

LAUDO TÉCNICO SOCIOURBANÍSTICO



**Servidão Elpídio da Rocha, Distrito do
Campeche, Município de Florianópolis / SC**

**Profissional Responsável:
Vicente Bertimes Di Bernardi Lopes
Geógrafo CREA/SC: 139877-7**

Florianópolis, novembro de 2021

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO.....	3
1.1	IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA.....	3
1.2	IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO TÉCNICO.....	3
1.3	OBJETIVOS.....	3
1.4	METODOLOGIA.....	4
1.5	LOCALIZAÇÃO.....	4
2	DIAGNÓSTICO SOCIOURBANÍSTICO.....	6
2.1	GÊNESE E EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.....	6
2.2	INFRAESTRUTURA URBANA.....	14
2.3	ATIVIDADES SOCIOECONÔMICAS.....	19
2.4	TIPOLOGIA DAS EDIFICAÇÕES.....	22
2.5	PLANO DIRETOR E ZONEAMENTO MUNICIPAL.....	25
2.6	NECESSIDADES E TENDÊNCIAS DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO E VOCAÇÃO URBANA DA SERVIDÃO ELPÍDIO DA ROCHA.....	31
3	CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÕES.....	37
4	REFERÊNCIAS.....	39
5	ANEXO I - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART.....	41



1 APRESENTAÇÃO

Este laudo técnico sociourbanístico têm como objetivo identificar as necessidades e tendências de ocupação e uso do solo assim como a vocação urbana da Servidão Elpídio da Rocha, localizada no distrito do Campeche, município de Florianópolis, Santa Catarina.

1.1 Identificação da Empresa

Razão Social	Hygeia Socioambiental
CNPJ	33.689.569/0001-65
Endereço	Rua Afonso Luiz Borba, 473, Florianópolis /SC
Contatos	+ 55 (48) 98446-9022 / hygeia@hygeiasocioambiental.com.br

1.2 Identificação do Profissional Responsável pelo Laudo Técnico

Nome	Vicente B. D. B. Lopes
Qualificação Profissional	Geógrafo Especialista em Planejamento Urbano
Registro	CREA/SC 139877-7
Atividades	Elaboração do Laudo Técnico*

* A Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - encontra-se no **Anexo 1**.

1.3 Objetivos

Realizar um diagnóstico sociourbanístico com o objetivo de identificar as necessidades e tendências de ocupação e uso do solo assim como a vocação urbana da Servidão Elpídio da Rocha, localizada no distrito do Campeche, município de Florianópolis, estado de Santa Catarina.



1.4 Metodologia

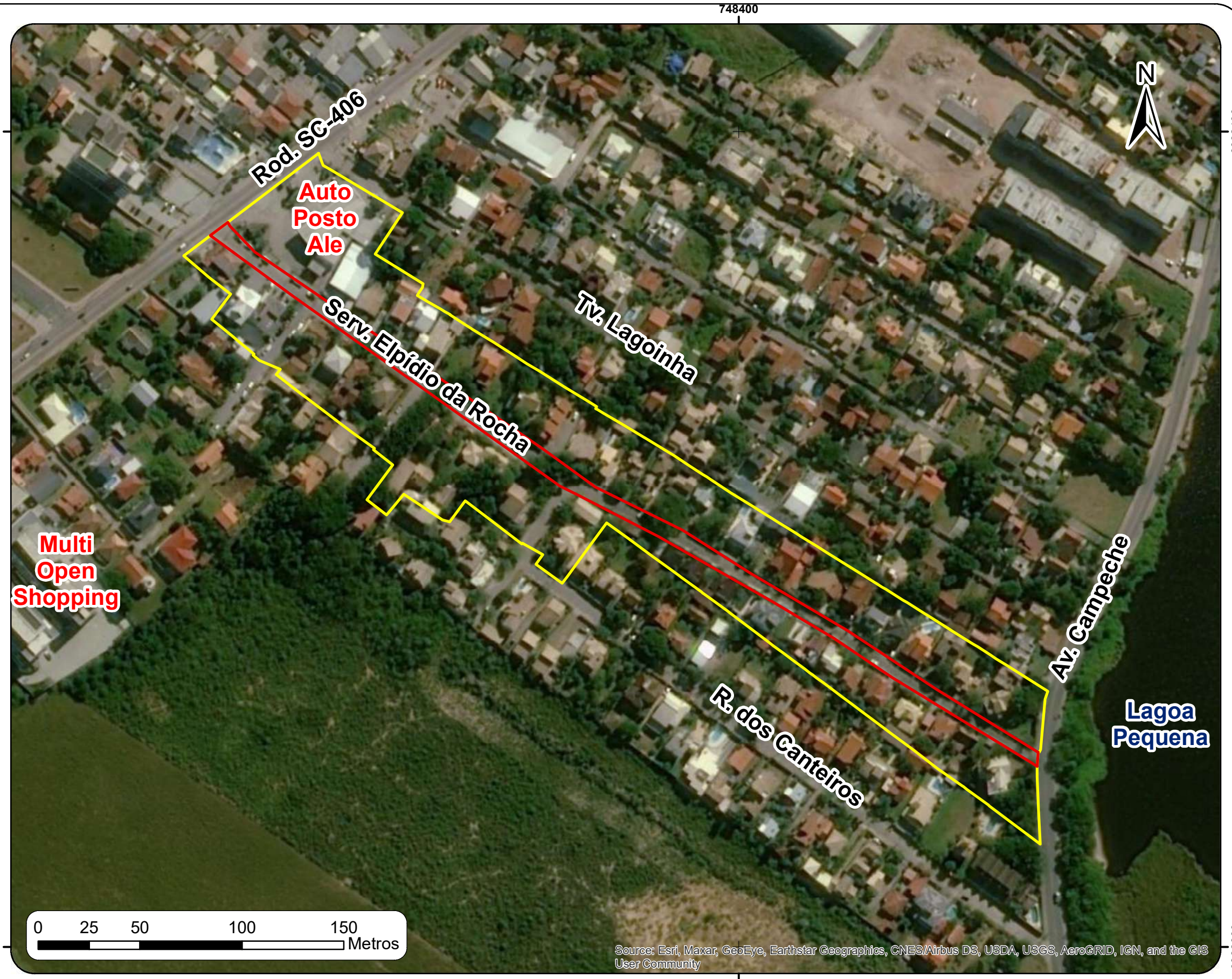
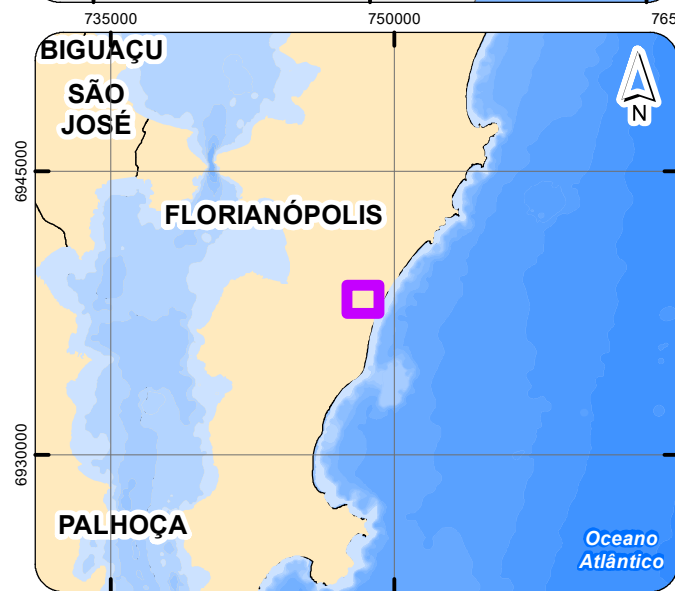
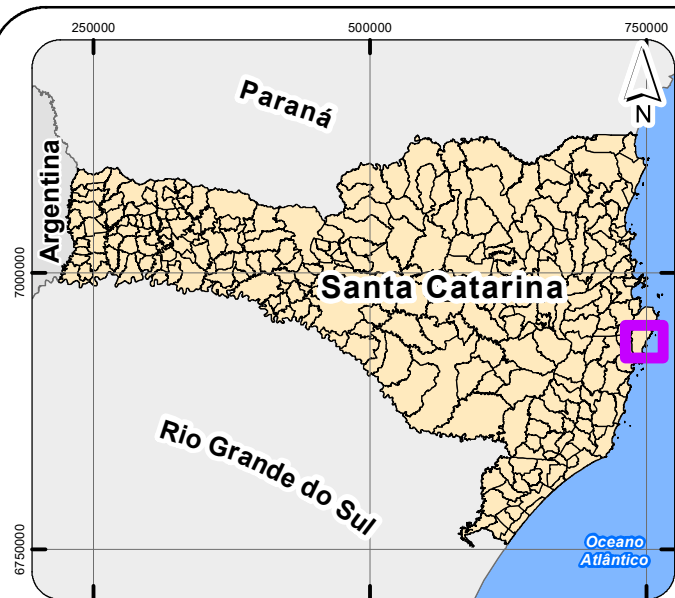
Para atingir os objetivos deste laudo técnico sociourbanístico foi aplicada a seguinte metodologia:



- a) Compilação e análise de referenciais teóricos, dados bibliográficos, cartográficos, de informações obtidas nas bases de dados de órgãos públicos federais, estaduais e municipais e de empresas privadas relacionadas com a prestação de serviços locais;
- b) Vistorias técnicas *in loco*;
- c) Criação de base cartográfica, operações e análises em geoprocessamento e elaboração de mapas temáticos;
- d) Análises técnicas sociourbanísticas e prognósticos.

1.5 Localização

O objeto deste estudo corresponde à **Servidão Elpídio da Rocha** e lotes lindeiros, localizados no distrito do Campeche, município de Florianópolis, estado de Santa Catarina, conforme demonstrado no **Mapa 1** a seguir.





LEGENDA	
	Servidão Elpídio da Rocha
	Lotes Lindeiros

NOTAS TÉCNICAS	
Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM	
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 Fuso 22S	
Limites Administrativos: IBGE; Servidão / Lotes: PMF;	
Base	Map: ESRI.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO		
Laudo Técnico Sociourbanístico		
Numeração: Mapa 1	Folha: A 3	Elaboração: Vicente Bertimes Di Bernardi Lopes Geógrafo CREA/SC 139877-7
Data: Novembro de 2021	Localização: Serv. Elpídio da Rocha, Campeche, Florianópolis / SC	

2 DIAGNÓSTICO SOCIOURBANÍSTICO

2.1 Gênese e Evolução da Ocupação e Uso do Solo

O conhecimento da gênese e evolução da ocupação e uso do solo em um determinado espaço geográfico é importante para o conhecimento da sua formação socioespacial. A formação socioespacial de um lugar é compreendida como um arranjo de elementos naturais, sociais e econômicos que interagem e evoluem juntas, submetidas a lei do todo (SANTOS, 1982).

A dinâmica de um espaço geográfico qualquer precisa ser compreendida à luz dos processos sociais que a engendraram, sem, contudo, esquecer as características naturais que ofereceram as bases para o seu desenvolvimento (PEREIRA, 2003, P. 101).

Neste sentido, a abordagem aqui implementada procura estabelecer um apanhado geral sobre os elementos e processos que permeiam o intrincado processo de produção do espaço urbano na localidade do Campeche, assim como na Servidão Elpídio da Rocha.

A origem modesta e desvinculada do lucrativo comércio colonial agroexportador imprimiu um caráter singular à formação socioespacial do Brasil Meridional, inclusa a região do atual município de Florianópolis. A ocupação da faixa litorânea catarinense foi dedicada na sua origem a serviços político-militares, à pesca e à policultura. A enorme quantidade de responsabilidades atribuídas aos ocupantes açorianos da orla marítima nos sec. XVII e XVIII, junto ao traçado fundamental da paisagem natural da costa catarinense (PEREIRA, 2003), formada por recortes impostos pela presença de diversos promontórios e costões rochosos cobertos pela Mata Atlântica, intercalados por depósitos arenosos da planície costeira e outros ambientes litorâneos, como os mangues e as dunas, impõe dificuldades à conciliação entre o desenvolvimento das atividades humanas e o meio natural, inviabilizando, em um primeiro momento, a geração de uma grande quantidade de excedentes comerciais, desenvolvendo-se principalmente uma economia de subsistência.

A gênese econômica da região onde se localiza o atual município de Florianópolis fundamenta-se, portanto, na pequena produção mercantil (MAMIGONIAN, 1969). Diferentemente de outras regiões brasileiras onde predominava a exploração monocultora em vastas glebas de terra utilizando mão-de-obra escrava, no litoral catarinense a colonização açoriana alicerçada na pequena propriedade familiar permitia ao colono a prática de uma policultura de subsistência que, somada à produção pesqueira, garantia os excedentes enviados à coroa portuguesa. Contudo, apesar de não haver desembocado em grandes relações capitalistas de produção, a antiga Vila de



Nossa Senhora do Desterro (atual Florianópolis), foi favorecida por sua localização de fácil atracamento em suas baías e instalação do porto (CONCEIÇÃO, 2014), além de demais infraestruturas de pesca como as enormes armações baleeiras e a sua função de capital administrativa do Brasil Meridional, tornando-se uma importante praça comercial da época (PEREIRA, 2003).

No entanto, embora Florianópolis mantivesse a função comercial de praça importadora de produtos provenientes de outras regiões e as atividades portuárias até 1930, sua importância, diante da riqueza produzida nas áreas de colonização europeia situadas no interior do Estado, cai gradativamente. Reduzida à função administrativa de capital do Estado de Santa Catarina, Florianópolis perde significado regional e nacionalmente (PEREIRA, 2003).

A fragmentação geoeconômica de Santa Catarina, a localização da capital, distante dos centros mais dinâmicos e a deficiência da malha viária do Estado, levaram ao isolamento de Florianópolis, só rompido recentemente (PEREIRA, 2003, p. 115).

Foi a partir da década de 1960 que o município volta a crescer economicamente e demograficamente, motivado por investimentos estatais e pelo turismo. Com a criação da Universidade Federal de Santa Catarina, da sede da Eletrosul e da implantação do trecho catarinense da BR-101, a cidade sofre grandes transformações desenvolvendo diversos setores ligados a prestação de serviços e núcleos urbanos, entre eles, a região do Campeche.

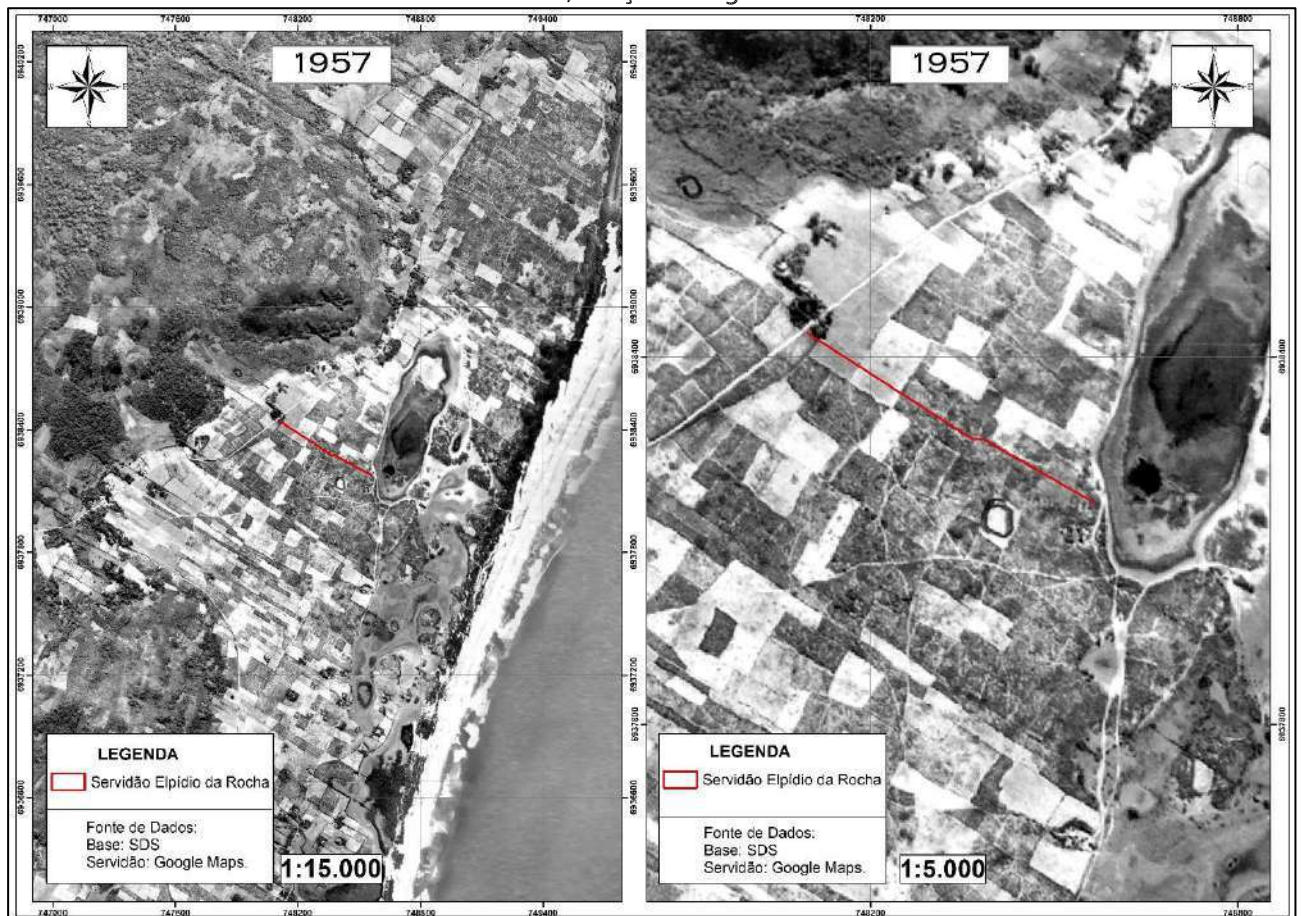
Com a popularização do veraneio e a dinamização das atividades turísticas, a partir da década de 1970, mas principalmente a partir de 1990, o município de Florianópolis, em especial a localidade do Campeche, elevada à categoria de distrito em 1995 mediante lei nº 4805, passara a conhecer ritmos diferenciados de ocupação e crescimento, tornando-se um centro de atração de fluxos de veranistas e turistas, o que PEREIRA (2003) chama de “expansão capitalista moderna”.

Assim, verifica-se que a gênese e evolução da ocupação e uso do solo, tanto no município de Florianópolis, como no distrito do Campeche, estão intimamente associados à lógica comum de ocupação das localidades litorâneas do estado de Santa Catarina, onde iniciou-se com relações estritamente rurais, passando ao surgimento de núcleos urbanos e culminando na explosão imobiliária voltada para o turismo.

O distrito do Campeche, assim como a Servidão Elpídio da Rocha, apresentaram nas últimas décadas um grande crescimento urbano e alterações na ocupação e uso do solo, conforme demonstrado nos croquis das **Figura 1** e **Figura 2** a seguir.

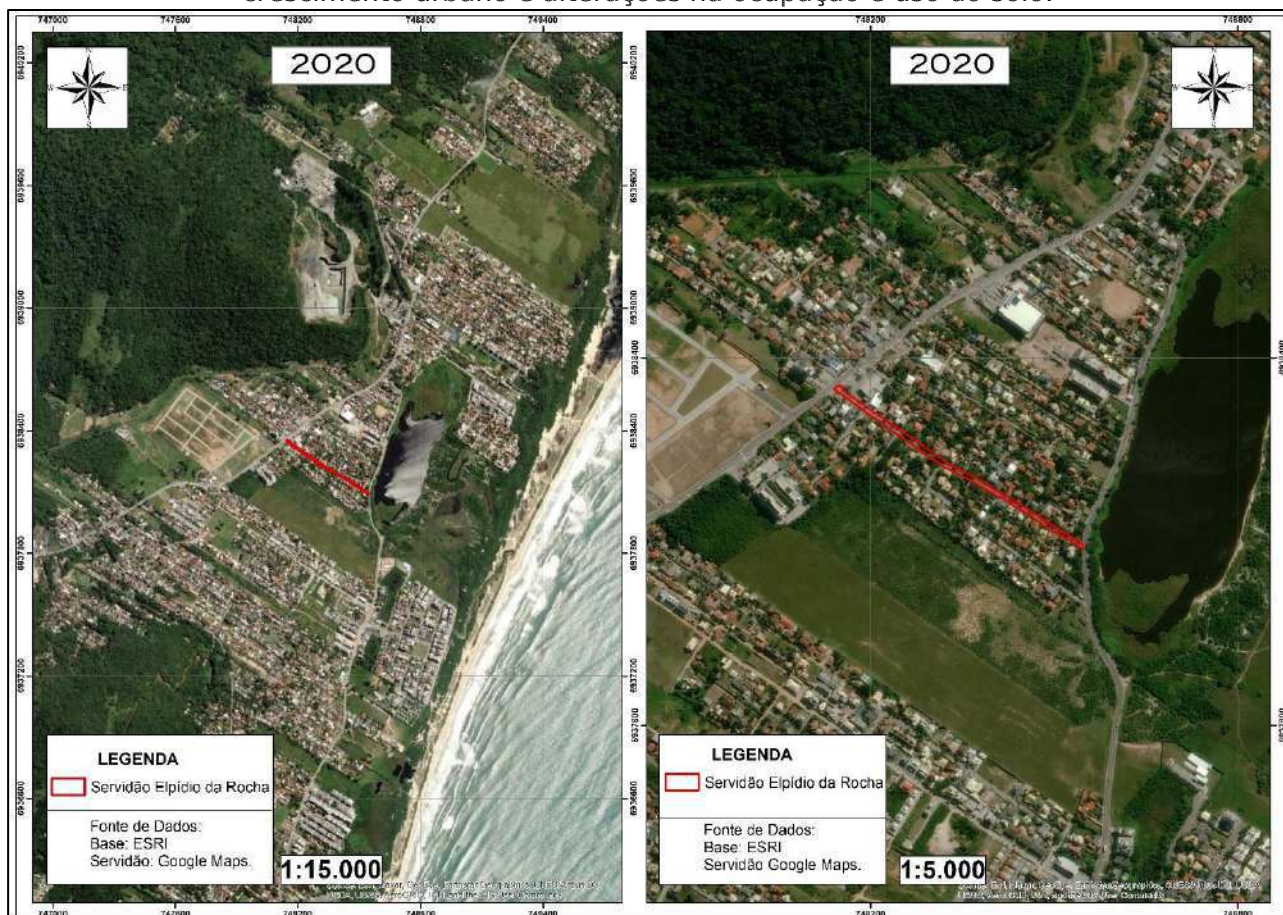


Figura 1: Croqui da área de estudo no ano de 1957 evidenciando baixo adensamento urbano, traçados agrícolas e usos rurais.



Fonte: SDS.

Figura 2: Croqui da área de estudo no ano de 2020 evidenciando elevado crescimento urbano e alterações na ocupação e uso do solo.



Fonte: ESRI.

O Campeche, até a década de 1970 era considerado vila rural e de pescadores, mas com a explosão imobiliária recente, começou a adquirir nova configuração urbana, transformando-se em um importante centro urbano impulsionado por suas extensas planícies litorâneas, belezas naturais e pelo turismo. Destacam-se no distrito as casas de veraneio, casas de aluguel, muitas imobiliárias, pousadas, restaurantes e alguns hotéis, para atendimento dos turistas (**Figura 3**).

Figura 3: Destacam-se na formação socioespacial do Campeche a atividade do turismo, fato concreto em sua muitas casas de veraneio, casas de aluguel, muitas imobiliárias, pousadas, restaurantes e alguns hotéis, para atendimento dos turistas.



Fonte: Vistoria *in loco*.

A medida em que foi crescendo a população (fixa e flutuante), a necessidade de comércio e serviços também foi aumentando, fazendo com que esta localidade fosse se expandindo também, comercialmente. Atualmente, o Campeche apresenta extenso setor comercial, voltado para atendimento da população local e dos turistas, variando de pequeno a grande porte, predominando o pequeno e médio porte (**Figura 4**).

Figura 4: Atualmente, o Campeche apresenta largo setor comercial, variando de pequeno a grande porte, predominando o pequeno e médio porte.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Apesar do elevado crescimento urbano das últimas décadas, ressalta-se no desenvolvimento socioespacial do Campeche a baixa verticalidade das edificações,

conquista da população participativa por meio de associações organizadas (SOUZA, et. al, 2003) (Figura 5).

Figura 5: A partir da região central do distrito do Campeche, desde o Morro do lampião, na imagem à esquerda vista da região norte do Distrito do Campeche e na imagem à direita, a região sul. Nota-se as belezas naturais, cerne do desenvolvimento socioespacial recente e as aglomerações urbanas, de baixa verticalidade das edificações.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Especificamente na Servidão Elpídio da Rocha, nas porções próximas à Rod. SC-406, os usos predominantes são comerciais e de serviços de pequeno e médio porte, e na medida que se vai distanciando da rodovia, os usos vão alterando para residenciais (Figura 6).

Figura 6: Na Servidão Elpídio da Rocha, nas porções próximas à Rod. SC-406, os usos predominantes são comerciais e de serviços e na medida que se vai distanciando da rodovia, os usos vão alterando para residenciais.



Fonte: Vistoria *in loco*.

2.2 Infraestrutura Urbana

De acordo com ZMITROWICZ e DE ANGELIS NETO (1997), infraestrutura urbana pode ser conceituada como um sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, sendo composto por subsistemas e parte indissolúvel das cidades, tão antigas quanto as mesmas.

Neste capítulo serão analisados os subsistemas de infraestrutura urbana existentes no distrito do Campeche e na Servidão Elpídio da Rocha, aqui denominados equipamentos urbanos, conforme lei federal nº 6.766/1979 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

Segundo Art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979, são considerados equipamentos urbanos as estruturas destinadas ao escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Estas instalações podem ser agrupadas em três sistemas: sistema de saneamento básico, sistema de energia e telecomunicações e sistema de transporte e mobilidade.

O sistema de saneamento básico é formado pelo conjunto de obras e equipamentos utilizados para captação e abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, coleta e destinação de resíduos sólidos e coleta de águas pluviais.

O sistema de energia e telecomunicações é constituído pelos equipamentos e instalações utilizados na geração de energia, bem como, em sua distribuição, como redes de distribuição de energia elétrica e de gás natural. As redes de telecomunicações são formadas pelos equipamentos e tecnologias utilizados na geração e distribuição da informação, em suas diversas modalidades (som, imagem e dados).

O sistema de transporte e mobilidade pode ser entendido como o conjunto de instalações, obras, estruturas e equipamentos utilizados para o transporte e deslocamento, tanto de pessoas quanto de cargas, entre os destinos. Pode ser subdividido em subsistema terrestre, aéreo e marítimo.

Os equipamentos urbanos existentes no distrito do Campeche estão apresentados no **Quadro 1** a seguir.

Quadro 1: Equipamentos urbanos no distrito do Campeche.

COMPONENTES DA INFRAESTRUTURA URBANA	PROVEDOR	DESCRIÇÃO		
		OCORRÊNCIA NO DISTRITO DO CAMPECHE	DADOS ESTATÍSTICOS	
Abastecimento de Água Potável	CASAN. Companhia Catarinense de Águas e Saneamento.	O Campeche pelo sistema público de fornecimento de água da CASAN.	Censo IBGE 2010	
			Rede CASAN	87,4% dos domicílios atendidos
			Poço, Nascente ou outra	12,6% dos domicílios
Rede de Energia Elétrica	CELESC Distribuição S. A.	O Campeche é atendido pelo Sistema de fornecimento de energia elétrica da CELESC.	Censo IBGE 2010	
			Rede de Energia da CELESC	99,6% dos domicílios atendidos
			Outras fontes	0,3% dos domicílios
Esgotamento Sanitário	CASAN. Companhia Catarinense de Águas e Saneamento.	Existe sistema de coleta de esgotos da CASAN, no entanto, a maior parte dos domicílios utiliza fossas sépticas e sumidouros nos lençóis freáticos, rios e mar.	Censo IBGE 2010	
			Fossa Séptica	82,6% dos domicílios
			Rede geral de esgoto ou pluvial	1,5% dos domicílios
			Outras fontes	15,8% dos domicílios
Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos	COMCAP. Autarquia de Melhoramentos da Capital.	A COMCAP realiza a coleta convencional e seletiva no distrito do Campeche.	Censo IBGE 2010	
			COMCAP	99,5% dos domicílios
Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas	Administração Pública	Conforme vistorias, o sistema de drenagem pluvial é implantado nas vias, onde a água da chuva é coletada por sarjetas e bocas-de-lobo e segue em condutos subterrâneos pela rede pluvial pública.		
Sistema Viário e Acessos	Administração Pública	O sistema viário existente no Campeche apresenta-se bem estruturado, na sua maior parte pavimentado, com sinalização horizontal e vertical. Foram verificados em alguns trechos incentivos a mobilidade urbana com calçadas podó táteis e rampas de acesso a empreendimentos comerciais e residenciais.		
Transporte Público Coletivo	Consórcio Fênix.	O distrito do Campeche possui o terminal interurbano TIRIO e transporte público coletivo atendido pelo Consórcio Fênix. 10 linhas de ônibus atendem a região: 462 - Campeche; 473 - Morro das Pedras via Eucaliptos; 474 - Morro das Pedras via Gramal; 469 - Tapera / Rio Tavares; 468 - TIRIO / Aeroporto via Carianos; 477 - TIRIO / Aeroporto via Tapera; 841 - Tilag / Tirio; 843 - Tilag / Tirio via LIC; 4120 - Executivo Pântano do Sul via Eucaliptos; 4120 - Executivo Pântano do Sul via Gramal.		

Fonte: Elaboração própria a partir de dados primários e secundários.



Especificamente na Servidão Elpídio da Rocha, mediante vistorias *in loco*, pode-se verificar que a área é urbana consolidada, de acordo com o art.º 16-C da Lei nº13.465/2017 que alterou a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, apresentando sistema viário pavimentado, serviços de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica, coleta de resíduos e sistema de drenagem pluvial (**Figura 7**).

Figura 7: Alguns registros da infraestrutura urbana consolidada na Servidão Elpídio da Rocha.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Com relação ao sistema viário, a Servidão Elpídio da Rocha possui 2 acessos, sendo um a oeste, diretamente pela Rod. SC-406 (sem uma via marginal) e outro a leste, pela Av. Campeche. Em ambos casos, os acessos e alinhamentos nas interseções não atendem ao que preconiza o Plano Diretor em seus arts. 194 e 195 (**Figura 8**).

Figura 8: Acessos viários à Servidão Elpídio da Rocha, registro à esquerda o acesso pela Rod. SC-406 sem uma via arterial e ponto de tangência mínimo de 100m e à direita, pela Av. Campeche, sem um ponto de tangência mínimo de 15m.



Fonte: Vistoria *in loco*.

A Servidão Elpídio da Rocha é totalmente pavimentada, com lajotas hexagonais e em bom estado de conservação. No trecho que se estende desde a SC-406 até a esquina com a rua paz, a via possui largura aproximada de 7m e a partir desse ponto, ocorre um estreitamento da via, para largura média de 5m até a conexão com a Av. Campeche (**Figura 9**).

Figura 9: Alguns registros do sistema viário na Servidão Elpídio da Rocha, à esquerda, trecho da via próximo à rod. Sc-406 e à direita, próximo à Av. Campeche.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Sobre os passeios, os mesmos são formados por diferentes materiais e desenhos, apresentando em alguns trechos (especialmente nos empreendimentos comerciais) incentivos a pessoas com deficiência. De igual maneira à largura da faixa de rolamento, no trecho que se estende desde a SC-406 até a esquina com a rua paz, os passeios

apresentam maior largura (**Figura 10**) e a partir desse ponto, ocorre um estreitamento dos passeios, chegando em alguns casos a não ter passeios (**Figura 11**).

Figura 10: Na Servidão Elpídio da Rocha, no trecho da via mais larga, os passeios também apresentam maior largura e acessibilidade a pessoas com deficiência, principalmente nos lotes de usos comerciais.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Figura 11: No trecho mais estreito da Servidão Elpídio da Rocha, os passeios também são mais estreitos e em alguns casos, chegam a inexistir.



Fonte: Vistoria *in loco*.

2.3 Atividades Socioeconômicas

A socioeconomia é um conceito que coloca a economia, enquanto atividade ligada à produção e reprodução da vida, a serviço do social e do humano. Toma como referência primeira o ser humano trabalhador, conhecedor e criador, enquanto indivíduo e parte integrante de sua coletividade. Funda-se na convicção de que esse trabalhador tenha os atributos e qualificações para tornar-se protagonista principal da economia, da sua gestão e do seu desenvolvimento (ARRUDA, 2006).

Conforme se viu no **item 2.1**, o distrito do Campeche apresenta sua evolução na formação socioespacial ligada a busca pela qualidade de vida e ao turismo. Destacam-se no distrito empreendimentos comerciais e de serviços de pequeno a grande porte predominando o médio porte e empreendimentos ligados ao veraneio e ao turismo, como as muitas imobiliárias, pousadas, casas de aluguéis, restaurantes e alguns hotéis.

Especificamente acerca da Servidão Elpídio da Rocha, mediante vistorias técnicas na área e dados obtidos no setor de cadastro da prefeitura municipal, foram

quantificados os lotes de usos comerciais, residenciais e mistos. Constatou-se **uma tendência a usos comerciais e mistos no trecho mais largo da via, entre a Rod. SC-406 e a rua paz**, e usos residenciais no trecho de largura mais estreita da servidão.

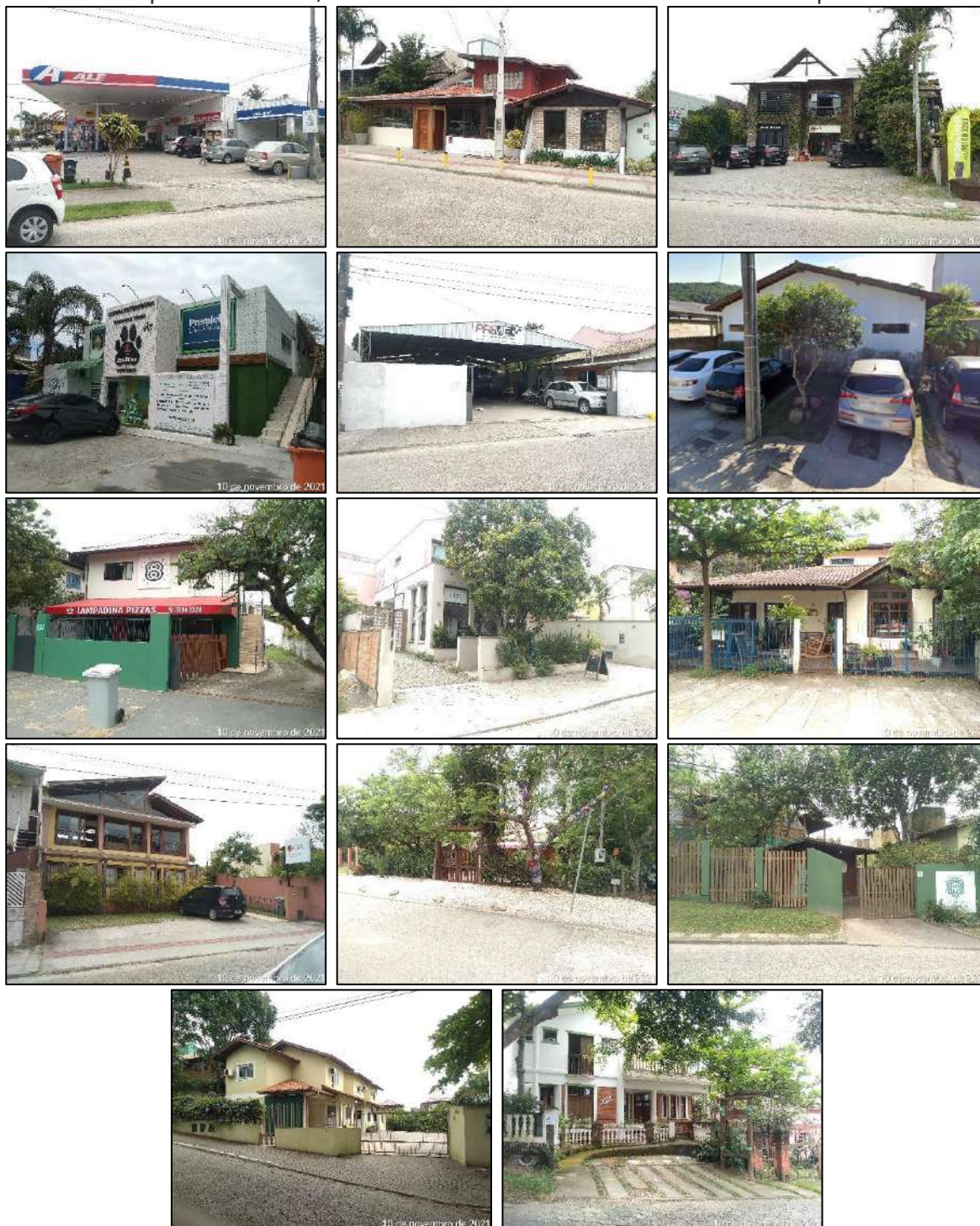
No trecho mais largo da via, dos 24 lotes existentes, 14 são comerciais e de uso misto (58,3%) e 12 lotes apresentaram usos predominantes residenciais (41,7%), ou, ao menos, não possuíam identificações de comércio e serviços na fachada. No trecho de largura mais estreita da servidão predomina o uso residencial, não foram evidenciados usos comerciais ou mistos neste trecho.

Os empreendimentos comerciais e de serviços identificados na Servidão Elpídio Rocha foram os seguintes:

- ✓ 1 autoposto de combustível com loja de conveniência;
- ✓ 1 agropecuária com atendimento veterinário;
- ✓ 1 centro comercial;
- ✓ 1 mecânica;
- ✓ 1 pizzaria;
- ✓ 1 padaria;
- ✓ 1 livraria;
- ✓ 1 comércio de florais;
- ✓ 3 centros terapêuticos;
- ✓ 1 escola de educação infantil;
- ✓ 1 estúdio de gravação; e
- ✓ 1 consultório de atendimento psicológico.

Apresenta-se na **Figura 12** a seguir, os empreendimentos comerciais e de serviços identificados na Servidão Elpídio da Rocha, todos na faixa entre a Rod. SC-406 e a rua paz.

Figura 12: Empreendimentos comerciais e de serviços identificados na Servidão Elpídio da Rocha, todos na faixa entre a Rod. SC-406 e a rua paz.



Fonte: Vistoria *in loco*.

2.4 Tipologia das Edificações

Em Urbanismo, os edifícios são considerados o elemento mínimo que constitui o espaço urbano e por onde se organizam os diferentes espaços identificáveis.

A classificação das edificações implementada neste laudo técnico foi extraída da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE, 2011) adaptada à realidade da área de estudo, adotando-se os seguintes critérios de classificação das edificações: tipologia, volumetria, áreas e estética. Trata-se, portanto, de uma avaliação socioeconômica e urbanística.

Mediante vistorias técnicas na área de estudo, na Servidão Elpídio da Rocha, foram identificados os seguintes modelos de edificações:

- ✓ Edificação residencial unifamiliar em padrão médio: edificações térreas ou com, no máximo, 2 pavimentos, apresentam área ocupada acima de 75m². Nesse tipo de edificações, ocorre projeto arquitetônico com alguns detalhes, apresentando tratamentos básicos de paisagismo e jardinagem (**Figura 13**).
- ✓ Edificação residencial unifamiliar em padrão alto: edificações térreas ou com, no máximo, 2 pavimentos, apresentam grandes áreas. Nesse tipo de edificações, ocorre projeto arquitetônico refinado, altamente detalhados, espaços amplos e tratamentos de paisagismo e jardinagem destacados (**Figura 14**).
- ✓ Edificação residencial multifamiliar em padrão médio: Edifícios de 1 e 2 pavimentos, apresentam volumetria média de suas unidades habitacionais, comumente entre 75 e 150m² de área ocupada. Caracterizam-se pela utilização de materiais, acabamentos e decoração sem tantos detalhes arquitetônicos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum; apresentam áreas externas com tratamentos paisagísticos básicos (**Figura 15**).
- ✓ Edificação comercial em padrão simples: edificações térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, apresentando geralmente até 150m² de área ocupada, sem muitos destaques nos desenhos arquitetônicos e sem áreas externas com tratamentos paisagísticos (**Figura 16**).
- ✓ Edificação comercial em padrão médio: Edificações com até 2 pavimentos compreendendo maiores espaços e versatilidade na distribuição dos espaços internos. Comumente apresentam vagas de estacionamento e áreas externas com algum tratamento paisagístico (**Figura 17**).

Figura 13: Edificações residenciais unifamiliares padrões médios.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Figura 14: Edificações residenciais unifamiliares padrões altos.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Figura 15: Edificações residenciais multifamiliares padrões médios.



Fonte: *Vistoria in loco*.

Figura 16: Edificações comerciais padrão simples.



Fonte: *Vistoria in loco*.

Figura 17: Edificações comerciais padrão médio.



Fonte: *Vistoria in loco*.

Conforme apresentado, neste capítulo foi implementada uma avaliação imobiliária sociourbanística, identificando-se a tipologia das edificações existentes na Servidão Elpídio da Rocha, se destacando na área de estudo o uso comercial e residencial unifamiliar, ambos médios padrões.

2.5 Plano Diretor e Zoneamento Municipal

Conforme art. 182 e 183 da Constituição federal de 1988 e lei federal nº 10.257/2001 que regulamenta estes artigos e estabelece o estatuto das cidades, o plano diretor é o instrumento básico da política urbana.

O território da Servidão Elpídio da Rocha está sob a égide do Plano Diretor (PD) do Município de Florianópolis, Lei Complementar nº 482/2014. Para efeitos da aplicação do PD, o território foi dividido em áreas ou zonas delimitadas nos seus mapas anexos, os quais disciplinam o uso e ocupação do solo no município.

Após operações em Geoprocessamento com os arquivos anexos da Lei Complementar, têm-se que os zoneamentos incidentes ao longo da Servidão Elpídio da Rocha estão compreendidos pela Macro Área de Usos Urbanos, Área Mista Central - AMC e Área Residencial Predominante - ARP. Suas definições técnicas, características e objetivos estão dispostos no art. 42 §3º incisos I e V apresentados a seguir:

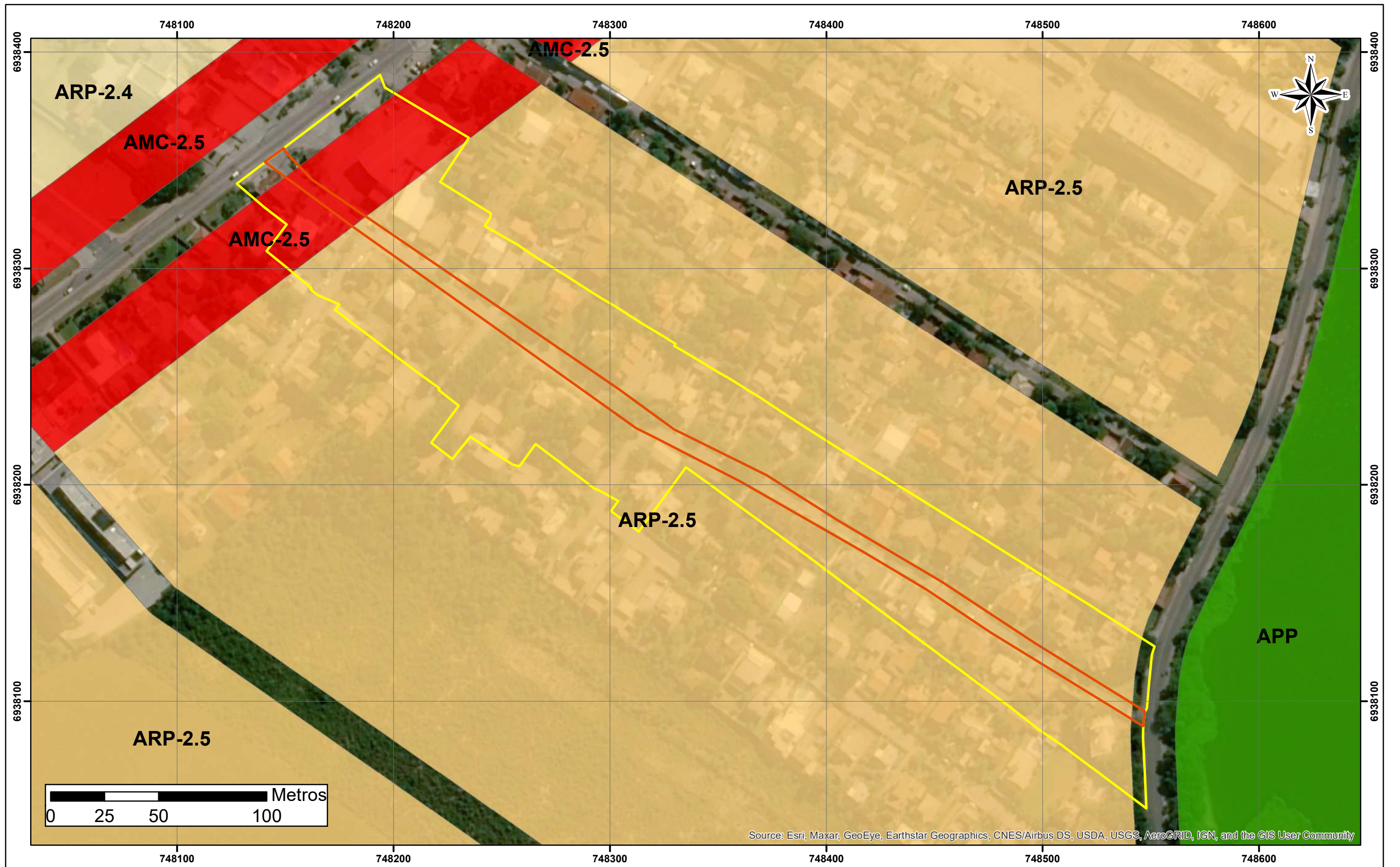
§3º Macro Áreas de usos Urbanos, destinadas prioritariamente às funções da cidade:







I - Área Residencial Predominante (ARP) - áreas destinadas ao uso preferencial de moradias, onde se admitem pequenos serviços e comércios vicinais;

V - Área Mista Central (AMC) - de alta densidade, complexidade e miscigenação, destinada a usos residenciais, comerciais e de serviços;

O Mapa do Zoneamento Municipal (**Mapa 2**) está expresso a seguir.





INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS		LEGENDA		TÍTULO
Localização:	Campeche, Florianópolis / SC	 Área Mista Central - AMC - 2.5	 Área Residencial Predominante - ARP - 2.5	MAPA DO ZONEAMENTO MUNICIPAL
Numeração:	2	 Servidão Elpídio da Rocha	 Área Residencial Predominante - ARP - 2.4	
Folha:	A3	 Lotes Lindeiros	 Áreas de Preservação Permanente - APP	
Características Técnicas: Projeção UTM Datum Horizontal de Referência SIIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: Serv.: Google Maps; Lotes / Zoneam.: PME; Basemap: ESRI				

Alguns dos limites de ocupação exigidos pelo Plano Diretor nas classes de zoneamento AMC 2.5 e ARP 2.5, incidentes na Servidão Elpídio da Rocha, estão apresentados nos **Quadro 2** e **Quadro 3** a seguir.

Quadro 2: Índices de ocupação exigidos pelo Plano Diretor na classe de zoneamento AMC 2.5.

Limites de Ocupação permitidos pelo PD	Zoneamento AMC 2.5
Número de Pavimentos (un.)	2
Taxa de Ocupação (%)	50
Taxa de Impermeabilização (%)	70
Coeficiente de Aproveitamento Básico(un.)	1
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (un.)	3
Área Mínima do Lote (m ²)	450
Testada Mínima do Lote (m)	12

Fonte: Lei Complementar 482/2014, Anexo F01; Elaboração do autor.

Quadro 3: Índices de ocupação exigidos pelo Plano Diretor na classe de zoneamento ARP 2.5.

Limites de Ocupação permitidos pelo PD	Zoneamento ARP 2.5
Número de Pavimentos (un.)	2
Taxa de Ocupação (%)	50
Taxa de Impermeabilização (%)	70
Coeficiente de Aproveitamento Básico (un.)	1
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (un.)	1,6
Área Mínima do Lote (m ²)	360
Testada Mínima do Lote (m)	12

Fonte: Lei Complementar 482/2014, Anexo F01; Elaboração do autor.

Mediante vistorias técnicas na Servidão Elpídio da Rocha, foram confrontados alguns aspectos sociourbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor nas classes de zoneamento AMC 2.5 e ARP 2.5, com as edificações existentes ao longo da via. Os aspectos sociourbanísticos analisados foram: tipos de usos, número de pavimentos, largura e acessibilidade dos passeios. Ver no **Quadro 4** a seguir.

Quadro 4: Parâmetros urbanísticos exigidos pelo Plano Diretor nas classes de zoneamento AMC 2.5 e ARP 2.5, confrontados com as edificações existentes na Servidão Elpídio da Rocha.

Aspectos Urbanísticos	Exigências PD	Adequação ao PD (un.)	Desadequação ao PD (un.)
Tipos de Usos	Residenciais	39	0
	Comerciais	10	4
Número de pavimentos (un.)	2	53	0
Largura dos passeios (m)	3	15	38
Acessibilidade dos passeios	Rampas e calçadas podô táteis	8	45

Fonte: Adaptado da Lei Complementar 482/2014, Anexo F02; Elaboração do autor.

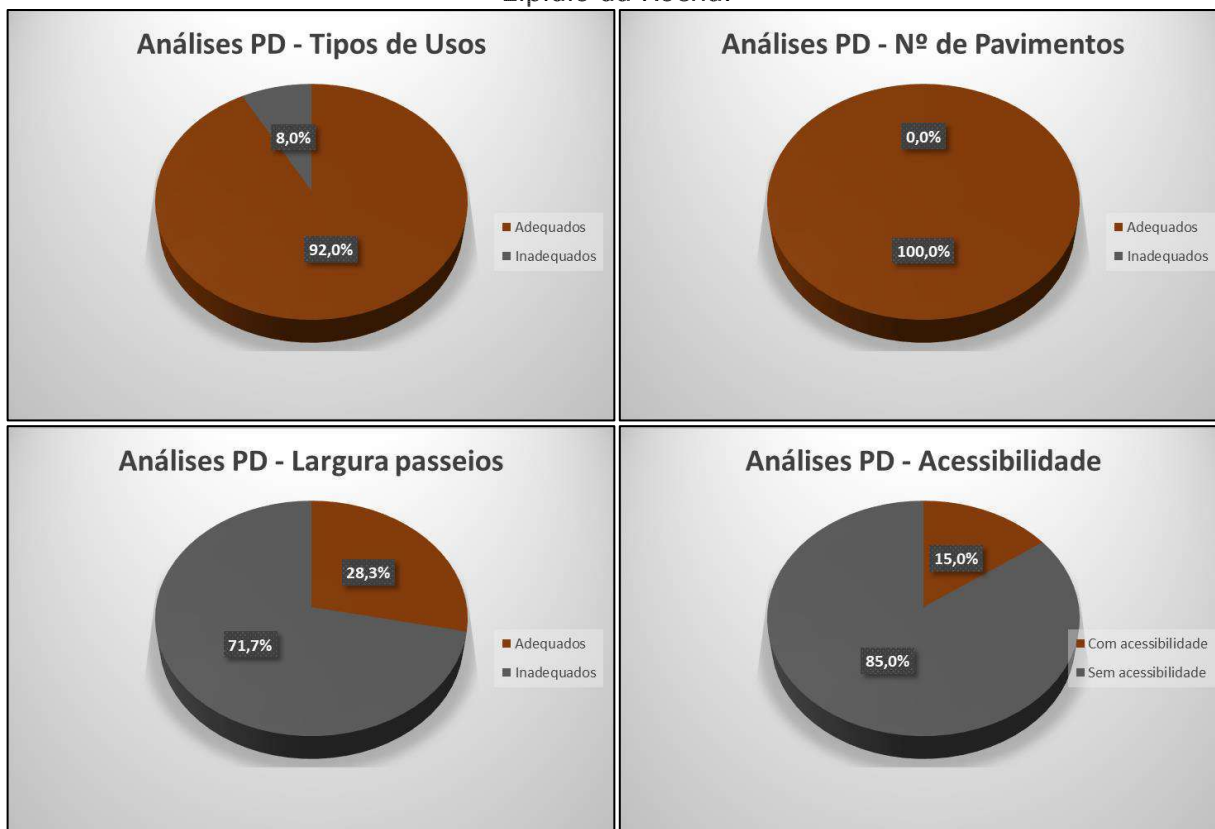
Mediante as vistorias *in loco*, com apoio dos dados apresentados no **Quadro 4**, constatou-se que na área do zoneamento AMC 2.5, todos os 3 lotes ali existentes estavam adequados ao PD, no quesito **tipos de usos** (100%). Dos 50 lotes existentes em ARP 2.5, 11 apresentaram usos comerciais e de serviços ou de uso misto (22%), todos no trecho da Servidão Elpídio da Rocha entre a Rod. SC-406 e a rua paz, conforme apresentado no **item 2.3**, sendo que destes 11, 4 estavam inadequados ao zoneamento neste quesito (36,4% dos 11 lotes com uso comercial e serviços; ou 8% dos lotes totais em ARP 2.5), conforme tabela de adequação de usos (Anexo F02) do PD. Os 49 lotes restantes apresentaram uso residencial, estando adequados ao PD com relação ao tipo de uso (100%).

A respeito do **número de pavimentos**, todos os 53 lotes (100%) estavam adequados ao PD neste quesito.

Sobre os **passeios**, dos 53 lotes, apenas 15 (28,3%) estavam adequados no quesito largura exigido pelo PD e destes, 9 (60% dos 15 lotes; ou 17% dos lotes totais) apresentaram uso comercial ou de serviços. E no quesito acessibilidade, apenas 8 (15% dos lotes totais) apresentaram estruturas de apoio às pessoas com deficiência, sendo 5 em lotes de usos comerciais e serviços (62,5% dos 8 lotes com acessibilidade; ou 9,4% dos lotes totais).

Os gráficos da **Figura 18** a seguir apresentam os resultados da análise sociourbanística implementada, com relação a algumas diretrizes do Plano Diretor e a realidade urbanística existente na Servidão Elpídio da Rocha.

Figura 18: Análises sociourbanísticas: PD *versus* realidades existentes na Servidão Elpídio da Rocha.



Fonte: Vistoria *in loco*.

Mediante operações em Geoprocessamento e elaboração de um Mapa Temático pode-se correlacionar o zoneamento municipal vigente com os usos atuais existentes na Servidão Elpídio da Rocha, evidenciando especialmente este fenômeno sociourbanístico. Ver no **Mapa 3** a seguir.



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS		LEGENDA		TÍTULO
Localização:	Campeche, Florianópolis / SC	Servidão Elpídio da Rocha	Usos Residenciais	MAPA DO ZONEAMENTO MUNICIPAL E TIPOS DE USOS
Numeração:	3	Área dos Lotes Lindeiros	Usos Comerciais	
Folha:	A3	Área Mista Central - AMC	Uso Misto	
Elaboração:	Vicente Bertimes Di Bernardi Lopes Geógrafo CREA SC - 139877-7	Área Residencial Predominante - ARP	Lotes Lindeiros	
Data:	Novembro de 2021			
Características Técnicas: Projeção UTM Datum Horizontal de Refer.: SIIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: Servidão: Google Maps; Lotes / Zoneam.: PME; Usos: Vist. in loco; Basemap: ESRI				

2.6 Necessidades e Tendências da Ocupação e Uso do Solo e Vocação Urbana da Servidão Elpídio da Rocha

Este diagnóstico sociourbanístico pode verificar uma série de aspectos relevantes acerca da formação socioespacial, do uso e ocupação do solo, a socioeconomia, a vida urbana e o zoneamento municipal incidente na Servidão Elpídio da Rocha.

Conforme se viu, a área de estudo apresentou grande crescimento urbano nas últimas décadas, existindo, atualmente, uma infraestrutura urbana consolidada, edificações residenciais e comerciais padrão médio e um processo de desenvolvimento socioeconômico não totalmente condizente com o que preconiza o Plano Diretor.

No **item 2.5** apresentamos que 58,3% dos lotes existentes entre a Rod. SC-406 e a rua paz, dispõe atualmente de usos comerciais e de serviços, mesmo que o Plano Diretor exija para 87,5% destes lotes o uso residencial predominante.

Ressalva-se que, de acordo com o PD, o zoneamento de uso residencial predominante permite alguns tipos de comércios e serviços vicinais, mas que esta informação é privilegiada, é um conhecimento específico, não sendo de domínio da população em geral. Grande parte da população acredita ser permitido nessa zona apenas residências. Ainda assim, dos 11 lotes de usos comerciais existentes nesta classe de zoneamento na Servidão Elpídio da Rocha, apenas 7 (63%) são classificados como vicinais, de acordo com a tabela de adequação de usos do PD em seu anexo F02, estando de acordo com o regramento do PD, 4 (37%) são comércios não vicinais, ou seja, estão em desacordo com o exigido pelo PD.

Verificou-se também que no trecho da servidão onde existe maior alargamento viário é onde ocorre 100% dos usos comerciais. No trecho da servidão mais estreito, os usos predominantes são residenciais. Outro fator a se destacar na ocorrência deste fenômeno é a proximidade com a Rodovia de Trânsito Rápido, onde culturalmente ocorrem usos comerciais de maior porte e complexidade. Dessa maneira, considera-se inadequada na localidade em estudo a conexão de zonas que acontece na servidão Elpídio da Rocha, passando de Área Mista Central - AMC - em apenas 50m a partir da rodovia, para Área Residencial Predominante - ARP - ao longo do restante da Servidão, sem uma zona intermediária de ocupação e uso e sem quaisquer padrões sociourbanísticos que permeiem essa situação de ruptura abrupta de zoneamento. E diante desse contexto, ocorrem naturalmente na Servidão Elpídio da Rocha, irregularidades na ocupação e uso.

Por intermédio das análises implementadas, constatou-se que na Servidão Elpídio da Rocha, entre a Rod. SC-406 e a interseção com a rua paz, há uma tendência central



ao uso comercial, evidenciando uma **necessidade e vocação sociourbanística local**. E apesar da contrariedade legal ou tendência imposta pelo PD de minimizar o desenvolvimento socioeconômico nesse local, isto não tem impedido a população residente de se desenvolver comercialmente, o que somente é possível por se tratar, justamente, de uma **vocação local**.

De acordo aos principais urbanistas atuais, para responder adequadamente às demandas da cidade, há necessidade de valorização do conhecimento local, de comerciantes e moradores e abertura à diversidade de usos e tipologias.

Cabe ressaltar que esta prática vigente de zonear o território (zoneamento municipal), enraiza-se na gênese do planejamento urbano onde a higienização das cidades era o cerne principal, sendo esta prática fortemente criticada por diversos urbanistas modernos (JACOBS, 1961, LE FEBVRE, 1968; EASTERLY, 2002; 2010; ASCHER, 2004; CHALAS, 2008; PEREIRA, 2010; GLAESER, 2012; JAN GEHL, 2013; LING, 2017, BERTAUD, 2018). A fixação de zonas tende ao extremo de regulação, impossibilitando o desenvolvimento sociourbanístico equilibrado, conforme ressalta LING, 2017:

Considera-se que a cidade não tem e não deve ter objetivo ou forma final, deve ser vista como um processo, no qual planos rígidos podem resultar, na prática, em consequências negativas. O zoneamento que define usos específicos para diversas áreas da cidade surgiu como uma resposta à cidade industrial que era considerada “precária” e “bagunçada” por diversos expoentes do planejamento urbano na virada do século XIX para o século XX. Desejava-se colocar ordem na ocupação urbana, separando o uso residencial dos usos comercial e industrial, a fim de promover a necessária “higienização” das áreas em que as pessoas moravam, relegando as externalidades negativas dos outros usos às áreas destinadas especificamente para eles. Tais ideias moldaram paradigmas de planejamento que levaram o conceito de zoneamento ao extremo e influenciaram fortemente o planejamento urbano brasileiro. Durante décadas, o planejamento urbano instaurou, por meio de políticas de zoneamento, a separação entre o lugar de morar, o de trabalhar e o de consumir. Assim, cidades foram segregadas em todos os sentidos. Ao aumentar a distância entre as atividades cotidianas e prejudicar a caminhabilidade, essas medidas incentivaram o trânsito crítico de que hoje sofrem nossas cidades e atrapalharam a viabilidade dos transportes coletivos de massa, hoje em crise no país inteiro (Ling, 2017, p. 27-28).

Ainda com relação à prática do zoneamento municipal apresenta-se alguns questionamentos:

Afinal, os problemas das cidades foram resolvidos pela prática dos zoneamentos, existentes desde a origem dos planejamentos municipais? Como foram resolvidos os

problemas de mobilidade, acessibilidade, acesso às moradias, empregos e qualidade de vida?

Houve planos para as nossas cidades, mas eles fracassaram. Não porque fossem ruins ou porque os planejadores fossem pouco qualificados, mas porque a própria lógica da cidade não foi compreendida. Em vez de tratar a metrópole como um organismo vivo, que funciona e evolui diariamente com as ações de seus moradores, acredita-se na possibilidade de determinar um futuro previsível segundo o desejo de planejadores... a cidade não tem e não deve ter objetivo ou forma final. A cidade é um processo, no qual planos rígidos podem resultar, na prática, em consequências negativas. (Ling, 2017, p. 11).

De acordo com LING (2017), nos últimos anos, temos visto no Brasil (e em Florianópolis) uma gestão pública focada em aumentar a regulação sobre espaços privados e atuar sobre espaços públicos através de grandes obras de infraestrutura para mobilidade. Essas obras baseiam-se em critérios questionáveis em relação à seleção e à execução dos projetos, e têm como objetivo quase exclusivo aumentar o fluxo do tráfego motorizado nas vias.

O urbanismo moderno propõe uma mudança de foco, centrando-nos agora em melhorar a gestão de espaços públicos de forma a permitir o desenvolvimento sustentável dos espaços privados (LING, 2017, p. 13).

GLAESER (2012), compara custos de construção com preços de venda médios de imóveis nas 50 principais regiões metropolitanas dos EUA entre 1989 e 1999, concluindo que as maiores diferenças são encontradas em cidades onde justamente há maior regramentos nos zoneamentos. O autor aponta que preços de imóveis se aproximam do seu custo de construção nas cidades norte-americanas com menores restrições via zoneamento, sendo significativamente maiores em grandes e médias cidades onde a regulação restringe a oferta. A relação que o economista encontrou não se refere apenas à densidade, mas é muito mais ligada ao zoneamento, encontrando um aumento médio de 15% nos preços de acordo com uma maior posição no índice de restrições via legislação.

Especificamente acerca dos usos predominantemente residenciais, estas zonas centrais funcionam como nefasto incentivo à subida de preços (GEHL, 2013).

Voltando exclusivamente para o município de Florianópolis, de acordo com o Prof. Dr. Elson Pereira (2010), urge no município a necessidade de um neourbanismo, com novos instrumentos organizativos para uma nova cidade que se apresenta.



A reflexão da realidade de Florianópolis a partir da ideia de uma nova urbanização e de um novo urbanismo poderia indicar algumas saídas, mesmo instrumentais, para seu planejamento...

A cidade de Florianópolis não pode ser entendida a partir dos olhares que colocavam os planejadores que procuraram aqui implantar uma cidade segundo os princípios modernistas: funcional, dividida em zonas de usos exclusivos, com grandes eixos de circulação que teriam como princípio de dimensionamento as horas em que as pessoas, ao mesmo tempo, fariam um movimento pendular casa-trabalho-casa.

As dificuldades de encontrar um mínimo de consenso pelos diversos atores que compõem o chamado Núcleo Gestor Participativo que elabora o novo plano diretor de Florianópolis têm origem na incompreensão das novas formas de urbanização e das novas formas de gestão da cidade. As certezas continuam sendo buscadas onde elas não se encontram mais. A própria ideia de Plano Diretor precisa ser questionada: numa sociedade de incertezas seria talvez mais consistente procurar um Plano de Coerência Territorial (como fazem os franceses) do que procurar dirigir de forma rigorosa o crescimento urbano (PEREIRA, 2010, p. 117-118).

A respeito da Servidão Elpídio da Rocha, em especial no trecho da via entre a Rod. SC-406 e a interseção com a rua paz, pelos diversos motivos já apresentados, este laudo técnico pode evidenciar uma necessidade e tendência ao desenvolvimento socioeconômico local, ao uso comercial e misto. Dessa maneira, entendendo-se que a prática do zoneamento municipal é vigente no município e de acordo às definições técnicas do PD em seu art. 42, **recomenda-se uma mudança de zoneamento nesse trecho da via para Área Residencial Mista - ARM (Ver Mapa 4)**, onde os usos comerciais e de serviços permitidos são um pouco mais abrangentes do que os permitidos em ARP, alcançando com isso, além de eliminar as irregularidades ali existentes, estaríamos formando uma maior homogeneidade e harmonia entre a classe AMC aplicada na margem da Rod. SC-406 e a classe ARP, próxima à Av. Campeche, atenuando, portanto, esta ruptura abrupta que acontece entre estas duas zonas existentes, sem parâmetros técnicos ou sociourbanísticos justificáveis.

Ressaltamos a definição técnica de Área Residencial Mista - ARM - conforme art. 42 inciso II do Plano Diretor:

II - Área Residencial Mista (ARM) - caracterizada pela predominância da função residencial, complementada por usos comerciais e de serviços;

Ademais, consideramos que o uso misto **vem de encontro a uma importante solução para os problemas urbanos atuais, contribuindo para as cinco** funções urbanas principais: morar, se locomover, produzir, trocar e se entreter/divertir.

A mistura de usos aproxima moradia, trabalho e serviços, diminuindo a distância dos deslocamentos e favorecendo o trânsito de pedestres e as viagens de bicicleta (LING, 2017, p. 30).

E por fim, acerca da crítica ao planejamento urbano municipal apresentada neste laudo técnico, de nenhuma maneira nos colocamos contra o planejamento urbano, o mesmo deve continuar existindo, não podemos perder a esperança, no entanto, o mesmo deve acontecer de uma maneira mais saudável, mais aberto a uma multiplicidade de características urbanas demandadas pela própria população, devendo, portanto, buscar uma mudança de foco, sendo mais rígido na gestão dos espaços públicos e analítico nos espaços privados.

Ressaltamos que os Estudos de Impactos Ambientais (AIA) e os Estudos de Impactos de Vizinhança (EIV) são instrumentos técnicos legais que já atuam na análise dos novos empreendimentos arquitetônicos e urbanísticos de maior porte e impacto, não havendo, portanto, a necessidade, de zoneamentos exclusivos.

Finalizamos este tópico parafraseando Alain Bertaud em entrevista ao *site* do Caos Planejado (Bertaud e Ling, 2021):

Muito bem, talvez o que nos falte não seja grandes arquitetos urbanistas, o que falta no Brasil ainda é desenvolver a cultura da cidade para pessoas, é abandonar o ranço capitalista do carro e da segregação. Isso na minha humilde opinião é uma questão um tanto sociológica.





Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS		LEGENDA		TÍTULO
Localização:	Campeche, Florianópolis / SC	<ul style="list-style-type: none"> ⬠ Usos Residenciais ⬠ Usos Comerciais ⬠ Uso Misto Servidão Elpídio da Rocha Área dos Lotes Lindeiros 	<ul style="list-style-type: none"> Lotes Lindeiros Zoneamento Proposto Área Mista Central - AMC Área Residencial Mista - ARM Área Residencial Predominante - ARP 	<p>MAPA DE PROPOSTA DE ZONEAMENTO MUNICIPAL</p>
Numeração:	4			
Folha:	A3			
Elaboração:	Vicente Bertimes Di Bernardi Lopes Geógrafo CREA SC - 139877-7			
Data:	Novembro de 2021			
Características Técnicas: Projeção UTM Datum Horizontal de Refer.: SIIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: Servidão: Google Maps; Lotes: PME: Zoneamento / Usos: Vist. in loco; Basemap: ESRI				

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÕES

Os objetivos deste laudo técnico sociourbanístico foram identificar as necessidades e tendências de ocupação e uso do solo assim como a vocação urbana da Servidão Elpídio da Rocha, localizada no distrito do Campeche, município de Florianópolis, estado de Santa Catarina.

Para isso, foram analisados uma série de aspectos relevantes acerca da formação socioespacial, do uso e ocupação do solo, a socioeconomia, a vida urbana e o zoneamento municipal incidente na Servidão Elpídio da Rocha.

Constatou-se que a área de estudo apresentou grande crescimento urbano nas últimas décadas, existindo, atualmente, uma infraestrutura urbana consolidada, edificações residenciais e comerciais padrão médio e um processo de desenvolvimento socioeconômico não totalmente condizente com o que preconiza o Plano Diretor (PD).

Verificou-se que no trecho da servidão onde existe maior alargamento viário (entre a interseção com a Rod. SC-406 e a rua paz), 58,3% dos lotes apresentam atualmente usos comerciais e de serviços, mesmo que o Plano Diretor exija para 87,5% destes lotes o uso residencial predominante.

Verificou-se também que, de acordo com o PD, o zoneamento de uso residencial predominante permite alguns tipos de comércios e serviços vicinais, mas que esta informação é privilegiada, é um conhecimento específico, não sendo de domínio da população em geral. Grande parte da população acredita ser permitido nessa zona apenas residências. Ainda assim, dos 11 lotes de usos comerciais existentes nesta classe de zoneamento na Servidão Elpídio da Rocha, apenas 7 (63%) são classificados como vicinais, de acordo com a tabela de adequação de usos do PD em seu anexo F02, estando de acordo com o regramento do PD, 4 (37%) são comércios não vicinais, ou seja, estão em desacordo com o exigido pelo PD.

Dessa maneira, evidenciamos uma necessidade e vocação sociourbanística local de desenvolvimento comercial, onde, apesar da contrariedade legal ou tendência imposta pelo PD de minimizar o desenvolvimento socioeconômico nesse local, isto não tem impedido a população residente, por se tratar, justamente, de uma **vocação local**.

No trecho da Servidão Elpídio da Rocha entre a interseção com a Rod. SC-406 e a rua paz existe melhor infraestrutura viária e proximidade com a Rodovia de Trânsito Rápido e, portanto, naturalmente, esta área possui tendência ao uso comercial. Dessa maneira, considera-se inadequada a conexão de zonas que acontece na servidão Elpídio da Rocha, passando diretamente de Área Mista Central - AMC - na faixa de apenas 50m a partir da rodovia, para Área Residencial Predominante - ARP - ao longo do restante da



Servidão, sem uma zona intermediária de ocupação e uso e sem quaisquer padrões sociourbanísticos que permeiem essa situação de ruptura abrupta de zoneamento. E diante desse contexto, têm ocorrido espontaneamente na Servidão Elpídio da Rocha, irregularidades na ocupação e uso.

Diante do exposto, **recomenda-se uma mudança de zoneamento na Servidão Elpídio da Rocha, no trecho entre a Rod. SC-406 e a interseção com a rua paz, para Área Residencial Mista - ARM**, onde, além de eliminar as irregularidades de ocupação e uso ali existentes, estaríamos formando uma maior homogeneidade e harmonia entre a classe AMC aplicada na margem da Rod. SC-406 e a classe ARP, próxima à Av. Campeche, atenuando, portanto, esta ruptura abrupta que acontece entre estas duas zonas existentes, as quais foram delimitadas sem parâmetros técnicos ou sociourbanísticos justificáveis.

Ademais, consideramos que o uso misto **vem de encontro a uma importante solução para os problemas urbanos atuais, contribuindo para as cinco** funções urbanas principais: morar, se locomover, produzir, trocar e se entreter/divertir.



4 REFERÊNCIAS

ARRUDA, Marcos. Tornar o real possível: a formação do ser humano integral, economia solidária, desenvolvimento e o futuro do trabalho. Petrópolis, RJ: Vozes, 2006.

BERTAUD, A. *Order without Design: How Markets Shape Cities*. The MIT Press, 2012.

BERTAUD, A.; LING, A. A evolução das utopias urbanas: entrevista com Alain Bertaud. In: CAOS PLANEJADO. Disponível em: < <https://caosplanejado.com/a-evolucao-das-utopias-urbanas-alain-bertaud/>>. Acesso em 2021.

BRASIL. Lei federal n.º 6.766/1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%206.766-1979?OpenDocument>. Acesso em 2021.

BRASIL. Lei federal nº 10.257/2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 2021.

BRASIL. Lei federal nº 13.465/2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em 2021.

BRASIL. FLORIANÓPOLIS. Lei nº 482, de 17 de janeiro de 2014. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, institui o Plano de Uso e Ocupação, os Instrumentos Urbanísticos e o Sistema de Gestão, denominada simplesmente de Plano Diretor do Município de Florianópolis. Disponível em: < <http://www.pmf.sc.gov.br/sites/planodiretor/?cms=plano+diretor+de+florianopolis>>. Acesso em 2021.

BRASIL. FLORIANÓPOLIS. Lei nº 4805/95. Dispõe sobre a atualização das descrições de limites dos distritos do município de Florianópolis e a criação do distrito do Campeche. Disponível em: < http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/18_10_2018_14.02.19.b93208e774cd8be99479bb328e939429.pdf>. Acesso em 2021.

CHALAS, Y. O Urbanismo: pensamento fraco e pensamento prático. In: PEREIRA, Elson Manoel (org). Planejamento Urbano no Brasil: Conceitos, Diálogos e Práticas. Chapecó: Argos, 2008.

CONCEIÇÃO, M. O Porto de Florianópolis: desenvolvimento econômico de uma ocupação estratégica. *In*: Revista Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v. 21, n 29, 2014.

COUTO, S. A. F. Manual teórico e prático do parcelamento urbano. Rio de Janeiro: Forense, 1981.



EASTERLY, W. *The elusive quest for growth: economists' adventures and misadventures in the tropics*. The MIT Press, 2002. P. 26-120.

EASTERLY, W. *Lessons from leading minds*. NYU, 2010.

ESRI. *Environmental Systems Research Institute. Base map*. Disponível em: <<http://www.esri.com/software/arcgis/arcgisonline>>. Acesso em 2021.

GEHL, J. *Cidades para pessoas*. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GLAESER, E. *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Penquin Books, 2012.

IBAPE. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP: 2011.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censos Demográficos do IBGE para o ano de 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em 2021.

JACOBS, J. *The death and life of great American cities*. Random House, 1961.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LING, A. *Guia de gestão urbana*. São Paulo: BEI, 2017.

MAMIGONIAN, A. Notas Sobre o Processo de Industrialização no Brasil. Boletim do Departamento de Geografia de Presidente Prudente. São Paulo, 1969.

PEREIRA, E. Qual planejamento urbano no contexto da sociedade da incerteza? Florianópolis e seus planos diretores. *In: Revista GEOSUL*, v. 18, n. 49, p. 103-121, 2010.

PEREIRA, R. Formação sócio-espacial do litoral de Santa Catarina (Brasil): gênese e transformações recentes. *In: Revista GEOSUL*, v. 25, n. 35, p. 99-129, 2003.

PMF. Prefeitura Municipal de Florianópolis. Plano Diretor de Florianópolis. Disponível em: <<http://planodiretorflorianopolis.webflow.io/>>. Acesso em 2021.

SANTOS, M. *Espaço e sociedade*. Petrópolis: Vozes, 1982.

SOUZA, J.T.P; BARBOSA, T. C. P.; BURGOS, R. Uma experiência do planejamento urbano comunitário. O caso da planície do Campeche - Florianópolis - SC. **Revista Katálysis**, Florianópolis, v. 6, n. 2, p. 153-162, 2003.

ZMITROWICZ, W.; DE ANGELIS NETO, G. *Infra-Estrutura Urbana*. São Paulo: EPUSP, 1997.

5 ANEXO I - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART





1. Responsável Técnico

VICENTE BERTIMES DI BERNARDI LOPES

Título Profissional: Geógrafo

RNP: 2515101100

Registro: 139877-7-SC

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: BERTOLINI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

Endereço: RUA MANOEL FRANCISCO COELHO

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 2.000,00

Contrato: Celebrado em:

Honorários:

Vinculado à ART:

Bairro: PANTANO DO SUL

UF: SC

Ação Institucional:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 31.090.424/0001-18

Nº: 57

CEP: 88067-470

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: BERTOLINI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

Endereço: SERVIDAO ELPIDIO DA ROCHA

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Data de Início: 01/11/2021

Finalidade:

Data de Término: 17/11/2021

Coordenadas Geográficas:

Bairro: RIO TAVARES

UF: SC

CPF/CNPJ: 31.090.424/0001-18

Nº: sn

CEP: 88048-398

Código:

4. Atividade Técnica

Estudo de Viabilid. Téc.	Análise	Avaliação	Parecer
Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano	Dimensão do Trabalho:	40,00	Hora(s)
Planejamento e Gestão Territorial - para fins de plano diretor	Mensuração	40,00	Avaliação
	Dimensão do Trabalho:	40,00	Hora(s)
Planejamento e Gestão Territorial - sócio econômico	Levantamento	40,00	Avaliação
	Dimensão do Trabalho:	40,00	Hora(s)

5. Observações

Parecer Técnico Sociourbanístico com vistas a identificar o zoneamento municipal, as necessidades e tendências da ocupação e uso do solo assim como a vocação urbana da Servidão Elpidio da Rocha.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Informações

- A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART em 17/11/2021: TAXA DA ART A PAGAR
- Valor ART: R\$ 88,78 | Data Vencimento: 29/11/2021 | Registrada em:
- Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

FLORIANOPOLIS - SC, 17 de Novembro de 2021

VICENTE BERTIMES DI BERNARDI LOPES

045.063.649-61

Contratante: BERTOLINI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

31.090.424/0001-18