR 12.267/1992.

Depois de elaborada, a Lei do Plano Diretor deve ser instituída com observância do processo legislativo municipal, de acordo com a Lei Orgânica do Município, sendo que iniciativa cabe sempre ao Prefeito. Importante ressaltar aqui que através do § 3º do artigo 40, o legislador dá uma maior dinâmica aos aplicadores e beneficiados pelo uso da ferramenta do Plano Diretor, pois “A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos”, permitindo que a lei se adapte aos movimentos do mercado e às novas realidade das cidades, que mudam com muita velocidade. Tal modificação deverá ser promovida por lei, de acordo com o Princípio do Paralelismo. No entanto, em geral, o quorum mínimo para aprovação e modificação do Plano Diretor é de dois terços dos membros da Câmara de Vereadores, ferramenta essa que protege o Plano Diretor das investidas de Especuladores Imobiliários e grupos de pressão (GASPARINI, 2005, p. 20-21).

Quanto a sua natureza jurídica, pode-se dizer que o Plano Diretor é uma lei, de acordo com o artigo 182 da Constituição Federal, pois ali está escrito que deverá ser “*aprovado pela Câmara Municipal*”, e através a leitura do art. 40 do Estatuto da Cidade, que dispõe que ele deverá ser “*aprovado por lei municipal*”. Segundo SILVA (1995, p.127) “(...) os planos urbanísticos são aprovados por lei. É uma exigência do princípio da legalidade no sistema Brasileiro, que não admite que “*se criem obrigações e se imponham constrangimentos senão em virtude de lei*”. É lei em sentido formal e material (GASPARINI, 2005, p. 15).

3.1.1 O Plano diretor Participativo

O Estatuto da Cidade dispõe em seu artigo 40 § 4º:

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Através desse artigo cria-se um dispositivo que obriga o Poder Público a garantir à comunidade, debates e audiências, no momento de elaboração e implementação do Plano Diretor, dando publicidade a todos os documentos e acesso às informações, criando assim o “Plano Diretor Participativo”.

Mukai (2004) faz uma correlação entre os dispositivos do Estatuto da Cidade com os princípios da Constituição Federal:

(...) as audiências públicas e a participação da comunidade na formação e fiscalização da execução do plano encontram fulcro no princípio da democracia participativa (artigo 1º e Parágrafo único da Constituição) e no artigo 29, XII, da Lei Maior. A publicidade, no *caput* do artigo 37, e o acesso a documentos e informações no artigo 5º XXXIII e XXXIV, “b” (MUKAI, 2004, p. 34).

Caso o município não cumpra com esses pré-requisitos, estará descumprindo um pré-requisito legal de aprovação do Plano Diretor, como podemos observar num caso de Ação Direta de Inconstitucionalidade contra a Prefeitura da Praia de Capão da Canoas-RS:

EMENTA: CONSTITUCIONAL. AÇÃO DIRETA. LEI MUNICIPAL. EDIFICAÇÕES E LOTEAMENTOS. FALTA DE PARTICIPAÇÃO DE ENTIDADES COMUNITÁRIAS. INCONSTITUCIONALIDADE. 1. É inconstitucional a Lei 1.365/99 do Município de **Capão da Canoa**, que estabeleceu normas acerca das edificações e dos loteamentos, alterando o plano diretor, porque não ocorreu a obrigatória participação das entidades comunitárias legalmente constituídas na definição do plano diretor e das diretrizes gerais de ocupação do território, conforme exige o art. 177, § 5.º, da CE/89. 2. AÇÃO DIRETA JULGADA PROCEDENTE. (Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70005449053, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Araken de Assis, Julgado em 05/04/2004).

Diante disso, a lei estabelece em seu artigo 52, VI que o prefeito ou responsável estará incorrendo em improbidade administrativa quando “impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei”.

Cabe à Câmara de Vereadores dispor em seu Regimento Interno sobre o cumprimento dessas obrigações, prescrevendo quantas serão as audiências e debates, o momento e o local da sua realização, como serão convocados os segmentos representativos da comunidade e a própria população com antecedência e fornecendo todo material necessário para dar ciência do que será debatido e em que situação já se encontra (GASPARINI, 2005, p. 15).

Interessante notar que, nas últimas eleições para prefeitura de Florianópolis, alguns candidatos utilizavam a bandeira do “Plano Diretor Participativo”, como se fosse uma iniciativa sua, com interesse de garantir que a “voz da comunidade” será ouvida dessa vez.

Passadas as eleições, o que está se vendo atualmente são os direitos à participação popular sendo extirpados, sob o discurso de que algumas reuniões ocorridas já deram ao povo poder de opinar, quando na verdade era somente um início de um longo trabalho, que deveria continuar até que gerasse bons resultados.

3.1.2 Quem deverá elaborar o Plano Diretor Municipal, o prazo e abrangência

Dispõe o artigo 41, I e II do Estatuto da Cidade:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

Sendo assim, para as cidades que se enquadrarem no disposto acima, o prazo inicial para elaboração e aprovação do Plano Diretor era de cinco anos, a partir de 10 de outubro de 2001, vencendo o prazo então no dia 10 de outubro de 2006. No entanto o texto da lei foi alterado, e dispõe agora:

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008)

Portanto, de acordo com o artigo 52, “o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei 8.429/92, quando: VI – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no artigo 50 desta Lei – aprová-lo até 30 de junho de 2008” (MUKAI, 2004, p.50). Através da simples leitura da lei, concluímos que já estão incorrendo nesse crime os prefeitos de cidades com mais de 20 mil habitantes que não providenciaram a elaboração do Plano Diretor de sua cidade.

Tanto a disposição que obriga o Prefeito a elaborar o Plano Diretor dentro do prazo limite estabelecido por lei, sob pena de incorrer em improbidade administrativa, assim como, obrigatoriedade de cidades com mais de 20 mil habitantes em elaborá-lo são constitucionais, pois estão baseadas no princípio da função social da propriedade (artigo 170, III, da CF), que somente será concretizada quando a propriedade urbana cumpre as exigências do Plano Diretor (MUKAI, 2004, p.47).

“Discutível, ainda, a constitucionalidade do artigo 40, §2º” (MUKAI, 2004, p.47). Tal artigo dispõe:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

Na opinião de Mukai (2004), a inconstitucionalidade do artigo citado acima se dá, pois o artigo 182 da CF “somente prevê e disciplina a “política de desenvolvimento urbano”, assim como, nos Parágrafos 1º e 2º, a lei maior diz que o Plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes” e “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Por outro lado, vemos que o artigo 186 da CF, que trata da propriedade urbana, dispõe “Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos”.

3.2 Instrumentos da Política Urbana

Os Planos Diretores das cidades contam hoje com um arsenal de ferramentas à sua disposição. Ao lado de institutos que já haviam sido referidos pela Constituição de 1988 (art.182, §4º, I a III), como o IPTU progressivo, o parcelamento e a utilização compulsórios, e a desapropriação mediante pagamento em títulos, o Estatuto da Cidade prevê também alguns institutos modernos como o direito de superfície (art.21 a 23), a outorga onerosa do direito de construir (art.28 a 31), as operações urbanas consorciadas (art.32 a 34), a transferência do direito de construir (art.35) e o estudo de impacto de vizinhança (art. 36 a 38).

Com a criação desses institutos nota-se o grande avanço que a disciplina urbanística conquistou no Brasil, equiparando-se em ferramentas a países onde o urbanismo é mais desenvolvido, como os países Europeus. Nessa parte do trabalho é importante fazer breves considerações sobre esses institutos, afinal de contas, é através deles que o Poder Público atuará dentro dos limites da cidade para conseguir seus objetivos já demonstrados.

O *Parcelamento e edificação compulsórios* art. 5º e 6º Lei 10.257/2001 são obrigações de fazer e podem ser “impostas” aos proprietários de imóveis urbanos edificados ou não. Deverá estar previsto no Plano Diretor que o proprietário deverá ser notificado para cumprir a obrigação, e a mesma averbada no Registro de Imóveis.

O *IPTU progressivo no tempo* art.7º Lei 10.257/2001 também deverá estar no Plano Diretor e é um instrumento de política urbana utilizada no caso de o proprietário não cumprir o parcelamento ou edificação compulsórios, onde o Município aplicará alíquotas progressivas por cinco anos consecutivos.

Por fim, poderá o Poder Público dispor de sua mais severa ferramenta, que é a *Desapropriação com pagamento em títulos* Lei 10.257/2001 art.8º (MUKAI, 2004, p.43 e 44).

Já quanto aos institutos novos pelo Estatuto da Cidade, podemos citar do *direito de superfície* art. 21 a 23 da Lei 10.257/2001, onde Silva (2000) defende que a previsão do direito de superfície tem a finalidade de:

(...) favorecer a construção de edifícios sobre terrenos pertencentes a pessoa privada ou pública que, de um lado não pretende aliená-lo e, de outro, não quer ou não tem possibilidade econômica de construir nele e nem deseja utilizá-lo de outro modo (SILVA, 2000, p.368).

Quanto à “*outorga onerosa do direito de construir*” art. 28 a 31 da lei 10.257/2001 pode-se dizer que é um dos mais importantes institutos criados pelo Estatuto da Cidade e que foi muito festejado pelos urbanistas e administrativistas, consolidando em na legislação urbanística Brasileira o “solo criado”. Trata-se da possibilidade de construir acima dos índices previstos, onde quem desejar aproveitar desse benefício terá que apresentar uma contrapartida ao poder Público, a qual estará prevista no Plano Diretor. Com isso o Plano Diretor poderá controlar melhor o adensamento das regiões, e ainda por cima, trazer ao Município uma vantagem ainda não vista antes (MEDAUAR e ALMEIDA, 2004, p.209-211).

As “*operações urbanas consorciadas*” art. 32 a 34 da lei 10.257/2001 tem sua definição dada pelo próprio Estatuto:

...conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em um área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Por “*transferência do direito de construir*” art. 35 da lei 10.257/2001 entende-se a possibilidade de um particular repassar o seu direito de construir a terceiro à título oneroso, ou a outro imóvel de sua propriedade, abrindo mão do direito de construir sobre o imóvel originário. Essa, basicamente, é a diferença entre esse instituto e a outorga onerosa, onde se permite construir além dos coeficientes previstos (MEDAUAR e ALMEIDA, 2004, p.222).

Para finalizar, outra novidade trazida é o “*estudo de impacto de vizinhança*”, art. 36 a 38 da lei 10.257/2001, semelhante ao estudo de impacto ambiental já adotado pela prefeitura de Florianópolis no antigo Plano Diretor. Muitos doutrinadores entendem que por ser instrumento puramente administrativo não precisaria estar previsto em Lei Federal. Esta ferramenta serve para avaliar previamente os impactos decorrentes de empreendimentos potencialmente causadores de degradação no ambiente social e natural de uma cidade (MUKAI, 2004, p.46).

CAPÍTULO IV – O URBANISMO SUSTENTÁVEL DE FLORIANÓPOLIS

Com sua natureza encantável, Florianópolis é hoje um dos principais destinos turísticos do país, assim como, para quem busca melhorar de vida em uma nova cidade. No entanto, o futuro dessa cidade é questionável, pois o crescimento desordenado e sem a devida preocupação, têm gerado cada vez mais uma série de danos ao meio ambiente da Capital.

Uma forma de se preservar esse ambiente natural é a população e o governo poderem contar com uma legislação compatível com as necessidades e realidades locais. Por se tratar de uma ilha, Florianópolis tem um ecossistema frágil, portanto necessita de estudos mais aprofundados para se formular bem essa questão.

No entanto, o que se vê é a desintegração das atividades na sociedade civil, pois o órgão responsável pelo planejamento urbano e pelo instrumento maior de regulamentação de uso do solo, o IPUF, age alheio a secretaria de educação, transporte, habitação e meio-ambiente.

Exemplo disso é notarmos que algumas áreas que o Plano Diretor de Florianópolis coloca como edificáveis, são áreas de preservação de acordo com a legislação estadual e federal, como algumas áreas de restingas e dunas.

Infelizmente a Ilha de Santa Catarina é um bom exemplo da falta de integração horizontal e vertical que existe em todo Brasil. Por se tratar de uma ilha é considerada área da união em leis federais(portanto é um patrimônio público) e área de especial interesse ecológico conforme lei estadual. Grande parte dela é composta por ecossistemas como manguezais, restingas, dunas, lagoas ou mata atlântica, ecossistemas esses protegidos por leis ambientais e tombados como áreas de preservação permanente(APP). Ou seja, se as leis ambientais federal e estadual fossem realmente cumpridas, os lugares ocupáveis da ilha seriam realmente poucos (IPUF, 2004, p.147)

Diante desse cenário, analisar o desenvolvimento urbano de Florianópolis sob a ótica ambiental, relacionando com a questão polêmica do Novo Código Ambiental do Estado faz-se necessário para entender e exemplificar o quadro atual. Ao analisar em seguida dados sobre o crescimento de Florianópolis, assim como, um breve estudo sobre as unidades de preservação e os principais problemas ambientais e políticos que surgiram nos últimos anos, pode-se chegar a uma das resposta sobre como concluir o processo legislativo ao Plano Diretor Participativo no que tange aos objetivos que o mesmo deve alcançar.

4.1 O novo Código Ambiental de Santa Catarina

Foi aprovado e sancionado recentemente o Novo Código Ambiental de Santa Catarina Lei 0238/09. Fruto de aproximadamente dois anos de debate, a nova legislação para muitos é um avanço, e para outros, um enorme retrocesso nas leis ambientais.

Para Beate Frank, a criação da lei é positiva, pois vem unificar em um código, toda a legislação ambiental, que é dispersa e fragmentada, no entanto, o grande problema, segundo ela, é que ao invés de somente colaborar com a legislação federal, o código estadual fere em diversos pontos o nacional, o que o torna inconstitucional (BRASIL, 2009).

Analisando brevemente alguns desses pontos, tornam-se claro quais serão os principais impactos dessa lei.

Atualmente, como todos sabem, os órgãos públicos sofrem com a carência de servidores, o que vêm sucateando os serviços públicos, e não é diferente com os órgãos de controle e fiscalização ambiental. Para isso a Lei 0238/09 dispõe em seu artigo 54:

§ 3º Qualquer requerimento de licenciamento ou autorização ambiental, desde que tenha apresentado toda a documentação necessária, terá que ser respondido no prazo de até sessenta dias após o protocolo, sendo que o não-cumprimento deste prazo implica em aprovação automática do contido no requerimento.

Para alguns, o significado desse artigo é o de que tudo pode funcionar sem o órgão ambiental, quase que num regime de ditadura. Nesse caso, o cerne do problema, que é a falta de servidores, não está sendo resolvido, e sim, sendo criada uma ferramenta a mais para a ação do interesse privado em detrimento do interesse público.

O ponto que gerou mais discussão é opiniões divergentes foi em relação ao artigo que altera o tamanho da mata ciliar, ou seja, o afastamento exigido para rios, córregos e cursos de água.

Art. 115. São consideradas áreas de preservação permanente para efeito da geomorfologia do Estado, pelo simples efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

I - ao longo dos rios ou de qualquer curso de água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

a) de cinco metros para os cursos de água inferiores a cinco metros de largura;

b) de dez metros para os cursos de água que tenham de cinco até dez metros de largura;

c) de dez metros acrescidos de 50% (cinquenta por cento) da medida excedente a dez metros, para cursos de água que tenham largura superior a dez metros.

- II - a planície de inundação de lagoa ou laguna;
- III - as dunas e os campos de dunas;
- IV - a área de banhado, bem como a faixa de um metro a partir da área de banhado.

Este ponto vai de encontro a Lei Federal, que exige no mínimo 30 metros de afastamento para qualquer construção próxima a um curso de água. Segundo pesquisas, 90% das propriedades rurais em Santa Catarina são de pequeno porte, motivo esse que embasa a idéia do atual Governo Estadual em defender essa mudança, alegando que a lei Federal não enxerga a realidade local. Segundo eles, se você tem uma pequena área de terra, o afastamento exigido pela legislação nacional inviabiliza a agricultura de quem já tem pouca propriedade.

Segundo Luiz Henrique da Silveira, atual governador do Estado de Santa Catarina, a medida vai fomentar a agricultura, fazendo com que tenhamos mais lavoura e menos favelas (RICHARD, 2009).

Já para os ambientalistas, os problemas de infiltração e de erosão aumentarão mais ainda, fazendo com que catástrofes, com a que acabamos de presenciar no final do ano de 2008, se repitam com maior freqüência e um resultado ainda mais desastroso.

Por se tratar de uma lei que conflita com a Lei Federal, possivelmente essa seja uma situação em que uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) será julgada procedente.

Em breve, o STF julgará no mínimo três ADINs, o que definirá se o código ambiental catarinense continuará ou não em vigor.

4.2 As unidades de conservação e áreas protegidas de Florianópolis

Ao longo dos últimos anos, Florianópolis alcançou um desenvolvimento muito superior ao de outras cidades, motivado pelos encantos da “Ilha da Magia”. O grande diferencial deste local é a sua riquíssima beleza natural e cultural. Ocorre que esse desenvolvimento urbano tem acontecido de forma desordenada, o que traz a preocupação com a preservação ambiental e da qualidade de vida deste local. Para isso se faz necessário leis ambientais e urbanísticas fortes, no entanto, essas dependem de estudos bem elaborados de nosso ecossistema. Para tal, interessante é analisar o estudo do CECCA (Centro de Estudos da Cultura e Cidadania) sobre “As Unidades de Conservação e Áreas Protegidas da Ilha de Santa Catarina”, trazendo aqui as

principais unidades de preservação de Florianópolis. Esse estudo, que utilizará muitas siglas e denominações, tem por base o Plano Diretor local, ou seja, a lei 001/97.

Para mantermos o equilíbrio do meio-ambiente, a Constituição impôs ao Poder Público algumas ações em prol desse objetivo. Segundo Antônio Carlos Brasil Pinto (CECCA, 1997, p.13):

Dentre essas obrigações inclui-se a de definir, através de ato normativo ou administrativo, “espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos”, restringindo ou limitando, assim, a possibilidade de usos e transferências, seja em razão da sua fragilidade, seja em decorrência de suas inerentes qualidades. Tais espaços podem ou não serem convertidos em unidades de conservação, especialmente protegidas e administradas. Isto porque, espaço protegido é todo lugar, definido ou não em seus limites, cuja proteção especial deriva de lei, destacando-se aqui aqueles estampados no artigo 2º do Código Florestal.

Segundo o IBAMA, as unidades de conservação têm como objetivo: preservar a biodiversidade; proteger as espécies raras, endêmicas, vulneráveis ou em perigo de extinção; preservar e restaurar a diversidade de ecossistemas naturais; manejar os recursos de fauna e flora; proteger e recuperar recursos hídricos e edáficos (solos); proteger paisagens naturais ou pouco alteradas, de beleza cênica notável; incentivar atividades de pesquisa científica, estudos e monitoramento de natureza ambiental; e favorecer condições para educação ambiental e recreação em contato com a natureza.

4.2.1 Áreas de Preservação Permanente (APPs)

São locais onde se proíbe qualquer tipo de edificação ou ocupação. Segundo o atual Plano Diretor, lei 001/97:

Art. 21 - Áreas de Preservação Permanente (APP) são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais, e à salvaguarda do equilíbrio ecológico, compreendendo:

- I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base;
- II - encostas com declividade igual ou superior a 46,6% (quarenta e seis e seis décimos por cento);
- III - mangues e suas áreas de estabilização;
- IV - dunas móveis, fixas e semi-fixas;

- V - mananciais, considerados como a bacia de drenagem contribuinte, desde as nascentes até as áreas de captação d'água para abastecimento;
- VI - faixa marginal de 33,00m (trinta e três metros) ao longo dos cursos d'água com influência da maré, e de 30,00m (trinta metros) nos demais;
- VII - faixa marginal de 30,00 m (trinta metros) ao longo das lagoas e reservatórios d'água, situados na zona urbana, e de 50,00m (cinquenta) a 100,00m (cem metros) para os situados na Zona rural, conforme a Resolução Conama 004/85;
- VIII - fundos de vale e suas faixas sanitárias, conforme exigências da legislação de parcelamento do solo;
- IX - praias, costões, promontórios, tómbolos, restingas em formação e ilhas;
- X - áreas onde as condições geológicas desaconselham a ocupação;
- XI - pousos de aves de arribação protegidos por acordos internacionais assinados pelo Brasil;
- XII - (VETADO).
- XIII - áreas dos parques florestais, reservas e estações ecológicas.

Dentro dessas áreas podem-se citar duas unidades de preservação, a Área de Preservação Permanente do Manguezal do Itacorubi, região que vem sendo afetada pelo depósito de esgoto dos bairros da bacia do Itacorubi, foi muito prejudicada pela poluição causada pelo antigo aterro sanitário, assim como, teve sofrido com a abertura de canais de drenagem, alterando sua circulação. A outra é a Área de Preservação Permanente do Manguezal da Tapera, a qual tem sofrido com constantes aterros para construção de moradias e poluição advinda de esgotos.

4.2.2 Áreas de Proteção Ambiental (APAs)

São áreas submetidas a modalidades de manejo diversas, podendo compreender ampla gama de paisagens naturais, seminaturais ou alteradas, com características notáveis e dotadas de atributos bióticos, estéticos ou culturais que exijam proteção para assegurar o bem estar das populações humanas, conservar ou melhorar as condições ecológicas locais ou proteger paisagens e atributos naturais e culturais importantes (CECCA, 1997, p.35)

Exemplo desse tipo local é a Área de Proteção Ambiental de Anhatomirim, localizado nas encostas do Município de Governador Celso Ramos, assim como, a Ilha de Anhatomirin, local muito freqüentado por turistas que vem a Florianópolis todos os anos, ilha essa que têm enorme valor histórico para Santa Catarina.

4.2.3 Áreas de Relevante Interesse Ecológico (ARIE)

Espaços superiores a 5.000 ha com pouca ocupação humana, e que abriguem ecossistema ou animais raros ou extraordinários. Como exemplo temos a Área de Relevante Interesse Ecológico Desterro. Esta área vem sendo implantada pela UFSC em parceria com a EPAGRI e fica na parte noroeste da ilha, abrigando uma floresta primária, assim como, uma fauna e flora rica.

4.2.4 Áreas Tombadas

Podem ser tombados locais de notável valor histórico, ambiental, cultural, artístico ou paisagístico. Essas áreas podem estar, por exemplo, dentro de uma Área de Preservação Permanente (APP) ou uma área que possibilite a construção. Poderá atingir bens públicos ou privados. Exemplos de locais tombados são as Dunas dos Ingleses, Santinho, Campeche e Armação do Pântano do Sul, áreas que vêm sendo constantemente invadidas e desrespeitadas, e que carecem de um cuidado especial pelo novo Plano Diretor. Temos também a Lagoa da Chica, Lagoa Pequena, Costa da Lagoa da Conceição, Floresta do Hospital de Caridade, Restingas de Ponta das Canas e de Ponta do Sambaqui. Na área central de Florianópolis existem varias áreas de tombamento em torno da ponte Hercílio Luz e outros locais históricos.

4.2.5 Estações Ecológicas (ESECs)

“Segundo o IBAMA, são áreas representativas de ecossistemas naturais, destinadas à realização de pesquisas básicas ou aplicadas, à proteção do ambiente natural e ao desenvolvimento de educação ambiental.” (CECCA, 1997, p.56).

Em Florianópolis está a Estação Ecológica de Carijós, local que engloba os manguezais de Ratoles e Saco Grande, com uma área de 712,2 ha. A pesca indiscriminada e os aterros clandestinos são os maiores problemas da região.

4.2.6 Hortos Florestais

Criados pelo Poder Público, são considerados unidades de conservação de acordo com resolução do CONAMA 11, de 03/12/1987, juntamente com os jardins botânicos e zoológicos. Na ilha temos o Horto Florestal de Canasvieiras, com uma área de cerca de 170 ha, e que funcionou muito tempo como uma colônia penal. Este é um dos poucos bons exemplos de integração entre desenvolvimento e preservação, pois dentro desse horto está sendo construído o PARQUE SAPIENS, do qual já falamos em outra oportunidade, e trata-se de um espaço destinado a incubar e desenvolver empresas de tecnologia. O interessante é observar que todo o empreendimento respeita o meio ambiente e todo ecossistema de modo geral.

4.2.7 Reservas extrativistas

As reservas extrativistas são destinadas ao uso ou ocupação de grupos que fazem da extração de um meio de produção, no entanto, seguindo regras de sustentabilidade e de manejo, com o interesse de preservar e devolver ao local seu estado natural. Em Florianópolis está a Reserva Extrativista Marinha do Pirajubaé, que tem aproximadamente 1.444 ha e engloba o manguezal do Rio Tavares, a área marinha adjacente. No local, as culturas marinhas são a forma de extração, podendo citar o berbigão e a ostra como produtos extraídos desse local. A reserva foi muito afetada pela construção do aeroporto e pelos constantes aterros ilegais por população de baixa renda no bairro Carianos e Tapera.

4.2.8 Parques

Estes parques podem ser estaduais, municipais ou federais. São criados com o objetivo claro de preservar belezas naturais e outros tipos de riquezas do local, sendo que não é permitido nenhum tipo de exploração ou ocupação. Na região da Grande Florianópolis os mesmos se revestem de enorme importância, pois o que atrai tanta gente para o turismo são as belezas naturais desse local e, nesse sentido, muitas delas encontram-se nesses parques. Todavia, todos sofrem problemas parecidos, como invasão ilegal, aterros clandestinos, desmatamento e poluição. Como exemplo tem-se o Parque Estadual da Serra do Tabuleiro, o Parque Florestal do Rio Vermelho, o Parque Municipal da Lagoa do Peri, o Parque Municipal da Praia da Galheta, o Parque Municipal do Maciço da Costeira, o Parque Municipal da Lagoinha do Leste, o Parque Municipal das Dunas da Lagoa da Conceição e o Parque Ecológico do Córrego Grande.

4.2.9 Considerações sobre as áreas de preservação

Através do estudo realizado pelo CECCA (1997) pode-se notar a importância dessas unidades de preservação para a manutenção e o equilíbrio do meio ambiente em Florianópolis. É extraído disso, por exemplo, o cuidado que se deve ter com os morros, pois neles encontra-se a maioria dessas unidades, visto que cortes transversais nessa espinha dorsal, que é a composição rochosa de norte a Sul, poderiam significar sérios danos à fauna de nossa ilha. Tomar cuidado em expandir a cidade para o Sul da Ilha, especialmente a área do Campeche, a fim de que não ocorra o mesmo que aconteceu em alguns locais do Norte da Ilha, os quais foram habitados e desenvolvidos primeiro.

Não basta uma legislação forte ou um Plano Diretor bonito. Órgãos competentes e bem equipados para fiscalizar são ferramentas imprescindíveis, assim como uma consciência que começa na escola e passa pela faculdade e pelo setor empreendedor, para que consigamos preservar as unidades de preservação e, por consequência, o desenvolvimento de Florianópolis.

4.3 Os atuais problemas ambientais e sociais

Como se viu no capítulo anterior, o crescimento de Florianópolis superou a média nacional. Junto com essa expansão demográfica e imobiliária urbana, a cidade enfrenta problemas tradicionais das grandes metrópoles Brasileiras, como a favelização e a ocupação de morros e áreas de risco, a falta de saneamento básico, o desmatamento e a invasão de áreas de preservação, a poluição dos rios e do mar, além de problemas de abastecimento de água e luz, problemas viários e o aumento da taxa de criminalidade.

Diante desse cenário, mostra-se a necessidade de um Plano Diretor inteligente e bem aplicado urgentemente, a fim de barrar o aumento de tais problemas e prover à Florianópolis um crescimento e desenvolvimento justo a todos, preservando, ao mesmo tempo, suas belezas naturais.

4.4 A política e o caso Moeda Verde

Em 2007, um exemplo de como possivelmente alguns políticos de Florianópolis tem agido na aplicação do Plano Diretor foi o Caso Moeda Verde. A Polícia Federal investigou a indícios de venda de alvarás, favorecimentos, mudança de legislação, dentre outros, trazendo à tona uma preocupação a mais com o cuidado do meio ambiente de Florianópolis.

A Operação Moeda Verde apura um esquema de compra e venda de licenças ambientais e até mudança de leis e atos administrativos por vereadores para beneficiar grandes empreendimentos na Capital.

Cronologia 2006 □- Em maio do ano passado, com base em indício de supostas irregularidades na construção do condomínio Il Campanario, em Jurerê Internacional, o Ministério Público Federal (MPF) pediu a abertura de inquérito à Polícia Federal (PF).

- Depois de uma investigação preliminar, a PF pede a quebra do sigilo telefônico de suspeitos, como vereadores, empresários de grandes empreendimentos e funcionários públicos de órgãos ambientais da Capital, que começaram a ser monitorados no dia 26 de junho de 2006.

Por fim, em 2007 eclode o escândalo com o pedido de prisão temporária de 22 suspeitos, incluindo funcionários da prefeitura e IBAMA, empresários e vereadores. Posteriormente uma CPI instaurada na Câmara dos Vereadores cassa os mandatos dos vereadores

Juarez Silveira e Marcilio Ávila, os quais conseguiram por meio de liminar voltar ao cargo e renunciá-lo no mesmo dia. Vários eram os empreendimentos envolvidos, como:

(...) Empreendimentos iniciais sob suspeita, todos na Ilha de SC □ Il Campanario □ Curso e Colégio Energia □ Boate Km-7 □ Shopping Iguatemi □ Hospital Vitta □ Vilas do Santinho Floripa Shopping, Supermercado Bistek[...]. (TRT, 2007).

Depois de quase dois anos, a situação permaneceu praticamente inalterada, onde a grande parte dos envolvidos não sofre pena alguma, e a maioria dos empreendimentos em questão na investigação da Polícia Federal foram liberados e concluídos:

Investigação da Polícia Federal (PF) que resultou no indiciamento de 54 pessoas acusadas de envolvimento em um suposto esquema de corrupção para favorecer a liberação de construções na Ilha de Santa Catarina, a Operação Moeda Verde completou um ano sem avanços e marcada pelo cenário de indefinição quanto ao futuro dos incriminados.

Até agora, nenhum dos indiciados (entre políticos, empresários e servidores da prefeitura de Florianópolis e do governo do Estado) foi formalmente denunciado. Ou seja, ninguém é réu. Isso porque o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF-4), com sede em Porto Alegre, ainda não julgou pedido do Ministério Público Federal (MPF) para que o inquérito retorne para a Justiça Federal da Capital.

O inquérito foi enviado ao Tribunal em dezembro de 2007 em razão do indiciamento - posteriormente anulado - do prefeito Dário Berger (PMDB). Desde então, os três desembargadores federais da 8ª Turma Criminal analisam as 743 páginas do relatório da delegada Julia Vergara da Silva e ouvem os indiciados. De acordo com a assessoria do Tribunal, não há previsão de quando o recurso entrará na pauta de julgamento (CAVALLAZZI e PEREIRA, 2008).

Talvez as investigações acabem concluindo que nada disso ocorria e que as normas que orientam o crescimento da cidade elencadas no Plano Diretor de Desenvolvimento sempre foram cumpridas. No entanto, um caso assim faz com que a sociedade e seus órgãos fiquem atentos, participem e fiscalizem não somente o ato de elaboração do novo Plano Diretor, mas também sua aplicação na cidade, a fim de evitar que casos assim venham ocorrer.

4.5 A relação entre o crescimento imobiliário, populacional e econômico com a preservação do meio-ambiente

Ao longo dos últimos anos, Florianópolis alcançou um desenvolvimento muito superior ao de outras cidades, motivado pelos encantos da “Ilha da Magia”. Através do ANEXO I pode-se ver que a população da cidade mais que dobrou desde 1970. Segundo o mesmo

instituto, desde 1980 a população de Florianópolis deu um salto chegando a aproximadamente 400 mil habitantes em 2006, ao passo que Brasil cresce a uma média de 56%.

Diante disso, segundo ZMITROWICZ (2008), os seres, em sua grande maioria, senão em sua totalidade, procuram utilizar os recursos disponíveis na natureza para sua sobrevivência e conforto. Esse movimento humano, gera fluxo de energia, matéria e de pessoas, principalmente no meio urbano. Para garantir que isso aconteça, o ser humano depende do bom funcionamento de complexos sistemas de produção e distribuição, interligados entre eles, criando uma rede de interdependência entre os seres humanos.

Essa rede gera proximidade entre produtores e consumidores no meio urbano, e acaba por reduzir os custos, facilitar as trocas e criar as chamadas economias de escala (PINTO, 2005, p. 49).

Nas cidades, as atividades serão desenvolvidas no solo urbano, o qual está dividido em parcelas (lotes), segundo o artigo 2º, §4º da lei 6766/79, que dispõe: “considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” e interligam-se nos mais diversos meios através do sistema de infra-estrutura municipal e que permite o bom funcionamento dessas atividades.

As atividades humanas formam nos espaços urbanos os *usos do solo*. Elas se propagam ou se reduzem, evoluindo à medida que são produzidas, atraídas ou afastadas por certos elementos, e são contidas por outros. A proximidade de sistemas de transporte ou a possibilidade de sua implantação, as infra-estruturas e sistemas viários regionais, o zoneamento, e mesmo a localização de certas atividades específicas podem influir na evolução espacial dos usos urbanos.

A “estrutura urbana” é constituída dos elementos que, ao longo do tempo, condicionam este processo. Mas todo este desenvolvimento depende principalmente da evolução do mercado imobiliário, no qual se acham inseridos os terrenos e as edificações urbanas (WITOLD, 2008, p.).

Sendo assim ocorre uma alta na demanda pelos espaços urbanos, tanto para finalidades residenciais como comerciais. Com isso surgem os empresários, construtores, loteadores que adquirem o solo, transformam-no e repassam a terceiros preservando a sua margem de lucro, dando assim, diversas finalidades econômicas ao imóvel, e é nesse contexto que iniciam as atividades do mercado imobiliário.

De forma geral, os donos de terra, muitas vezes empresários, visam o lucro e as práticas comerciais. É por esse motivo que, muitas vezes, os lotes lançados no mercado não podem servir de produto a ser consumido pelos usuários do solo urbano, pois será um

investimento futuro (ZMITROWICZ, 2008).

Eles representam bens passíveis de “entesouramento”, ou de especulação quanto aos seus preços a prazo mais longo. Os bens imóveis são normalmente não-deterioráveis, mas o seu valor varia de acordo com a evolução do mercado e com a sua própria transformação através de investimentos (ZMITROWICZ, 2008).

Portanto, o que ocorre com a terra muitas vezes, é que ela é mantida como “poupança, esperando que ocorram benfeitorias em seu entorno, muitas vezes públicas como já vimos, ou até mantida em seu estado original, pois não há capital suficiente para nela construir, surgindo então um fenômeno antigo do Mercado imobiliário urbano e rural que é a “especulação”. Muitas empresas e profissionais se especializaram nesse negócio imobiliário lucrativo, aumentando o alcance dos efeitos da especulação sobre o mercado.

Como se viu, alguns lotes não poderão ser utilizados no momento, e outros se tornam indisponíveis por vontade de seus proprietários, fazendo com que haja um desajuste da oferta com a demanda, acarretando a alta dos preços e a repulsão da população de menor renda.

Os investimentos elevam os preços dos imóveis, expulsando populações mais pobres, economicamente fracas e instáveis, com dificuldades financeiras na manutenção dos imóveis, as quais então são induzidas à venda ou cessão do local em troca das vantagens resultantes, com o conseqüente deslocamento para outro ponto da cidade, seja em loteamentos periféricos, em favelas ou mesmo em cortiços dos centros de cidades.

Quando a terra se torna escassa os preços sobem, tornando-a disponível apenas a pessoas de maior poder aquisitivo. O seu uso é racionalizado através de utilização mais intensiva (verticalização das edificações) e pela aquisição por aqueles para quem a localização constitui a maior vantagem.

(...) Podem também ocorrer mudanças nas demandas, eventualmente resultantes da deterioração ou obsolescência dos próprios imóveis, com a emigração de populações mais abastadas e a sua substituição por populações mais pobres (ZMITROWICZ, 2008).

Junto com o resultado desse constante crescimento imobiliário o Brasil experimentou em sua história dois fenômenos de destaque que mudaram o rumo dos centros urbanos, que foi a industrialização a partir do pós-guerra, e a urbanização acelerada que se seguiu. No entanto, sem a devida estabilidade econômica e sem os devidos cuidados, a questão ambiental não teve o mesmo cuidado e “velocidade” de tanto desenvolvimento (NEFUSSI e LICCO, 2008).

Entre as décadas de 50 e 90, a parcela da população brasileira que vivia em cidades cresceu de 36% para 75%, sendo que em 1991, nove regiões metropolitanas possuíam mais de 1 milhão de habitantes cada. Não obstante os evidentes desequilíbrios ambientais decorrentes desse processo, os espaços urbanos não receberam, na mesma proporção, a devida atenção por parte da mídia e dos governantes (NEFUSSI e LICCO, 2008).

Diversos problemas ambientais, de infra-estrutura e indisponibilidade de serviços têm sido o resultado de uma urbanização típica de terceiro mundo, construindo um cenário de

contrastes urbanos. O que se observa na maior parte das grandes metrópoles, principalmente em Florianópolis, a destruição dos recursos naturais, através da: poluição hídrica, sonora e do ar; invasão de dunas, morros, regiões costeiras, mangues e reservas naturais; perda da identidade cultural e histórica; problemas com a destinação do lixo e tratamento de esgotos; esgotamento do sistema viário, que gera intermináveis engarrafamentos; enchentes e inundações, dentre outros, gerando desconforto à população, e diversos outros males advindos dessa despreocupação com o meio ambiente (NEFUSSI e LICCO, 2008).

Como o grande Foco do tema é a Ilha de Santa Catarina, levantar os problemas ambientais locais ajuda a compreender que o que se passa hoje na Ilha é um completo desrespeito ao meio ambiente, à legislação ambiental e ao povo que aqui mora e trabalha.

Na opinião de Nefussi e Licco (2008), o Brasil não é o único país onde os problemas ambientais acontecem e sim um entre muitos. Os mesmos colocam que esse processo de degradação ocorreu por ser um país jovem, que viu o desenvolvimento muito tardiamente e ainda não se acostumou com ele. No entanto, o Brasil está para entrar numa nova era, onde o crescimento econômico, as ações governamentais, a estabilidade e as Políticas Urbanas trarão a solução ao problema a exemplo de grandes cidades, como Detroit, que passou de exemplo de poluição a exemplo de sustentabilidade.

Por outro lado, nem todos compartilham dessa mesma opinião:

Durante anos o território foi sujeito a atropelos e ilegalidades por mão de apetites imobiliários e especuladores em busca de fortunas rápidas e fáceis. A convivência dos poderes autárquicos, dos serviços regionais do Estado e dos sucessivos Governos tem sido a expressão do facilitismo, da corrupção, da ausência de uma estratégia sustentável de desenvolvimento e da ineficácia de todo o quadro legislativo de ordenamento e proteção do território e ambiente.

(...)Seria de esperar que o Governo pusesse cobro ao saque do território e ambiente. Que defendesse o interesse das populações e não dos especuladores financeiros. Que promovesse um desenvolvimento sustentável, em que crescimento econômico e preservação ambiental são indissociáveis. Mas não. O que tem vindo a fazer é precisamente o contrário. A velha fórmula de entrega do território aos promotores e especuladores imobiliários é a nova máxima (CALVÁRIO, 2008).

Diante disso, podem-se extrair os dois lados do desenvolvimento urbano e imobiliário de uma cidade. Por um lado a cidade como pólo gerador de empregos, negócios e renda, utilizando de uma rede de serviços interligados em prol de facilitar a vida de seus usuários urbanos, promovendo o desenvolvimento e a inclusão social. Por outro lado, uma cidade refém na mão de poucos empresários, construtores e oligarquias, que aproveitam de sua superioridade

financeira para enriquecer, à custa de uma cidade que repele a população de baixa renda, que polui e destrói seu meio ambiente tendo em visto o máximo lucro possível. Fato é que são situações indissociáveis, pois o desenvolvimento precisa do meio urbano, e da mesma forma irá esbarrar nas questões ambientais, a não ser que a sociedade queira permitir a continuidade de um sistema auto-destrutivo, que acabará por dar um “tiro no pé”. Basta acompanharmos as notícias e veremos que não é nesse rumo que caminhamos.

4.6 O princípio do desenvolvimento sustentável e da participação popular aplicados no Plano Diretor, para garantir a função sócio-ambiental da propriedade

Frente aos efeitos de um mercado imobiliário especulativo e segregador, cabe ao Poder Público utilizar as ferramentas da política urbana a serviço do bem de todos, transformando o lugar em que vivemos num espaço mais justo e de todos.

É através dos princípios reguladores do direito urbanístico que todo ordenamento jurídico urbano irá se organizar, por isso esse espaço do trabalho irá analisar os princípios mais importantes hoje, no sentido de conquistar uma cidade ambientalmente e socialmente equilibrada.

As transformações ocorrentes no uso e ocupação do solo urbano, comandadas pela *lei da oferta e demanda*, com o rápido crescimento das populações das cidades, desordenam o seu desenvolvimento. Torna-se então conveniente a adoção de instrumentos de restrição e incentivo à ocupação urbana, com o objetivo de dirigi-la e controlá-la. (ZMITROWICKZ, 2008)

Busca-se estabelecer um novo direito: o direito à cidade sustentável, utilizando-se não só da disciplina jurídica, mas também outras, como o urbanismo e demais ciências sociais, com o interesse de estabelecer um debate sobre as mudanças que devem ocorrer para que a sociedade consiga se adaptar, convivendo entre si e com o meio ambiente de forma harmônica e justa.

Segundo Dias (2005), a criação do direito à cidade sustentável “surge a partir dos crescentes e alarmantes problemas das grandes cidades em nosso planeta, sobretudo nos chamados países em desenvolvimento”. Dentre esses problemas pode-se destacar a falta de saneamento básico; a degradação do solo urbano; a poluição e a exclusão social, o que nos faz começar a pensar mais no coletivo e menos no individual. Já nos países desenvolvidos, o modo

de vida excessivamente consumista também é uma forma de desequilíbrio e causa diversos problemas ao meio ambiente.

Alguns eventos foram marcos na concepção e evolução do conceito de desenvolvimento sustentável, como o encontro em 1980 pela Aliança Mundial para a Natureza; em 1983 a Assembléia das Nações Unidas encomendou um relatório à comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, sendo que o relatório desta comissão foi publicado em abril de 1987 e posteriormente denominado "Nosso Futuro Comum"; a ECO 92 realizada no Rio de Janeiro, e a produção da Agenda 21, que foi relatório desta conferência; e a Habitat II, realizada em Istambul em 1996. O conceito, de forma geral, é o de criar um modelo de desenvolvimento que possa atender às necessidades dos cidadãos de hoje, sem comprometer as futuras gerações. Multiplicar o direito e o acesso à informação, assim como, reconstruir novos valores éticos, tendo em vista o desenvolvimento sustentável e o bem-estar dos cidadãos foi o objetivo desses encontros e dos acordos que foram neles firmados (DIAS, 2006, p. 2615-2616).

Como se sabe, o Brasil é o signatário de diversos acordos e tratados internacionais, sendo que os citados anteriormente são os de maior importância. Nesse sentido, o direito urbanístico Brasileiro recebeu alguns fundamentos constitucionais, como o art. 4º, IX “cooperação entre os povos para o progresso da humanidade”, e o art. 5º § 2º “os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.”

No entanto, hoje o Direito Urbanístico Brasileiro:

(...) é uma legalidade urbana, regido por uma racionalidade instrumental, voltada para a otimização do lucro e do poder no espaço urbano, produzindo como uma das principais seqüelas: a segregação urbana, pois os processos de decibilidade das cidades em sua imensa maioria possuem como objetivo apartar os ricos dos pobres (...)” (DIAS, 2006 , p. 2616).

Somente com uma ordem urbanística realmente baseada no princípio da função social e ambiental da propriedade, na obrigatoriedade do planejamento e justa distribuição do ônus conseguirá estabelecer caminho rumo ao “desenvolvimento sustentável”, motivo pelo qual analisaremos esses princípios do direito urbanístico.

Para começar a falar em princípio sócio-ambiental, analisamos o artigo 5º, caput, XXII e XXIII, e vemos que dentre as garantias individuais e coletivas, temos três relacionadas com a propriedade:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXII - é garantido o direito de propriedade;
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

Sobre a propriedade urbana, existe o artigo 182, §2º da CF de 88: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, sendo que este dispositivo encontra-se no capítulo II da ordem econômica, então se extrai que a propriedade urbana também é informada pelos princípios da atividade econômica, onde encontramos o art. 170, o qual trata da propriedade privada, a função social da propriedade e a defesa do meio ambiente.

Diante disso, vê-se que não há como falar em propriedade sem atender à diversos critérios urbanísticos, principalmente a questão social e ambiental, ainda mais por que se revestem de grande importância nos dias de hoje. Sobre a função social da propriedade urbana:

(...) constitui um equilíbrio entre o interesse privado e o interesse público, que orienta a utilização do bem e predetermina seus usos, de sorte que se pode obter, nos modos de vida e nas condições de moradia dos indivíduos, um desenvolvimento pleno da personalidade (...) (SPANTIGATTI, 1973 apud SILVA, 2008, p. 78-79).

O princípio da justa distribuição do ônus, o qual decorre do princípio da isonomia, implica em distribuir de forma justa as valorizações e perdas no solo do ambiente urbano.

Entendemos que o planejamento urbano, em especial, o Plano Diretor, integre todas as perspectivas apontadas no decorrer de nosso trabalho, ou seja, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, deveria ser informado obrigatoriamente pelos princípios do desenvolvimento sustentável e a participação popular, que informarão os princípios constitucionais do direito urbanístico que são: a) a função social ambiental da propriedade; b) obrigatoriedade de planejamento; c) justa distribuição do ônus pela urbanificação (...) (SAÚLE JUNIOR, 2002, p.42).

Diante disso, se vê que a política urbana que não seguir esse rumo estará em conflito não só com a constituição, mas com a sociedade em geral. Com isso, estar-se-á admitindo que o

conceito de desenvolvimento sustentável seja um componente fundamental das políticas urbanas modernas, e com isso une-se o artigo 182 da CF, com o art. 225 que dispõe:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Para finalizar, surge a opinião de Saúle Junior (2002, p. 43), em que uma política de desenvolvimento urbano que preze por garantir o direito à cidade sustentável, deverá:

- a) assegurar o respeito e tornar efetivos os direitos humanos;
- b) promover medidas para proteger o meio ambiente natural e construído, de modo a garantir a função social ambiental da propriedade na cidade;
- c) incentivar atividades econômica que resultem na melhoria da qualidade de vida, mediante um sistema produtivo gerador de trabalho e de distribuição justa da riqueza e renda;
- d) combater as causas da pobreza, priorizando os investimentos e recursos para as políticas sociais(saúde, educação, habitação);
- e) democratizar o Estado, de modo a assegurar o direito à informação e à participação popular no processo de tomada de decisões.

4.7 Análise crítica e propostas

O presente trabalho está sendo concluído em julho de 2009 e até então, segundo o que se sabe extra oficialmente é que o Plano Diretor de Florianópolis ainda deve levar em torno de mais doze meses para ser concluído e levado para aprovação na Câmara dos Vereadores. Plano esse que deveria já ter sido aprovado, pois segundo o art. 50 do Estatuto da Cidade:

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008)

Sendo assim, de acordo com o artigo 52 “O Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei 8.429/92, quando: VI – deixar de tomar as providencias necessárias para garantir a observância do disposto no artigo 50 desta Lei – aprová-lo até 30 de junho de 2008” (MUKAI, 2004, p.50).

Questionamentos podem surgir sobre quais os motivos que estariam dificultando e atrasando tanto esse processo que já foi concluído em tantas cidades ao redor do Brasil. Isso leva

a crer que a única razão seja o enorme conflito de interesses que existe hoje em Florianópolis. De um lado têm-se os moradores nativos, conhecidos popularmente como “Mané da Ilha”, e os que não nasceram aqui, mas que se juntaram ao grupo por morarem em Florianópolis há certo tempo, compartilhando opiniões. Do outro lado está um grupo que já foi pequeno, mas que atualmente é grande e bem organizado: o grupo econômico que utiliza Florianópolis como local para exercer sua atividade.

Analisando os interesses de cada um desses grupos, pode-se claramente ver um abismo na divergência de interesses. O primeiro grupo citado é aquele que quer ver Florianópolis hoje da mesma forma que via há 30 anos, e pretende que assim permaneça por mais outros 30. Essa pessoa estava acostumada a caminhar sem se preocupar com violência, nunca havia visto um engarrafamento, praias lotadas e muitas vezes sujas, formação de favelas e outras mazelas sociais que vem ocorrendo nesta Ilha. Ao passo que o grupo que se intitula “desenvolvimentista” e que é liderado pelo mercado imobiliário e do turismo, espera cada vez mais poder utilizar ao extremo o solo Florianopolitano, exercendo pressão política para que se possa: aumentar os índices de construção, construir em locais nunca permitidos antes, como, por exemplo, os mangues, reduzir os afastamentos de rios e cursos de água, como o que acabou de acontecer com o Novo Código Ambiental de Santa Catarina, dentre outros.

Nenhum dos grupos, resumidos aqui a dois, sendo que certamente existem diversos outros no meio dessa classificação têm total razão em suas reivindicações. Não se deve concordar com aquele que acha, através de um saudosismo, muitas vezes, que um local como Florianópolis, que é a Capital do Estado de Santa Catarina, possa se manter alheio a tanto crescimento e desenvolvimento que vêm ocorrendo em nosso país. Essa pessoa não vê, que o mesmo empresário que ele tanto critica, é o mesmo que garante o seu emprego, ou o mesmo que traz pessoas à Florianópolis para gastar com o comércio, lotar restaurantes e pousadas, comprar o peixe do pescador, dentre outros. Pior ainda, essa mesma pessoa atribui todas as mazelas sociais que foram descritas há pouco como culpa, por exemplo, de empreendimentos imobiliários. Segundo muitos nesse grupo, se há favelas em Florianópolis é por que se constroem muitos prédios e esses acabam trazendo muita gente, que acaba por fim indo morar ilegalmente no morro. A conclusão é imediatista e, muitas vezes, equivocada, pois somente se enxerga o lado que lhe interessa.

Contudo, esse grupo contrasta com os grupos econômicos liderados pelo mercado

imobiliário e do turismo. Neles há empresas e pessoas que pretendem claramente fazer a maior utilização possível desse solo, até o dia em que se esgotarem as possibilidades de ganho, momento no qual devem buscar novos mercados, ou seja, novas cidades para explorar. Sob o discurso de que estão gerando renda e emprego tais grupos exercem forte pressão política na aprovação do Plano Diretor e nos mais diversos projetos. Nesse momento, somente um Plano Diretor bem elaborado e, o mais importante, bem acompanhado pela sociedade organizada, pode garantir que princípios como o da função social da propriedade e o da função ambiental da propriedade serão preservados. O temor existe de que por ser um grupo mais forte e mais bem estruturado, a cidade acabe se adequando somente ao interesse desse grupo, e que possivelmente o futuro de Florianópolis não contemple, por exemplo, a preservação das belezas naturais e históricas, que se torne uma cidade que não permite mais que todos vejam o mar, tamanha a quantidade de concreto em frente a ele, ou que ao ver somente se veja poluição e degradação. Teme-se também que se torne uma cidade de poucos, com alto poder segregante, o que realmente fará com que se acumulem favelas e invasões por todo lado, assim como, diversos outros problemas sociais.

Diante desse cenário, é inevitável que haja muita discussão e divergência de opiniões, o que acaba gerando, por exemplo, o atraso na aprovação do Novo Plano Diretor. Caso realmente exista a participação de todos no processo legislativo da nova lei, que essa venha para equilibrar os grupos da sociedade e garantir à cidade o futuro justo que ela e seus moradores merecem. Quando se fala em equilíbrio, fala-se, por exemplo, em permitir prédios e hotéis, mas que em contrapartida, a receita gerada por tais empreendimentos retorne em forma de investimentos para a cidade e para a sociedade. Hoje o Bairro Itacorubi não tem sequer uma rede de esgoto. Esse mesmo bairro foi um dos que teve o maior crescimento nos últimos anos. Será que toda essa receita gerada por novos imóveis através de impostos como ITBI, IPTU e outras taxas não gerou o suficiente para se investir em tão básica obra de infra-estrutura?

Um plano diretor bem estudado e elaborado por profissionais das mais diversas áreas deve, por fim, ouvir o que os grupos sociais têm a dizer. Todos devem ser ouvidos, a fim de que se tenha realmente um “PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO”. Uma cidade que permita a exploração de suas atividades econômicas, mas que ao mesmo tempo reserve muito espaço para preservação ambiental e obras sociais como construção de complexos para moradias comunitárias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho fala em todo momento do instituto do Plano Diretor. No entanto, o mesmo deverá ser Participativo, pois é justo que os cidadãos da cidade, os quais são os maiores interessados e atingidos pelas medidas estabelecidas na legislação local, possam opinar e contribuir para o bom desenvolvimento do local onde moram. O Estatuto da Cidade, dispõe em seu artigo 40 § 4º :

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

O artigo cria um dispositivo que obriga o Poder Público de garantir à comunidade, debates e audiências, no momento de elaboração e implementação do Plano Diretor, dando publicidade a todos os documentos e acesso às informações, criando assim o “Plano Diretor Participativo”.

Diante disso, no ano de 2007 foram realizadas diversas audiências públicas na cidade de Florianópolis, as quais ocorreram principalmente nas comunidades de bairros. Uma excelente iniciativa, pois inclui no processo legislativo todos os setores da sociedade. Ocorre que foi somente um início, e como era de se esperar, as primeiras reuniões, mesmo gerando atas públicas, não produziram um resultado concreto e definitivo. Ao longo do ano de 2008, as comunidades continuaram estudando as propostas, assim como o Núcleo Gestor, formado por líderes dos mais expressivos grupos e comunidades da sociedade.

Ocorre que no ano de 2009, sob a alegação de que a comunidade já havia sido ouvida, a prefeitura mandou fechar todos os núcleos comunitários de estudo do Plano Diretor, recolhendo inclusive mesas e computadores. Um edital foi baixado, para que em poucos dias licite-se a contratação de uma empresa especializada no estudo e elaboração de Planos Diretores, a fim de que ela conclua o processo e mande o projeto para a Câmara de Vereadores.

O Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo de Florianópolis emitiu nota acusando o prefeito Dário Berger de suspender, de forma unilateral, todo o processo de elaboração das novas normas de planejamento da Capital.

A nota diz: “Desafiando a suspensão unilateral imposta pelo Prefeito Dário Berger ao processo de elaboração do Plano Diretor, muitos dos 13 núcleos distritais criados para elaborar o plano continuam se reunindo: o Núcleo Gestor Municipal do Plano Diretor Participativo – NGPDP - fez reuniões auto-convocadas e pediu que a Prefeitura retomasse o processo. A decisão do prefeito está em claro conflito com as leis federais que determinam que o planejamento e a gestão urbana sejam amplamente participativos.

A Prefeitura mandou desmontar as bases distritais utilizadas intensivamente pelas comunidades para seus trabalhos e reuniões. Mas muitos núcleos negaram-se a entregar as chaves como o IPUF exigiu. (MENEZES, 2009).

Sendo assim, fica a preocupação com o cumprimento de duas das propostas de candidatura do atual prefeito. Na época, o mesmo prometeu o projeto do “Defeso”, proibindo qualquer obra de grande porte em toda a Bacia do Itacorubi pelo prazo de 2 anos, ou até que fosse aprovado um novo Plano Diretor. A outra proposta foi a do “Plano Diretor Participativo”, que alguns dos candidatos utilizavam como se fosse uma iniciativa sua e não uma obrigação legal disposta no Estatuto da Cidade. Como se vê hoje, nenhuma das propostas ainda foi cumprida, colocando em dúvida o futuro do planejamento urbano da cidade de Florianópolis. Resta saber se este será mais um Plano Diretor elaborado pela Câmara dos Vereadores, apoiados sempre pelos grupos mais fortes e organizados da sociedade.

REFERÊNCIAS

BASTOS, Maria das Dores de Almeida. **Atlas do Município de Florianópolis**. Florianópolis: IPUF, 2004.

BERGER, Paulo(comp). Ilha de Santa Catarina, Relatos de viajantes estrangeiros nos séculos XVIII e XIX. Florianópolis, Assembléia Legislativa, 1979.

_____. História de Santa Catarina. Rio de Janeiro, Laudes, 1970, 2. Ed., 507 p.22.

CABRAL, Osvaldo Rodrigues. Nossa Senhora do Desterro. Florianópolis, Imprensa da UFSC, 1972.

CALVÁRIO, Rita. **Via Verde aos interesses imobiliários**. Disponível em: http://www.esquerda.net/index.php?option=com_content&task=view&id=2803&Itemid=67
Acesso em : 01 dez. 2008.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades Brasileiras: Seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil*. São Paulo: Nobel, 1989.

CECCA - Centro de Estudos da Cultura e Cidadania. **Unidades de Conservação e Áreas protegidas da Ilha de Santa Catarina: caracterização e legislação**. Florianópolis: Insular, 1997.

COELHO, Manuel Joaquin de Almeida. Memória Histórica da Província de Santa Catarina. Desterro, Typografia de J.J. Lopes, 1877.

DALLARI, Adilson Abreu. **Aspectos jurídicos do plano diretor**. São Paulo: Revista de Direito Imobiliário, v.51, jul. 2001, p. 11-19.

CAVALLAZZI, João; PEREIRA, Felipe. **Moeda Verde - Obras prontas e dois cassados**. Diário Catarinense, maio de 2008. Disponível em: http://www.ecoeacao.com.br/index.php?option=com_content&task=view&id=8803&Itemid=43.
Acesso em: 25/10/2008.

MENEZES, Cacau. **E o plano diretor?** Diário Catarinense, maio de 2009. Disponível em: <http://floripamanha.org/2009/05/e-o-plano-diretor/>. Acesso em: 01/07/2009.

DIAS, Wilmar. Florianópolis - Ensaio sobre a geografia urbana. Boletim Geográfico do Departamento Estadual de Geografia e Cartografia. Florianópolis, 1947.

DIAS, Maurício Leal. **Notas sobre o direito urbanístico: a "cidade sustentável"**. Jus Navigandi, Teresina, ano 5, n. 47, nov. 2000. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=1692>>. Acesso em: 04 ago. 2006.

DIAS, Mauricio Leal. **Fundamentos do Direito Urbanístico: o Direito à Cidade Sustentável**. Belo Horizonte: Fórum de Direito Urbano e Ambiental, ano 4, n.22, 2005.

GASPARINI, Diogenes. **Aspectos jurídicos do plano diretor: Interesse Público**. Porto Alegre: Notadez Informação, v.31, maio 2005, p. 13-37.

GUIMARÃES, Nathalia Arruda. **O Direito Urbanístico**. Disponível em: <[HTTP://www.jus2.uol.com.br/doutrina/teto.asp?id=4884](http://www.jus2.uol.com.br/doutrina/teto.asp?id=4884) . Acesso em: 04/08/2008.

FARHAT, Said. **LOBBY: O que é, como se faz – Ética e Transparência na Representação Junto a Governos**. São Paulo. Fundação Peirópolis. 2007.

FERRARI, Celson. **Curso de Planejamento Municipal Integrado**. São Paulo: Pioneira, 1977.

JÚNIOR, Nelson Saúle. **O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor In**. Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras. Porto Alegre, 2002.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de Direito Urbanístico**, prefácio. Rio de Janeiro, Renovar, 1997.

MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes. **Estatuto da Cidade Lei 10.257, de 10.07.2001 Comentários**. 2ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir. Pressuposto Urbanístico Estético**. São Paulo: Malheiros, 1996.

_____. Direito Municipal Brasileiro. 20a ed. São Paulo: Malheiros, 1993.

MUKAI, Toshio. **Temas Atuais de Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

GLOBO NOTÍCIAS - JORNAL NACIONAL. **Novo Código Ambiental de Santa Catarina entra em vigor em meio a polêmica**: Disponível em: <http://g1.globo.com/Noticias/Brasil/0,,MUL1088313-5598,00.html> . Acesso em: 10/06/2009.

NEFUSSI, Nelson; LICCO, Eduardo. **Solo Urbano e Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www2.mre.gov.br/cdbrasil/itamaraty/web/port/meioamb/mamburb/apresent/apresent.htm>, acesso em: 01/12/2008.

PAULI, Evaldo. A fundação de Florianópolis. Florianópolis, Edeme, 1978, 162 p.:Il.. p.11

PELUSO Jr., Victor Antônio. **Tradição e Plano Urbano; cidades portuguesas e alemãs no Estado de Santa Catarina (II Congresso Nacional de Folclore)**. Florianópolis: Comissão Catarinense de Folclore, 1953.

PEREIRA, Nereu do Vale. **A modernização em Florianópolis**. Tese de livre docência em Sociologia. Florianópolis, UFSC, 1974.

PIAZZA, Walter Fernando. **Santa Catarina: Sua História**. Florianópolis: Lunardelli, 1983.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico: plano diretor e direito de propriedade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. 4 ed., São Paulo, Perspectiva, 1970.

RICHARD, Ivan. **Proposta de novo código ambiental gera polêmica em Santa Catarina**. Agência Brasil, jan. 2009. Disponível em: <http://noticias.ambientebrasil.com.br/noticia/?id=43163>. Acesso em: 10/06/2009.

SAPIENS PARQUE. Disponível em: http://www.sapiensparque.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=63&Itemid

=54. Acesso em: 10/10/2008.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 1995.

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2 ed.. São Paulo: Malheiros, 1997.

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5ª ed.. São Paulo: Malheiros, 2008.

SOUZA, Sara Regina Oliveira. **A presença Portuguesa na Arquitetura da Ilha de Santa Catarina – Séculos XVIII e XIX**. Dissertação apresentada ao Mestrado em Arquitetura. Universidade Federal de Santa Catarina, 1980. Santa Catarina.

TRT - 12ª REGIÃO. **Polícia Federal indícia o prefeito da Capital**. Santa Catarina, 2007. Disponível em: <http://www.trt12.gov.br/portal/areas/ascon/extranet/clipping/231007.jsp>. Acesso em: 27/11/2008

VÁRZEA, Virgílio. **Santa Catarina: A Ilha**. Primeira parte. Rio de Janeiro: Cia Typográfica do Brasil, 1984.

VEIGA, Eliane Veras. **Florianópolis: Memória Urbana**. Florianópolis: Editora da UFSC, 1993.

ZMITROWICZ, Witold. **Códigos Urbanos e Mercados Imobiliários**. Disponível em: http://pcc2461.pcc.usp.br/Textos_Tecnicos/Códigos%20urbanos%20e%20mercados%20imobiliários.pdf , Acesso em: 01 dez. 2008.

ANEXO I - Crescimento populacional de Florianópolis por bairro**Tabela – Florianópolis: aumento numérico e percentual da população total (1970 – 2006)**

Florianópolis 1970	1980	1991	2001	2006
População 138.337	187.871	254.341	342.315	406.564
Incremento populacional	26,3%	26,1%	25,6%	15,8%.

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).