

PASSADO x PRESENTE:

A Inserção de Residências e Comércio em Área Tombada



*Acadêmica: Vivian Linécio
Orientadora: Prof^ª Dr^ª Maria Inês Sugai
Semestre 2006.2*

*Florianópolis
23 de Fevereiro de 2007*

Identificação

Introdução ao Trabalho de Conclusão de Curso TCC 1
Tema: Intervenção em Área de Preservação Histórica Florianópolis

Acadêmica: **Vivian Linécio**
Matrícula: **0213138-2**
Endereço: **Rua Maria Eduarda, nº 57, APTO 304.**
Bairro Pantanal, Florianópolis, SC. CEP: 88040-250.
Telefone: **3234-9712; 8802-4514**
e-mail: vivianlinecio@yahoo.com.br

Orientador: **Prof^a Dr^a Maria Inês Sugai**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



Sumário

1. Introdução.....	04
1.1. Justificativa.....	05
1.2. Objetivos.....	06
1.2.1. Objetivos Gerais.....	06
1.2.2. Objetivos Específicos.....	06
2. Métodos e procedimentos.....	07
2.1. Cronograma.....	07
3. Patrimônio histórico.....	08
3.1. Cartas patrimoniais.....	10
4. Referenciais de projeto.....	12
4.1. Pinacoteca do Estado de São Paulo.....	13
4.2. Palau Nou.....	14
4.3. Ginger & Fred.....	15
5. Levantamentos e Estudo da área.....	16
5.1. Florianópolis e a Localização do Terreno.....	16
5.2. Florianópolis: Processo Histórico.....	19
5.3. Situação atual.....	26
5.2.1. Legislação.....	26
5.2.2. Eixos Visuais.....	32
5.2.3. Usos.....	35
5.4. Diretrizes de Projeto.....	37
6. Programa.....	39
6.1. Dimensionamento.....	40
6.2. Referenciais de Projeto.....	44
7. Referências bibliográficas.....	47
8. Anexos.....	50
8.1. Consulta de Viabilidade.....	50
8.2. Normas Relativas às Áreas Especiais.....	53



1. Introdução

A paisagem urbana é uma marca da história da cidade, reunindo seu passado, desenvolvimento e presente num único espaço. Esta paisagem, através das características do lugar, edificações e monumentos, permite aos habitantes compreenderem seu passado e perpetuarem sua memória além das gerações, para assim compor uma identidade própria.

Esta relação pode também ser observada na cidade de Florianópolis, capital do estado mas ainda com características de província, onde grande parte da sua história revela-se através de edificações e espaços. Não são apenas monumentos isolados que caracterizam esta importância, mas também os conjuntos urbanos.

Porém muitos destes espaços são ameaçados atualmente pelo desenvolvimento desenfreado, principalmente quando vinculado ao interesses econômicos, fortemente representado pela especulação imobiliária. Novas intervenções devem ser previstas e bem vindas, mas a falta de relação com o entorno, a falta de um adequado e estudado desenho e a interferência do capital imobiliário podem acarretar na destruição das áreas de valor histórico.

Um caso crítico desta situação é o terreno escolhido para intervenção, vizinho ao Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim (1910) e ao conjunto de casarios ecléticos da rua Hermann Blumenau, identificados como patrimônio municipal e um dos poucos conjuntos urbanos remanescentes na cidade. Além disso, localiza-se em frente à Rua Mauro Ramos, área de grande potencial construtivo e financeiro.

O conflito existente exige um projeto que leve em consideração o entorno e a manutenção da paisagem urbana, ao mesmo tempo que marque o presente através da arquitetura contemporânea e viabilize um uso apropriado ao local.

Estudar diretrizes para um trabalho adequado a estas dificuldades pode tanto ser útil para a atuação profissional, já que o tema é cada vez mais freqüente nas cidades, quanto é suprir um interesse pessoal em ampliar os estudos na questão do patrimônio.

Entretanto, deve-se observar ainda que o patrimônio é um tema amplo e discutível, passível de diversas soluções e com estudos ainda em desenvolvimento, além de que cada caso possui uma especificidade que deve ser analisada individualmente, não havendo uma regra geral de atuação.



1.1. *Justificativa*

A qualidade de vida do cidadão está diretamente ligada à qualidade do espaço em que vive, o qual determina grande parcela da identidade de seu povo. Esta identidade não se traduz apenas pelo presente, mas pela história das várias gerações que ali habitaram.

Torna-se fundamental o desenvolvimento de uma cidade que alie coerentemente os espaços de seu passado, presente e futuro, proporcionando uma integração visual e de usos voltados para o cidadão.

Dada esta importância, o trabalho propõe uma alternativa para um caso no centro de Florianópolis, através de um projeto arquitetônico que qualifique a delicada área em que se insere.

A presença marcante do patrimônio histórico, que concentra o último conjunto de edificações ecléticas da cidade e o imponente Asilo de Mendicidade, confere-lhe também uma paisagem urbana rara no Centro devido a sua configuração de construções baixas e amplos visuais.

Além disso, área possui também outro fator complicante que lhe atribui atenção especial. Os conflitos sociais que surgem por localizar-se entre duas áreas valorizadas da cidade Avenida Beira Mar Norte e Centro ao mesmo tempo que próxima às encostas do Morro da Cruz, há muito tempo ocupadas por favelas e população de baixa renda, geram interesses econômicos que tendem a densificar a área sem levar em consideração a população já residente, a paisagem ou os edifícios e memória urbana.

A proposta de uma vila residencial permitirá a manutenção das características locais quanto ao seu uso, função que será valorizada com a incorporação de pequenos estabelecimentos comerciais. Porém o projeto só será coerente se sua arquitetura favorecer o entorno de valor patrimonial e paisagístico.

Este exercício tem como intenção promover uma melhor condição aos usuários da área e servir de exemplo para outras propostas de intervenção sobre áreas de patrimônio histórico, de grande frequência atualmente, mas que normalmente são subjugadas pela especulação imobiliária.

Portanto, a oportunidade de trabalhar com este tema em um trabalho de graduação permitirá o estudo aprofundado de um assunto de relevada importância, tanto para a comunidade em geral quanto para crescimento pessoal.



1.2. *Objetivos*

1.2.1. *Objetivos Gerais:*

Elaborar o projeto arquitetônico de uma edificação contemporânea em entorno com valor patrimonial histórico e paisagístico.

1.2.2. *Objetivos Específicos:*

Buscar uma arquitetura contemporânea que armonize-se com as edificações históricas do entorno, sem se sobrepor ou imitar

Definir um uso que seja coerente com seu entorno, levando em consideração seu passado ocupado por residências e seu presente marcado pela valorização comercial

Proporcionar um novo olhar da população sobre os bens tombados, valorizando os casarios abandonados do entorno para serem novamente utilizados

Proporcionar uma área de interesse público, podendo ser utilizada pelos moradores locais, que inclui uma variedade de classes sociais

Valorizar a área com uma atividade que atraia usuários de outras localidades da cidade, favorecendo o uso também em horários não comerciais, períodos em que o centro costumeiramente se esvazia

Levar em consideração o entorno, favorecendo a utilização também pelos alunos do CEFET ao mesmo tempo que evitando prejudicar o bom funcionamento do asilo



2. Métodos e Procedimentos

Etapa 1: Levantamento das áreas potenciais da cidade de Florianópolis para definição do terreno e tema de trabalho;

Etapa 2: Leitura da bibliografia referente ao patrimônio arquitetônico e estudo da história do local de intervenção em Florianópolis;

Etapa 3: Estudo da área, através de visitas ao local e aos órgãos públicos competentes (IPUF, SUSP e Fundação Cultural de Florianópolis Franklin Cascaes) para obtenção de fotos, plantas, mapas e leis;

Etapa 4: Elaborar um diagnóstico da área a partir das informações já obtidas, compreendendo melhor a situação atual para assim propor um uso adequado ao local;

Etapa 5: Buscar outros projetos que sejam exemplares na intervenção sobre o patrimônio histórico ou na configuração de vilas residenciais, avaliando os pontos fortes que serão referência para a elaboração dos critérios do projeto final;

Etapa 6: Elaborar o programa, prevendo as áreas para cada atividade e organizando o fluxograma destas;

Etapa 7: Organizar as informações e formatar o TCC 1;

Etapa 8: Elaborar a proposta de intervenção, definindo uma arquitetura coerente com os objetivos pretendidos;

Etapa 9: Graficar o projeto, separar os principais pontos teóricos e levantamentos que nortearam a intervenção, editar fotos, mapa e figuras, para assim qualificar a compreensão e visualização da proposta final.

2.1. Cronograma



Etapas	Out.	Nov.	Dez.	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									

3. Patrimônio Histórico

O tema abordado neste trabalho pressupõe a compreensão de alguns conceitos definidos a seguir.

Patrimônio é um bem, ou conjunto de bens, (propriedade da nação - cuja posse pertence aos cidadãos - posse coletiva) que tenham valor reconhecido por determinada localidade, país ou humanidade, devendo sua preservação ser de usufruto para todos os cidadãos. Já o Patrimônio Cultural é um bem, material ou não, que abrange desde a arquitetura, o ambiente, a paisagem, até a tradição e a população, com significado apenas quando visto em conjunto.

Segundo Carlos Lemos (1981, pp.10) o Patrimônio Cultural pode ser dividido em três categorias: elementos pertencentes à natureza, ou seja, os recursos naturais que tornam o sítio habitável; elementos imateriais, não tangíveis, que referem-se ao conhecimento, às técnicas, ao saber e ao saber fazer; e os elementos fabricados e construídos pelo homem através do meio ambiente e do saber fazer.

O Patrimônio Histórico é uma das partes do patrimônio cultural (CHOAY, 2001, pp.11), e sua "compreensão (...) está atrelada à compreensão da idéia de monumento histórico. O monumento é uma interpelação da memória; não apresenta nem carrega em si uma informação neutra, mas traz uma memória viva"¹.

Segundo Choay (2001, p.17) o monumento atua sobre a memória, invocando um passado selecionado por contribuir na preservação da identidade de uma comunidade. Em 1789, o monumento deixa de representar apenas o valor de memória e passa a denotar também o sentido de poder, grandeza ou beleza, podendo então subdividir-se em duas classificações: monumento e monumento histórico. O primeiro refere-se a uma criação deliberada, pensada com este valor no momento de sua execução, enquanto o segundo constitui-se como tal posteriormente a sua criação, selecionado por historiadores ou amantes da arte.

A seleção dos exemplares mais expressivos, preciosos e representativos de determinado estilo arquitetônico, ou seja, os edifícios que adquiriram significação histórica e cultural em determinada sociedade, pertencem ao Patrimônio Edificado, também denominado de Patrimônio Arquitetônico (DIAS, 2005, pp.24).

1 - MENEQUELLO, Cristina. A preservação do patrimônio e o tecido urbano.



3. Patrimônio Histórico

“Os monumentos de arquitetura revelam-se particularmente ricos em informação, na medida em que constituíam o âmbito espacial das instituições. Além disso, suas inscrições e sua decoração (pintada e esculpida) referiam-se diretamente às crenças, aos usos e costumes da época”².

Algumas medidas ou ações são comuns quando tratamos de Patrimônio Arquitetônico, e a melhor compreensão dos conceitos a que este tema se refere pode auxiliar o presente estudo.

Visando a preservação, ou seja, a manutenção e valorização dos testemunhos das manifestações culturais e ambientais que permitem a uma sociedade reconhecer sua identidade, o Poder Público dispõe de instrumentos de proteção como o inventário, o tombamento e a desapropriação.

O tombamento é um meio jurídico para efetivar a proteção não apenas no patrimônio edificado, mas de todo o Patrimônio Cultural, possibilitando o usufruto de seus cidadãos. Pode ocorrer em nível nacional, através do IPHAN, em nível estadual através do CONDEPHAAT, ou em nível municipal, utilizando leis específicas ou a legislação federal.

Uma das medidas protecionistas de que dispomos para preservar os bens tombados é a sua conservação, na qual as intervenções técnicas e científicas, periódicas ou permanentes, visam conter o início das deteriorações físicas.

Qualquer atuação específica em um edifício pode denominar-se intervenção, portanto, pertence a este grupo não apenas a conservação mas também a restauração, a qual tem por objetivo devolver, total ou parcialmente, as características originais ao bem protegido.

A revitalização, como o próprio nome diz, pretende dar nova vitalidade, um novo grau de eficiência, tornar apto para usos mais intensos. Este termo também é amplamente utilizado para conjuntos urbanos, os quais pertencem a categoria de Patrimônio Urbano.

Outro termo que serve tanto para os complexos urbanísticos quanto para as edificações é a reabilitação. Suas intervenções adequam e renovam o objeto com a finalidade de recuperar as características arquitetônicas globais, assim como as condições de estabilidade, de uso e de habitabilidade. A reabilitação busca adaptar o edifício para um novo uso ou função, sem alterar as partes significativas quanto ao valor histórico.

2 - CHOAY, Françoise. 2001, p.66.



3. Patrimônio Histórico

Mas quando se trata de reabilitação urbana, as múltiplas intervenções de requalificação da cidade destinam-se a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, melhorando assim a qualidade de vida das populações residentes. A gestão urbana deve prever melhorias nas condições físicas, como instalação de equipamentos, infra-estrutura e espaços públicos, sem que se percam a identidade e características locais, pois a valorização da área poderia ocasionar a expulsão da população original. (Dias, 2005, p.24).

Na escala urbana, faltou estabelecer o conceito de Conjunto Histórico que, segundo o IPHAN (2003, p.12), pode ser definido como um fragmento do tecido urbano contendo monumentos tombados isoladamente mas que configuram um conjunto arquitetônico-urbanístico de interesse de preservação.

Estes conceitos vêm se transformando e ampliando ao longo dos anos, na medida em que cada vez mais se da importância para o Patrimônio Cultural. Grande parte dos avanços nos estudos referentes ao Patrimônio e das medidas tomadas perante ele, tanto no decorrer da história como atualmente, devem-se as cartas patrimoniais.

3.1. Cartas Patrimoniais

Em 1931, a Carta de Atenas já estabelecia muitos conceitos e ações sobre o monumento histórico ainda respeitados e seguidos na atualidade, como a recomendação de se manter uma utilização dos monumentos possibilitando assim a continuidade de sua vida. Destaca porém que as novas funções precisam respeitar o caráter histórico e/ou artístico da edificação.

A Recomendação de Paris, de 12 de dezembro de 1962, tem como tema a proteção da beleza e do caráter das paisagens e sítios, naturais, rurais ou urbanos. Após constatar a importância da salvaguarda destes espaços para a vida do homem, e que o acelerado progresso acarretava no empobrecimento do patrimônio cultural, decidiu regulamentar propostas como a que

3. Patrimônio Histórico

propunha que os projetos dos novos edifícios fossem “concebidos de modo a respeitar determinadas exigências estéticas relativas ao próprio edifício e, evitando cair na imitação gratuita de certas formas tradicionais e pinturescas, deveriam estar em harmonia com a ambiência que se deseja salvaguardar”³.

Dentre as medidas sugeridas por esta Conferência para assegurar a salvaguarda das paisagens e sítios, pode-se destacar: o controle geral por parte das autoridades competentes; a inserção de restrições nos planos de urbanização e no planejamento em todos os níveis: regionais, rurais e urbanos; a proteção legal por zonas, das paisagens extensas; a proteção legal dos sítios isolados; a criação e manutenção de reservas naturais e parques nacionais; a aquisição de sítios pelas coletividades públicas.

“Os sítios isolados e de pequenas dimensões, naturais ou urbanos, assim com as porções de paisagem que ofereçam um interesse excepcional, deveriam ser protegidos por lei. Deveriam ser igualmente protegidos por lei os terrenos de onde se aprecie uma vista excepcional e os terrenos e imóveis que envolvam um monumento notável. Cada sítio, terreno ou imóvel assim protegido deveria ser objeto de uma decisão administrativa especial, devidamente notificada ao proprietário”⁴.

Outra importante Carta foi formulada durante o Segundo Congresso Internacional de Veneza, datado de maio de 1964, no qual se estabeleceu uma postura de proteger edifícios qualificados como excepcionais, cronologicamente antigos ou de estética arquitetônica destacável. Seus princípios reforçaram a necessidade de proteger o meio no qual o monumento está inserido, incluindo-se sua área envoltória e seu contexto sócio-econômico.

No “Complemento a Carta de Veneza” (1986), propõe-se que a preservação dos edifícios ou conjuntos de edifícios deve levar em consideração a satisfação das necessidades e aspirações de seus habitantes.

3 - Recomendação de Paris, 1962.

4 - Recomendação de Paris, 1962.



4. Referenciais de Projeto

Preservação do Patrimônio

O estudo do patrimônio, sua preservação e a inserção de projetos em seu meio, é um tema amplamente divulgado na atualidade, tanto pelas publicações de livros e artigos quanto de projetos realizados.

Porém há grande divergência de opiniões e linhas de pensamento, principalmente quando se trata de diretrizes para intervenção. Pode-se observar atitudes conservadoras, como as que permitem no máximo medidas de manutenção e restauro do bem tombado, ou mesmo as que vão contra qualquer interferência, justificando que até as marcas do tempo fazem parte do edifício já que mostram o seu processo histórico.

Por outro lado, há também atitudes mais "agressivas" que, "em nome do progresso técnico e social"⁵, privilegiam apenas as construções contemporâneas em detrimento dos monumentos históricos.

Encontrar um ponto de equilíbrio, em que a elaboração da proposta projetual esteja entre a conservação do patrimônio e as intenções de desenvolvimento da cidade, favorecerá a qualidade de vida do cidadão. Utilizar-se de intervenções quando necessárias e bem justificadas proporcionará aos usuários a preservação de sua memória sem que estes sejam privados do progresso, ou seja, fiquem presos ao passado.

A análise de diferentes exemplos projetuais realizados sobre bens ou áreas de preservação histórica, auxiliará no estudo do tema e conseqüentemente na escolha de diretrizes adequadas para o projeto.

5 - CHOAY, Françoise. 2001, p.66.



4.1. Pinacoteca do Estado de São Paulo

Arquiteto Paulo Mendes da Rocha



Figura - Espaço Interno
Fonte: www.arcoweb.com.br

A intervenção realizada pelo Arquiteto Paulo Mendes da Rocha, juntamente com os Arquitetos Emanuel Colonelli e Wellington Torres, no edifício do antigo Liceu de Artes e Ofícios de 1897, propõe uma alternativa para o trabalho sobre patrimônios em que a interferência e a alteração predominam sobre o tombamento.

Porém as modificações estabelecidas no projeto de reabilitação foram devidamente justificadas, qualificaram e adequaram a edificação ao novo uso proposto: "instalar as novas dependências do museu artístico mais antigo de São Paulo"⁶.

As mudanças sofridas pelo prédio, mesmo que por muitos criticadas, propiciaram um espaço com qualidade visual, onde a arquitetura contemporânea é claramente diferenciada da antiga edificação. Além da qualidade visual, as novas instalações são propícias à preservação das obras de arte, que necessitam de iluminação e ventilação específicas. Também favoreceram o usuário, que pode trafegar sem dificuldades de locomoção ou acesso devido às diversas passarelas que atravessam o edifício e a troca da entrada principal da rua movimentada para o parque.

Esta obra é referência pois sua intervenção, mesmo sob críticas por alterar muitas características originais do edifício e ir de encontro a diversas diretrizes estabelecidas para os bens tombados, justificou coerentemente as mudanças para propor uma arquitetura leve, contemporânea e com qualidade de espaço adequado ao novo uso.



Figura - Vista aérea
Fonte: www.cidadeesaopaulo.com



Figura - passarelas Internas
Fonte: www.vitruvius.com.br

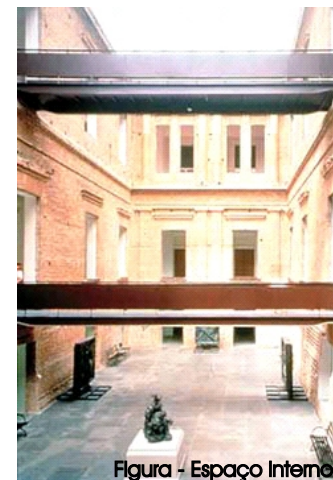


Figura - Espaço Interno
Fonte: www.arcoweb.com.br

6 - Texto pré-lúdio: a simultaneidade da dicotomia: o novo e o preexistente.
Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp038.asp>

4.2. *Palau Nou*

Arquitetos Martorell & Bohigas & McKay

“La Rambla” é uma das mais importantes e movimentadas ruas comerciais de Barcelona (Espanha), e também uma das maiores referências na Europa. Uma de suas características singulares é o grande calçadão que se forma pelas fachadas antigas das edificações de cinco ou seis andares, sem que haja afastamentos entre elas ou o passeio.

Entre 1989 e 1993, escritório MBM Arquitectos projetou e construiu nesta rua um edifício de escritórios, mas que inclui também lojas de varejo no primeiro andar e um grande estacionamento para até 800 carros.

Entre as dificuldades enfrentadas no projeto pode-se destacar a necessidade de encontrar uma resposta que fosse apropriada para as diferentes tipologias que definem a imagem e característica da rua. Esta resposta deveria também levar em consideração a invariável composição das fachadas adjacentes e o potencial de repercussão que o projeto teria na estrutura urbana do entorno.

A solução foi construir rente a rua e às outras fachadas do entorno, possibilitando uma visão de conjunto quando visto de longe. Outros detalhes aumentam esta impressão, como a manutenção do ritmo das aberturas, a inclusão das pequenas sacadas e ter a mesma altura das edificações vizinhas.

Porém, quando o observador se aproxima, o volume do edifício quebra para focar a torre histórica ao fundo do terreno. Este movimento não é brusco pois antes o edifício já tem uma subtração em seu meio, propiciando leveza ao conjunto e aumentando a atenção para a abertura. Os materiais utilizados e a forma da construção também não deixam dúvidas de sua contemporaneidade.

Por estas características o edifício torna-se um ótimo exemplo quando se trata da inserção de uma nova arquitetura em um sítio preservado: mantém a paisagem, a visão de conjunto sem impedir a visibilidade de elementos importantes nem se submeter a uma imitação do passado.



Figura - Edifício Palau Nou, Rambla, Espanha.
Fonte: <http://www.mbmarquitectes.cat/home.htm>



4.3. Ginger & Fred

Arquitetos Vlado Milunic e Frank Gehry

No centro de Praga, na República Checa, a obra do arquiteto checo Vlado Milunic em cooperação com o famoso Frank Gehry tem destaque em meio a antigos edifícios.

A estrutura de design arrojado, com curvas em metal e vidro, é uma característica comum ao arquiteto internacionalmente conhecido, Frank Gehry, que inclui obras como o Museu Guggenheim Bilbao na Espanha. Porém, quando em entorno de fachadas históricas rentes a rua, com cinco pavimentos e janelas ritmadas, a atitude de projeto apresentou diretrizes especiais.

O novo edifício, construído entre 1994 e 1996, mantém o alinhamento da rua (fachada voltada para o mar) enquanto o ritmo das aberturas é quebrado ao poucos, como uma brincadeira que desorganiza gradativamente a sua distribuição conforme aproxima-se da esquina, ponto culminante de destaque com a superfície curva envidraçada.

Não é de se espantar que o prédio de escritórios tenha sido apelidado de Casa Dançante, pois traz movimento à área ribeirinha, em substituição ao terreno vazio desde o Bombardeiro de Praga, em 1945.



Figura - leveza do vidro na fachada
Fonte: Images.google.com.br



Figura - relação com a praça em frente
Fonte: www.herrera.unf.edu.ar



Figura - movimento das janelas
Fonte: Images.google.com.br



Figura - passarelas internas
Fonte: www.vitruvius.com.br

Figura - passarelas internas
Fonte: www.vitruvius.com.br



Figura - contrasta o edifício histórica
Fonte: Images.google.com.br

5. Levantamentos e Estudos da Área

5.1. Florianópolis e a Localização do Terreno

O território da cidade de Florianópolis, capital do Estado de Santa Catarina, é formado por uma parte continental e outra insular: a Ilha de Santa Catarina.

No século XXI, a cidade vem sofrendo um grande crescimento populacional e urbano, em taxas superiores ao comportado pela área. Assim, a ocupação excessiva acarretou diversos problemas, com destaque para os ambientais e os relacionados à perda da memória local.

É neste meio sensível, em que as preocupações com o ambiente e patrimônio estão cada vez mais relevantes e urgentes, que se encontra o terreno escolhido para o projeto de graduação.



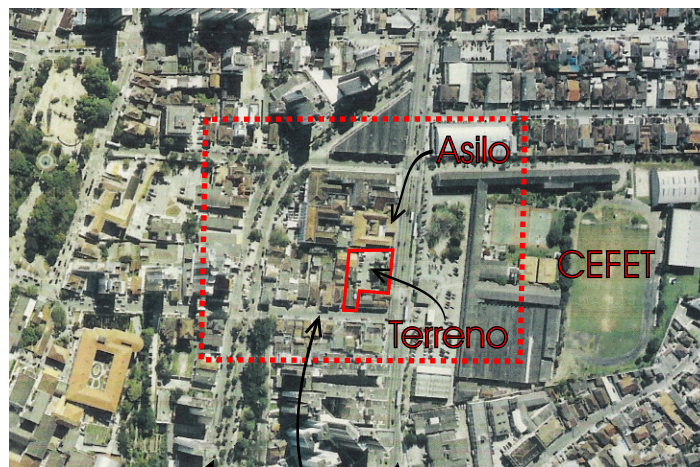
Figura - Florianópolis: Continente e Ilha de Santa Catarina
Fonte: Google Earth

Figura - Área Central de Florianópolis
Fonte: Google Earth

5. Levantamentos e Estudos da Área

Localizado no centro da cidade, ao leste do morro da Cruz, o terreno margeia um dos principais eixos de conexão da cidade: a Avenida Mauro Ramos, que liga o antigo centro à Avenida Beira Mar, duas áreas muito valorizadas urbano e economicamente.

Porém, em contraste com o potencial construtivo proporcionado pela valorização das áreas próximas, encontra-se ali parte do patrimônio histórico da cidade, o Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim. Além desta edificação, o terreno faz frente também a Rua Hermann Blumenau, a qual mantém até hoje o último conjunto histórico de casarões ecléticos da Ilha, também tombados pelo poder municipal.



Av. Mauro Ramos
Av. Hermann Blumenau
Av. Hercílio Luz

Figura - Foto Aérea: Terreno e Entorno
Fonte: IPUF



Figura - Foto Aérea - Recorte da área Central
Fonte: IPUF

5. Levantamentos e Estudos da Área



Figura - Cadastro: Terreno e Entorno
Desenho: do Autor. Fonte: Adaptado do IPUF



Figura - Casarão Rua Hermann Blumenau
Foto do autor, 2006



Figura - Casa na esquina da Rua Hermann Blumenau e Asilo Imão Joaquim
Foto do autor, 2006

Projetar em uma área que envolve patrimônio cultural exige muito mais do que a análise das condições atuais e pretensões de sua população. É fundamental o estudo do processo histórico da região, identificando os principais acontecimentos que levaram a atual situação, ou seja, verificar quais os elementos realmente importantes para a memória do povo e que conseqüentemente devem ser mantidos. Só após este levantamento podem-se propor diretrizes de projeto coerentes com a situação local.

"A noção (de monumento histórico) não pode ser dissociada de um contexto mental e de uma visão de mundo. Adotar as práticas de conservação de tais monumentos sem dispor de um referencial histórico, sem atribuir um valor particular ao tempo e à duração, sem ter colocado a arte na história, é tão desprovido de sentido quanto praticar a cerimônia do chá ignorando o sentimento japonês da natureza, o xintoísmo e a estrutura nipônica das relações sociais. Daí vêm esses entusiasmos que multiplicam os absurdos ou ainda dissimulam álibis."

5. Levantamentos e Estudos da Área

5.2. Florianópolis: Processo Histórico

A formação urbana de Florianópolis inicia-se com a vinda dos primeiros bandeirantes no período de 1629 a 1651, que se concentraram na orla sul do espaço triangular a oeste da Ilha de Santa Catarina.

A consolidação da ocupação só veio a acontecer com a requisição da sesmaria da Ilha por Francisco Dias Velho, em 1678, quando a povoação torna-se entreposto de abastecimento para as batalhas que acontecem no Rio da Prata. Após a morte de Dias Velho em 1687, a povoação sofre uma estagnação em seu crescimento, com redução populacional.

Após a chegada do Brigadeiro José Silva Paes no século XVIII, inicia-se o primeiro surto de desenvolvimento da cidade, quando recebe o título de Vila da Nossa Senhora do Desterro e é elevada a sede da Capitania de Santa Catarina. A construção das fortalezas, do palácio do governo e da catedral são marcantes na época, porém o crescimento populacional no restante do século foi pouco expressivo.

As fortalezas e propriedades eram ligadas por caminhos que hoje formam importantes vias da cidade, como é o caso da Avenida Mauro Ramos. Segundo Veiga (1993, p.70), era conhecida primeiramente como Rua das Carreiras e partia do Campo do Manejo, atravessava o bairro do Mato Grosso e de São Luis (Forte São Luis) até chegar a Pedra Grande, local do atual Palácio da Agrônômica. Depois, em 1819, já se chamava Rua das Olarias, pertencente ao Bairro da Tronqueira. Em 1885 recebeu o nome de Rua Dr. Sebastião B substituído ainda por Rua José Veiga para só então receber a atual denominação.

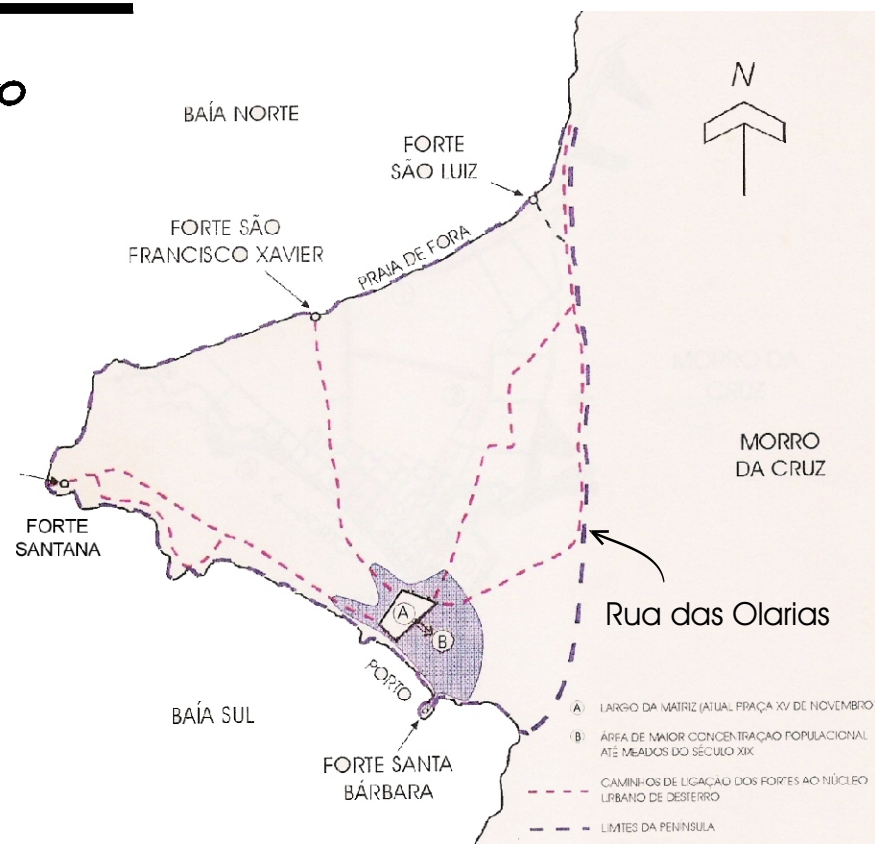


Figura - Localização do Núcleo Urbano de Desterro
Fonte: SUGAI, 1994, pp.251



5. Levantamentos e Estudos da Área

Ao longo dos caminhos que se formavam, nos quarteirões mais afastados do centro, foram surgindo grandes chácaras, algumas de dimensões latifundiárias. No final do século, no entanto, algumas começaram a serem divididas, ou por partilha hereditária ou para lucro do proprietário com o loteamento, dando lugar às residências e comércios.

Enquanto a construção das capelas e armazéns acontecia junto aos portos, as edificações rurais se localizavam principalmente no sopé dos morros, na meia-encosta, evitando a planícies encharcadas ou as encostas com grandes declividades. (BUENO, 2006, p.114).

O século XIX é marcado pelo período Imperial do Brasil, época em que o crescimento do comércio marítimo de atacado proporcionou um forte desenvolvimento econômico na cidade e, com a visita de D. Pedro II em 1845, as primeiras obras de embelezamento da cidade: medidas de saneamento básico, urbanização e calçamento das principais vias. Em 1897, Desterro passa a se chamar Florianópolis, uma auto-homenagem do Marechal Floriano Peixoto.

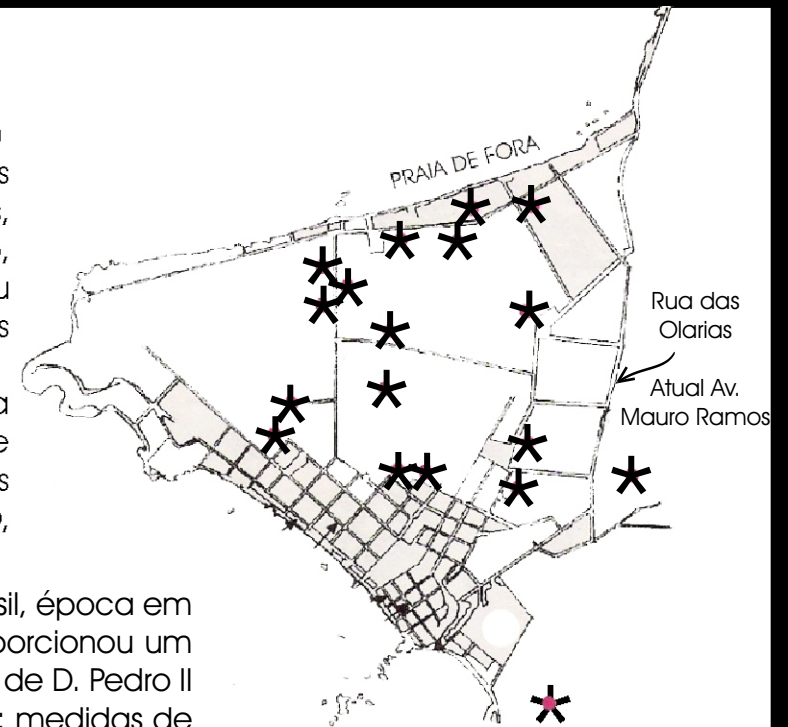


Figura - Localização das Chácaras
Fonte: SUGAI, 1994, pp.253



Figura - Vista Panorâmica de Florianópolis - Chácaras
Fonte: Casa da Memória

5. Levantamentos e Estudos da Área

Na época, o estilo arquitetônico mais executado foi o eclétismo, que ainda pode ser observado atualmente no casario da Rua Hermann Blumenau, o último conjunto urbano ainda representativo.

"A fachada lateral foi sendo aos poucos guarnecida por uma varanda, à qual se tinha acesso galgando alguns degraus, pois as casas mantinham ainda o esquema do porão alto. Dessa forma, os edifícios foram se liberando da antiga geminação, um esquema ultrapassado, que não correspondia às necessidades de higiene e conforto modernos".⁸

Outra característica típica da arquitetura eclética desta época são "as pesadas platibandas de tramos de balaustrada intercalados de estilóbatas"⁹.

Em 1900, época da definição dos primeiros bairros, a Tronqueira era uma das áreas desprestigiadas da cidade para onde os pobres foram se exilando aos poucos. Considerado um dos bairros "tenebrosos (...)" que geralmente começavam os incêndios e que as ondas epidêmicas atingiam primeiramente aquela gente pobre, pois seus casebres recolhiam os primeiros doentes vindos de fora (...) era a zona das lavadeiras, dos soldados e dos negros libertos. Nos seus cortiços, 'espécies de colméias', haviam quartos e outros cubículos habitados promiscuamente por muitas pessoas"¹⁰.

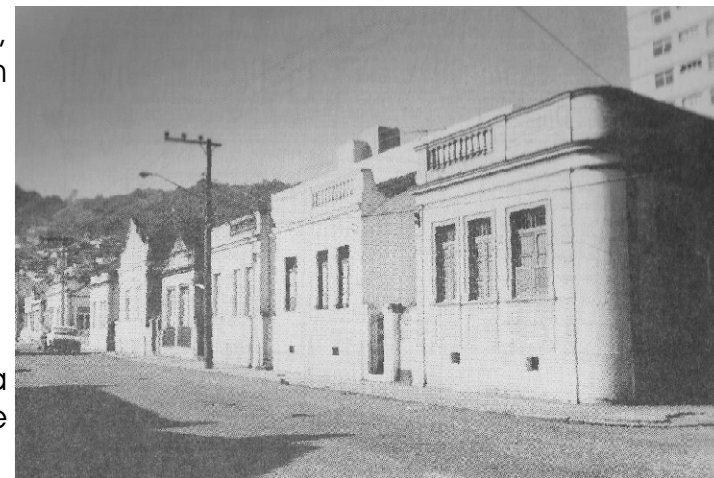


Figura - Casario Eclético da Rua Hermann Blumenau
Fonte: VEIGA, 1993, pp. 162.



Figura - Vista do Bairro da Tronqueira, já com o Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim
Fonte: Casa da Memória

8 - VEIGA, Eliane Veras, 1993, pp.153.

9 - VEIGA, Eliane Veras, 1993, pp.146

10 - VEIGA, Eliane Veras. 1993, pp.106.

5. Levantamentos e Estudos da Área

Apesar da preocupação do governo na construção de diversos bueiros e canalizações entre os anos de 1887 e 1922 (Veiga, 1993, p.254), a ausência de uma política de saneamento mais global impedia que as melhorias se concretizassem neste bairro. Ele mantinha um aspecto degradante, habitado por uma população carente, com habitações precárias e hábitos inadequados de higiene.

Mesmo na área depreciada da cidade, ocorreu um grande impulso na construção civil, desde habitações populares até instituições como o prédio do Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim (1911). Desde sua construção,

com verbas provenientes da comunidade e políticos, mantém a função institucional caritativa, sendo que no início era exclusivamente masculino até a abertura da ala feminina.

O apogeu do período de desenvolvimento de Florianópolis "é o início da construção da Ponte Hercílio Luz em 1926, infra estrutura que, substituindo sistemas de transporte na circulação entre continente e Ilha, veio alterar a dinâmica urbana, permitindo conexões produtivas importantes"¹¹.

Esta obra viária, que incluiu a Avenida Hercílio Luz e a canalização de seu córrego, instalação de serviços de telefone, água encanada, luz, rede de esgoto e linhas de bonde nos anos 30, introduziu valor imobiliário nos bairros centrais abrindo novos espaços urbanos para construções e iniciando um processo de adensamento da área central com novos loteamentos.



Figura - Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim
Fonte: Imagens de um Presente



Figura - Maternidade Carlos Correa - Entrada do Asilo pela Av. Hercílio Luz
Fonte: Imagens de um presente

11 - BUENO, Ayrton Portilho. 2006, p.119.

5. Levantamentos e Estudos da Área

Conforme Veiga (1993, p.80), a nova via representou um progresso na ocupação de áreas antes pouco valorizadas, como o Bairro da Tronqueira, e exerceu profunda modificação no traçado urbano. "Valorizou esta via as margens do antigo rio de Fonte Grande que, saneado e retificado, foi convertido em canal, separando em duas secções uma moderna avenida, de apreciável largura para a sua época". A "avenida do Saneamento"¹², demoliu casarões antigos e "velhos pardieiros" que constituíam o Beco Irmão Joaquim, para dar lugar às fachadas ecléticas e sadias da classe média.

Porém, como a nova avenida cortava muitas vezes fundos de quintais e chácaras, demorou a ter construções em parte de suas testadas, ficando abandonada durante muito tempo.

Mesmo com o desenvolvimento da cidade prejudicado pela crise mundial de 1929, pela Revolução de 1930 no Brasil e pelo declínio das atividades comerciais e portuárias, a afirmação do estado federal nas capitais ocasionou o crescimento do setor público e impediu a retração econômica. Porém, por não possuir as ligações necessárias com as outras capitais do país que apresentavam forte crescimento urbano, Florianópolis continuava com pouca expressão nacional e características provincianas.

O pequeno crescimento não havia causado grandes impactos sobre a configuração urbana, e na década de 50 ainda podia se observar sobrados e casarões coloniais, ruas arborizadas e grandes mansões nas chácaras. Segundo Veiga (1981, p.150) o lento desenvolvimento econômico foi um dos responsáveis pela manutenção de muitos edifícios históricos.

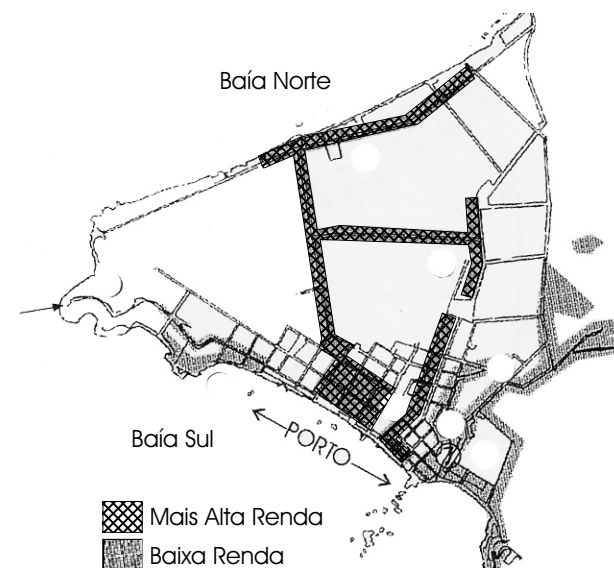


Figura - Separação Espacial das Classes Sociais - Final Séc. XIX
Fonte: SUGAI, 1994, pp.252

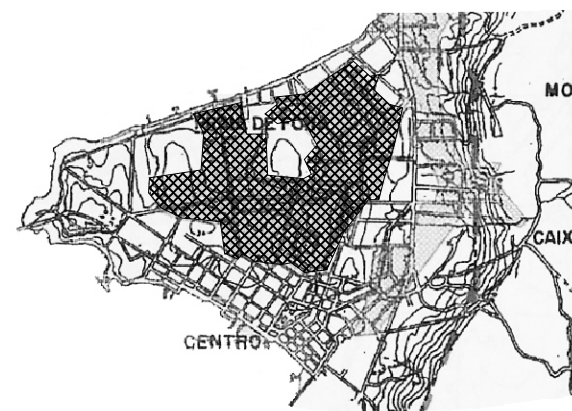


Figura - Separação Espacial das Classes Sociais - 1947
A área permanece com a população de mais baixa renda
Fonte: SUGAI, 1994, pp.260

12 - VEIGA, Eliane Veras, 1993, pp.116.

5. Levantamentos e Estudos da Área

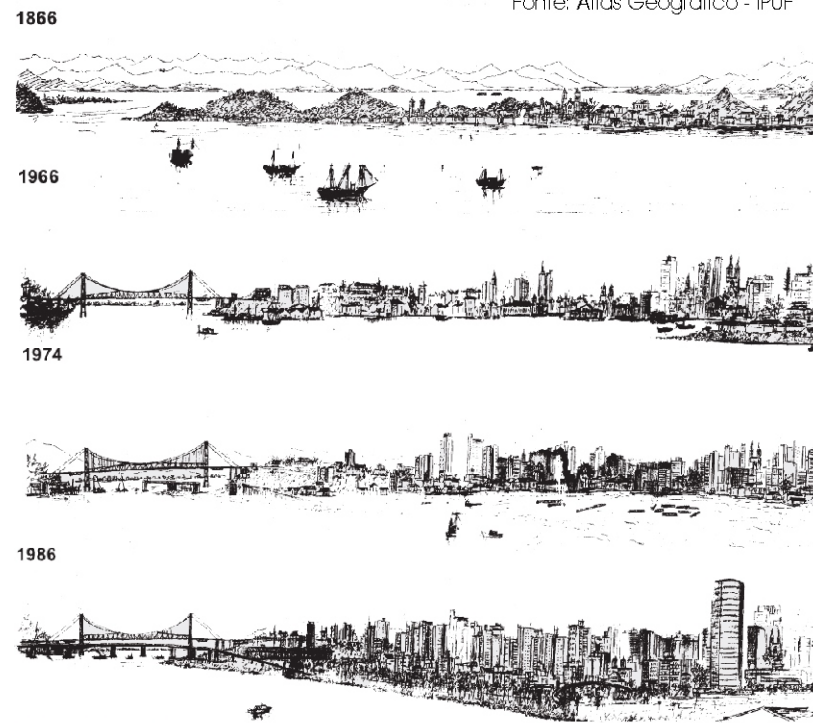
A taxa de urbanização torna-se mais significativa a partir de 1960, quando o desenvolvimento do restante do estado impulsionou a capital. Inicia-se então uma "transformação sócio-espacial que vem alterando a paisagem da Ilha, de modo vertiginoso e negativo, e se caracteriza pelo constante incremento da taxa demográfica, extensa ocupação do território e intensa modificação da paisagem (...) e na silhueta da cidade passaram a se destacar algumas construções com maior altura"¹³.

	1872	1890	1900	1920	1940	1920	1940	1920	1940	1920	1940
Distrito Sede				18.549	25.014	18.549	25.014	18.549	25.014	18.549	25.014
Total	25.709	30.687	32.229	41.338	46.771	41.338	46.771	41.338	46.771	41.338	46.771

Figura - Quadro da Evolução da População
Fonte: Atlas Geográfico - IPUF

A polarização educacional, cultural, comercial e administrativa atraiu um grande contingente populacional, constituída em boa parte por assalariados da classe média do serviço público.

Durante a década de 1970, a capital de Santa Catarina, assim, como várias outras cidades brasileiras, recebeu obras de grande porte proporcionadas pelo empreendedorismo militar, alterando o perfil da Ilha. O aterro da Baía Sul corta a relação do centro com o mar, enquanto a construção da Ponte Colombo Sales aumenta os fluxos e a construção imobiliária, acarretando na substituição das residências unifamiliares por altos edifícios. A substituição dos casarios altera a paisagem do centro histórico, que passou a ter características que perduram até hoje, como por exemplo, a intensa movimentação no período diurno dos dias úteis e o abandono às noites e nos finais de semana, o que lhe confere um caráter essencialmente comercial.



Desenhos de Aldo Nunes
Figura - Desenhos de Aldo Nunes - Crescimento da cidade de Florianópolis
Fonte: Atlas Geográfico - IPUF

13 - BUENO, Ayrton Portilho. 2006, p.121.

5. Levantamentos e Estudos da Área

Enquanto as classes dominantes distribuíram-se ao longo da nova Avenida Beira Mar, altamente densificada nas décadas seguintes devido ao aumento do turismo na cidade, as classes menos favorecidas estabeleciam-se clandestinamente nas encostas dos morros centrais.

Segundo Veiga (1993, pp.117), mesmo os trechos planos da Avenida Hercílio Luz que durante muito tempo não foram objetos de preferência residencial devido ao abandono do canal, falta de pavimentação e terreno argiloso, tornaram-se recentemente área residencial agradável e objeto de intensa procura. O bom serviço de transporte coletivo, o fácil acesso ao centro da cidade, a pavimentação de paralelepípedos, a proximidade da Avenida Beira Mar e Centro já saturados e a necessidade de se buscar novas áreas para construção, favoreceram a intensa ocupação e valorização visíveis atualmente na área.



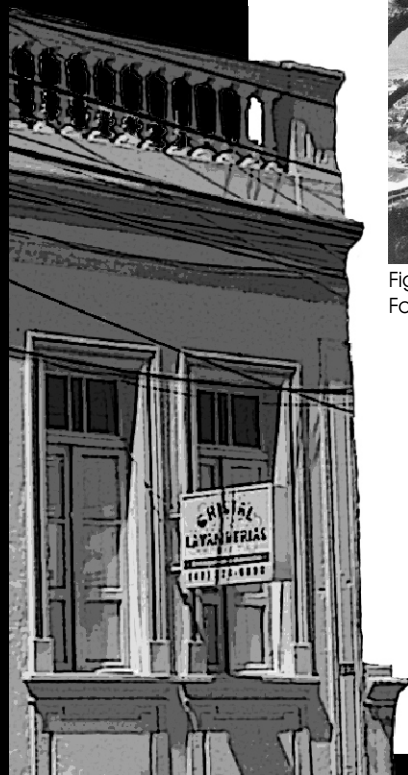
Figura - Vista Panorâmica de Florianópolis - Antiga
Fonte: Casa da Memória



Figura - Vista Panorâmica de Florianópolis - Anos70
Fonte: Casa da Memória



Figura - Vista Panorâmica de Florianópolis - Recente
Fonte: Casa da Memória



5. Levantamentos e Estudos da Área

5.3. Situação Atual

5.3.1. Legislação:

A cidade precisa planejar seu crescimento, a curto, médio e longo prazo, e assim antecipar e projetar a ocupação organizada do solo. Para tanto, utiliza-se de regras e padrões de ocupação, definindo áreas específicas para residências, comércios, serviços, turismo, ou seja, áreas que atendam as vocações do município. Desde a década de 50, a preocupação com o desenvolvimento ordenado da cidade levou o poder municipal de Florianópolis a trabalhar na elaboração de Planos Diretores.

O primeiro data de 1954, e propunha diretrizes gerais de desenvolvimento econômico, de expansão e de reorganização dos espaços através de um zoneamento das funções urbanas. Este plano contribuiu para a manutenção do tecido urbano original e manutenção das edificações antigas ao definir a manutenção das atividades da área central.

Em 1967, inicia-se a elaboração do Plano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis PDAMF. Inicialmente pretendia-se apenas uma reformulação do plano anterior, mas com intenção de transformar a capital em um grande centro urbano acabou englobando mais dezenove cidades. Quando aprovado em 1976, já estava defasado devido ao grande crescimento da cidade durante sua elaboração.

O crescimento não parou e, em 1997, iniciou-se a elaboração de um Plano Diretor semelhante, porém mais detalhado. Este foi o primeiro plano que realmente levou em consideração as características já existentes e que determinantes no caráter da cidade, como seu patrimônio histórico.

Na verdade, as instituições para proteção do patrimônio histórico nascerem na década de 30, como o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), mas os bens tombados restringiam-se às fortalezas e sua preservação não era efetiva. Em 1980, sob a gestão da Comissão Técnica do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município - COTESPHAN, iniciou-se o inventariado dos prédios históricos

Só em 1984 foi instalado formalmente o Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município/ SEPHAN, vinculado ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis/ IPUF. Nesta época

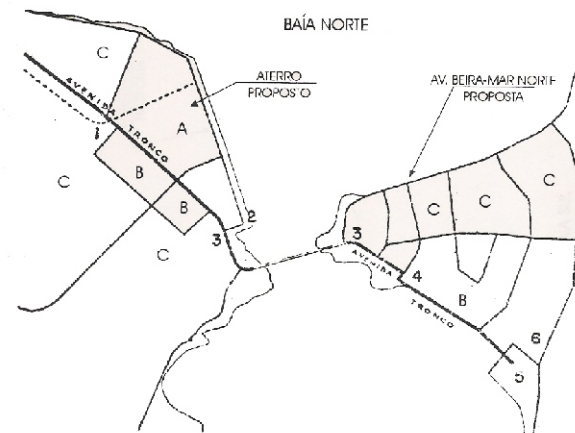


Figura - Proposta Básica do Plano Diretor de 1954
Fonte: SUGAI, 1994, pp.265



5. Levantamentos e Estudos da Área

"o processo de destruição do Patrimônio Arquitetônico de Florianópolis era intenso, a política de preservação do SEPHAN/ IPUF privilegiava principalmente a preservação de edificações monumentais e o Plano Diretor permitia índices de ocupação elevados na área central"¹⁴.

Após perder-se muitos exemplares significativos que o setor responsável inicia o processo para elaborar um inventário mais abrangente. Não se limitando apenas às edificações monumentais, o SEPHAN ampliou sua seleção e tombamento para os elementos que, mesmo menores ou isolados, ainda pudessem testemunhar a evolução urbana da cidade, expressivos na sua história ou arquitetura, e assim necessitassem de leis para evitar sua destruição ou descaracterização.

O último e atual Plano Diretor da cidade é aprovado em 1997, com o embasamento dos estudos e levantamentos feitos na década anterior, traz alterações consideráveis em relação aos antigos planos quando se trata da preservação do patrimônio edificado.

O novo plano cita em sua lei a existência de áreas especiais, como é o caso das áreas de preservação cultural, nas quais impõe diretrizes especiais para a construção de novos projetos.

Segundo Adriane Fabre (2005), as áreas de preservação cultural são pequenos setores distribuídos ao longo do centro histórico, normalmente em entorno de algum bem mais expressivo. O Capítulo IV do Plano Diretor (1997), subdivide estas áreas em Históricas (APC-1) ou de Paisagem Cultural (APC-2).

A diversidade de níveis de importância das edificações inventariadas e tombadas desde 1980, levou também à necessidade de classificá-las em três diferentes categorias, o que o Plano Diretor definiu em seu artigo 155 (ANEXO II):

"P-1. Imóvel a ser totalmente conservado, ou restaurado, tanto interna como externamente pelo excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural de toda a unidade;

P-2. Imóvel partícipe de conjunto arquitetônico, cujo interesse histórico está em ser parte do conjunto, devendo seu exterior ser totalmente conservado ou restaurado, mas podendo haver remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados, de forma a manter-se intacta a possibilidade de aquilatar-se o perfil histórico urbano;

P-3. Imóvel adjacente a edificação ou conjunto arquitetônico de interesse histórico, podendo ser demolido, mas ficando a reedificação ou edificação sujeita a restrições a serem definidas em legislação complementar, capazes de impedir que a nova construção ou utilização descaracterize as articulações entre as relações espaciais e visuais ali envolvidas." (Plano Diretor, 1997, Cap. IV, Seção I, Subseção I)

14 - DIAS, 2005.



5. Levantamentos e Estudos da Área



Figura - Maternidade Carlos Correa - Tombamento Nível P2
Foto: Dias, 2005

Pode-se notar na categoria P3 a preocupação não apenas com o objeto mas também com seu entorno, ou seja, sua ambiência, de modo que os novos elementos localizados na vizinhança não obstruam ou reduzam a visibilidade do imóvel tombado. A Lei nº 6487, de 27 de maio de 2004 delimitou uma área de projeção com raio de 100m, porém este número é relativo já que cada imóvel possui características próprias que devem ser avaliadas individualmente, como os eixos visuais.

As edificações tombadas estão divididas em dez conjuntos espalhados pelo centro da cidade, levando em consideração sua proximidade e não necessariamente critérios históricos. O grupo que engloba o casario da Rua Hermann Blumenau e o Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim, além da Maternidade Carlos Correa, foi denominado de Conjunto VI, e caracteriza-se como o mais conservado e homogêneo da cidade.



Figura - Casario da Rua Hermann Blumenau (frente do terreno)
Foto do autor, 2006



Figura - Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim
Foto do autor, 2006

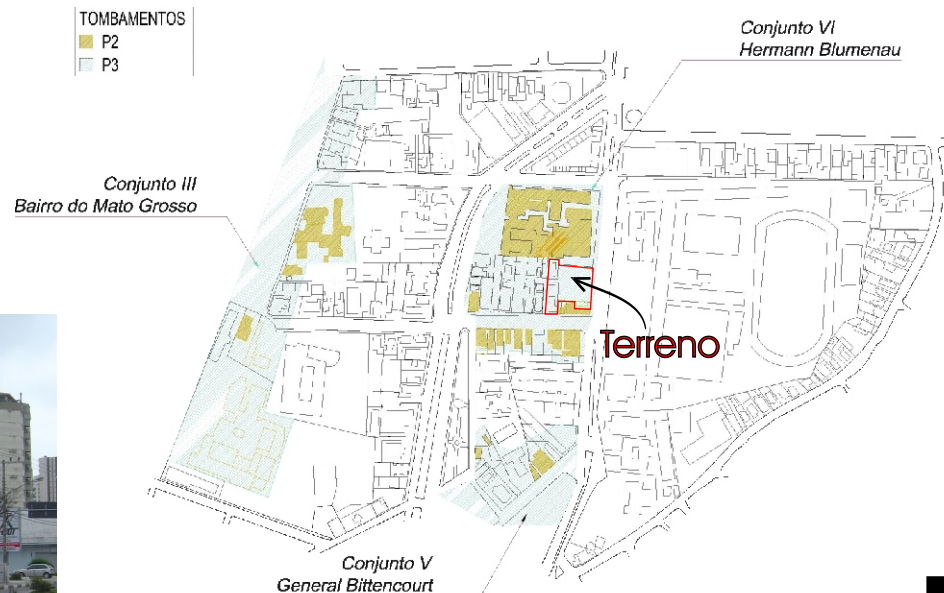


Figura - Mapa da área com os Conjuntos Tombados segundo Plano Diretor/97
Desenho do autor

5. Levantamentos e Estudos da Área

Este conjunto preserva praticamente intacto o cenário original, com um casario remanescente do início do século XX, habitado originalmente pela classe média. A arquitetura é eclética, marcada por volumes ritmados e seqüenciais, com repetição de aberturas, frontões e varandas.

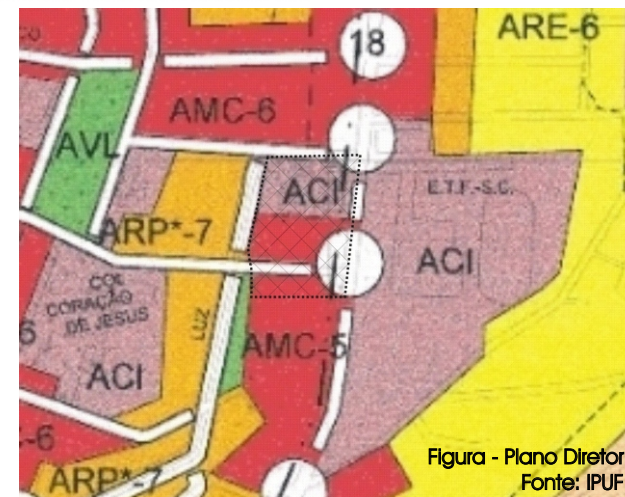
O Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim também possui arquitetura eclética, porém destaca-se no conjunto devido principalmente às suas dimensões, afastamento da via e elevação do nível térreo.

São um total de 25 edificações tombadas, das quais 16 estão classificadas como P2 enquanto as demais são consideradas P3. Observa-se que a área demarcada como P3 é bem menor que o raio de 100m (Lei nº 6487), permitindo que edificações vizinhas ao antigo casario não precisem respeitar nenhuma lei específica para áreas tombadas.

A semelhança arquitetônica com os conjuntos III e V, além da proximidade física, passam a impressão visual de fazerem parte de um mesmo conjunto. Porém esta sensação é cada vez menor devido ao grande crescimento da área, potencializado nos últimos anos, com edifícios de até 13 pavimentos que dificultam a visibilidade do entorno. Esta é uma das discrepâncias entre o zoneamento do plano diretor e suas leis para preservação histórica.

A área hachurada (figura Plano Diretor), que equivale ao Conjunto Tombado VI (Hermann Blumenau), é zoneada como AMC-5 (área mista central) e ACI (área comunitária/institucional), assim como boa parte do seu entorno. Enquanto na ACI os limites de ocupação são definidos caso a caso pelo IPUF, na AMC-5, o plano propõe até 12 pavimentos.

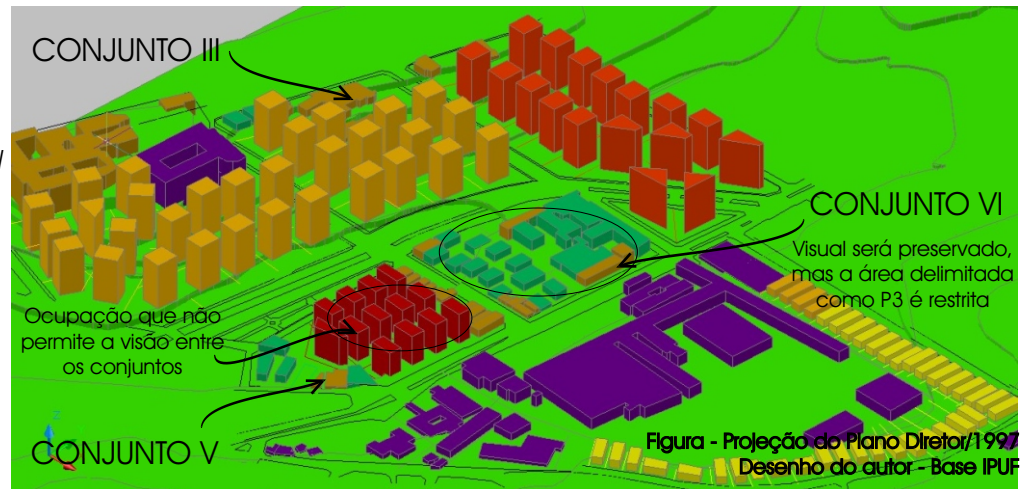
Toda a área já teria perdido sua configuração não fosse a predominância da lei de tombamento, que exige das novas edificações a altura máxima das vizinhas tombadas, mesmo que para isso a área edificável excedente seja utilizada em outra região da cidade.



5. Levantamentos e Estudos da Área

Esta atitude permite a preservação do local, mas não impede o jogo de interesses com a valorização imobiliária da região. É o caso do próprio terreno de projeto deste trabalho, em que a futura construção de um estacionamento por parte de uma empresa concessionária de Florianópolis, foi favorecida com a transferência do direito de construção (Anexo I):

*"A transferência do direito de construir é um benefício urbanístico (...) que permite ao proprietário negociar sua propriedade sem nenhum prejuízo, transferindo a área teoricamente edificável no terreno, e que não pode ser construída em vista do valor patrimonial do bem e ainda mantendo a área de valor histórico/arquitetônico intacta como patrimônio particular. Permite portanto, transferir para o outro terreno, a área que não pôde ser construída no imóvel preservado."*¹⁵



15 - Consulta de Viabilidade para construção no terreno vizinho ao Asilo. Anexo I

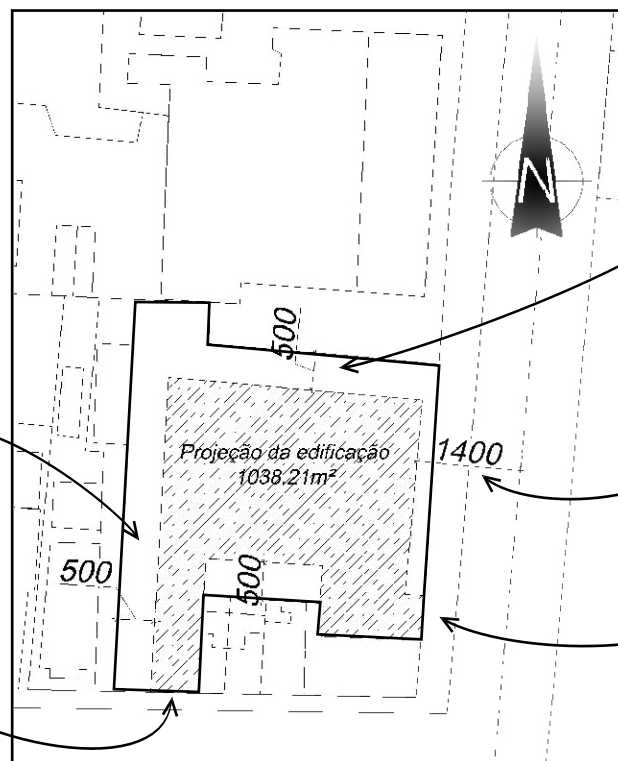
5. Levantamentos e Estudos da Área

Além da lei que exige das novas construções em área P3 a altura máxima das vizinhas tombadas, deve-se destacar também diretrizes como a que determina o respeito à molulação de fachadas estreitas quando predominar no conjunto (Anexo II - Subseção I, Art. 157, § 2), indo de encontro a testada mínima de 20m prevista para áreas AMC-5. Outra diretriz veda os afastamentos frontais e laterais quando inexistentes no conjunto, permitindo-se apenas poços de ventilação não visíveis da via pública se forem geminadas. (Anexo II - Subseção I, Art. 157, §3).

No entanto, diretrizes como a que exige utilizar o mesmo material de cobertura das edificações P1 e P2 (Anexo II - Subseção I, Art. 157, § 4) ou a mesma composição, cores e revestimentos das fachadas vizinhas acarreta em uma exagerada semelhança com as edificações históricas, dificultando a visibilidade dos diferentes períodos das construções.

AMC 5:

Lote mínimo: 600m²
Testada Mínima: 20m
Nº máx de pavimentos: 8
Índice de Aproveitamento Máximo: 2,3
Afastamento Lateral: 5m
Afastamento Frontal: 14m do eixo da rua
Taxa de Ocupação: (37 - Nº Pav) ou, se comercial, 80% nos 2 primeiros pav.



Afastamento Lateral de 5m pois o Asilo também possui

Afastamento Frontal de 14m já que o Asilo também está distanciado da calçada

Afastamento Frontal e Lateral inexistentes para manter a continuidade da fachada

Afastamento Lateral

Afastamento Frontal e Lateral inexistentes para manter a continuidade da fachada

Figura - Projeção da Edificação segundo Plano Diretor/97
Desenho do autor

0 5 10 20 30 50m

Escala Gráfica

5. Levantamentos e Estudos da Área

5.3.2. Eixos Visuais:

Qualquer projeto precisa preocupar-se com a forma como é percebido pelo pedestre, no caso de um local que contenha patrimônio histórico este quesito exige ainda mais atenção.

Apenas "sentindo" o lugar, percorrendo-o, pode-se definir os ângulos que se mantêm preservados e quais devem continuar valorizados pela nova edificação, prestando atenção às sensações causadas: espaços abertos ou fechados, sensação de público ou privado, continuidade das fachadas, se a disposição do edifício atrai para a entrada, se a visão é de conjunto ou de detalhes...

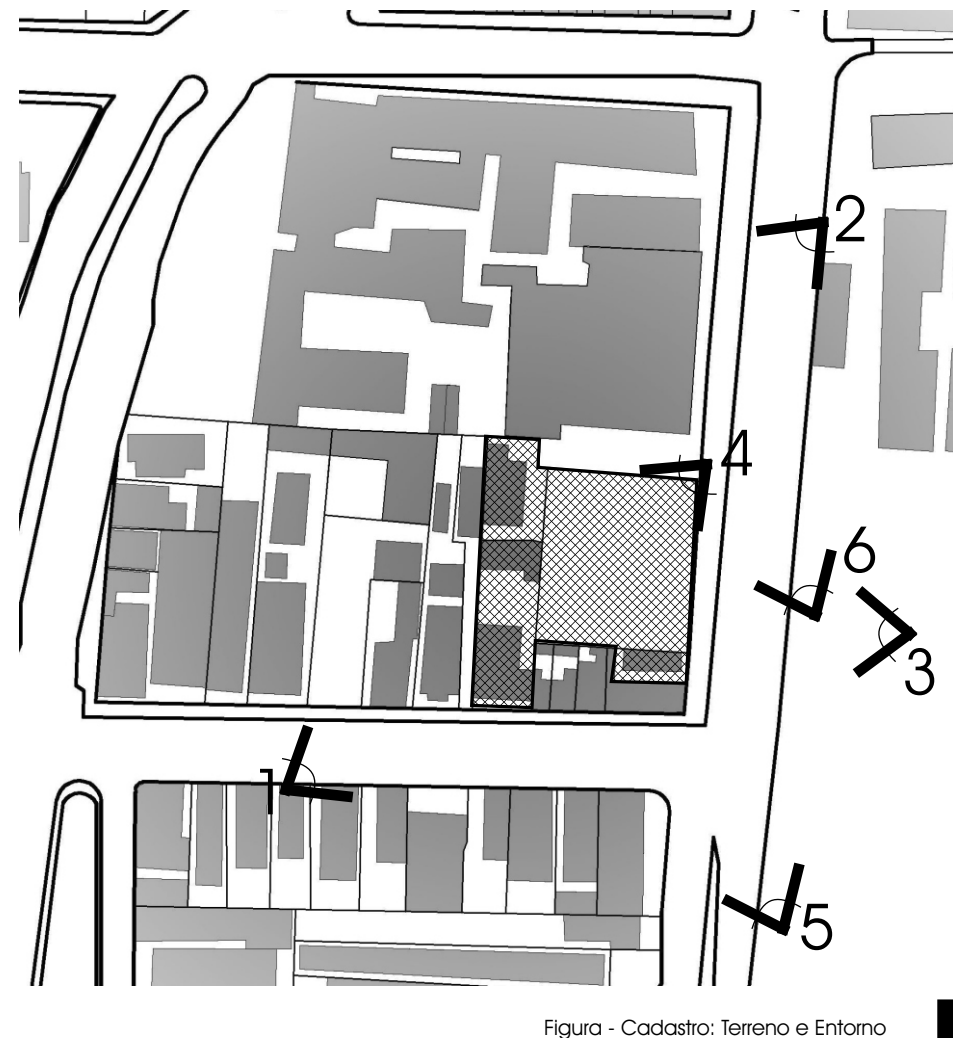


Figura - Cadastro: Terreno e Entorno
Desenho: do Autor. Adaptado do IPUF

5. Levantamentos e Estudos da Área



(1)Foto do Autor, 2006



(2)Foto do Autor, 2006



(3)Foto do Autor, 2006



(4)Foto do Autor, 2006



(5)Foto do Autor, 2006



(6)Foto do Autor, 2006



5. Levantamentos e Estudos da Área

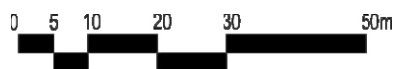
Nota-se que atualmente o terreno voltado para a Rua Hermann Blumenau está ocupado, por edificações contemporâneas mas que nem seguem as diretrizes da legislação nem uma configuração preocupada com os eixos visuais. O telhado de duas águas, a edificação afastada da fachada contínua do casario, tanto lateralmente como no alinhamento frontal, são algumas das características que quebram com a visão de unidade do conjunto.

Buscando uma melhor proposta para a área, com a transição adequada da fachada histórica para as outras edificações já existentes e contemporâneas, que se justifica a utilização também deste terreno para elaborar o projeto. Essa possibilidade de ampliação do terreno viabilizaria inclusive uma passagem alternativa entre a Rua Hermann Blumenau e Avenida Mauro Ramos, trazendo uso público para um terreno amplo mas com testada restrita.

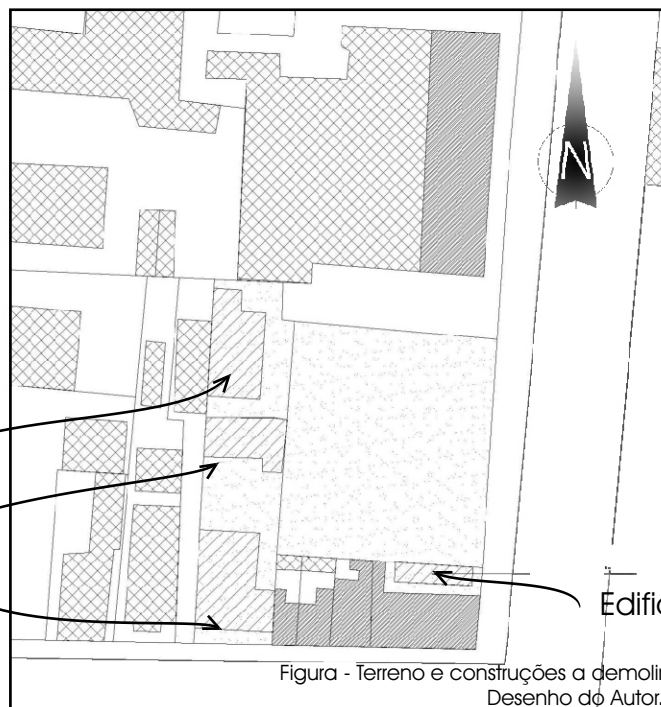
A utilização pública é mais uma vantagem quando se trata de patrimônio, pois permite que a memória seja de bem para a comunidade em geral. Além disso, quando um local é valorizado e tem importância para uma determinada população, esta passa a preocupar-se com a sua preservação, favorecendo a manutenção do bem.



LEGENDA	
	Ed. Tombadas P2
	Ed. a demolir
	Ed. entorno
	Terreno do Projeto



Edificações a Demolir



Edificação já demolida

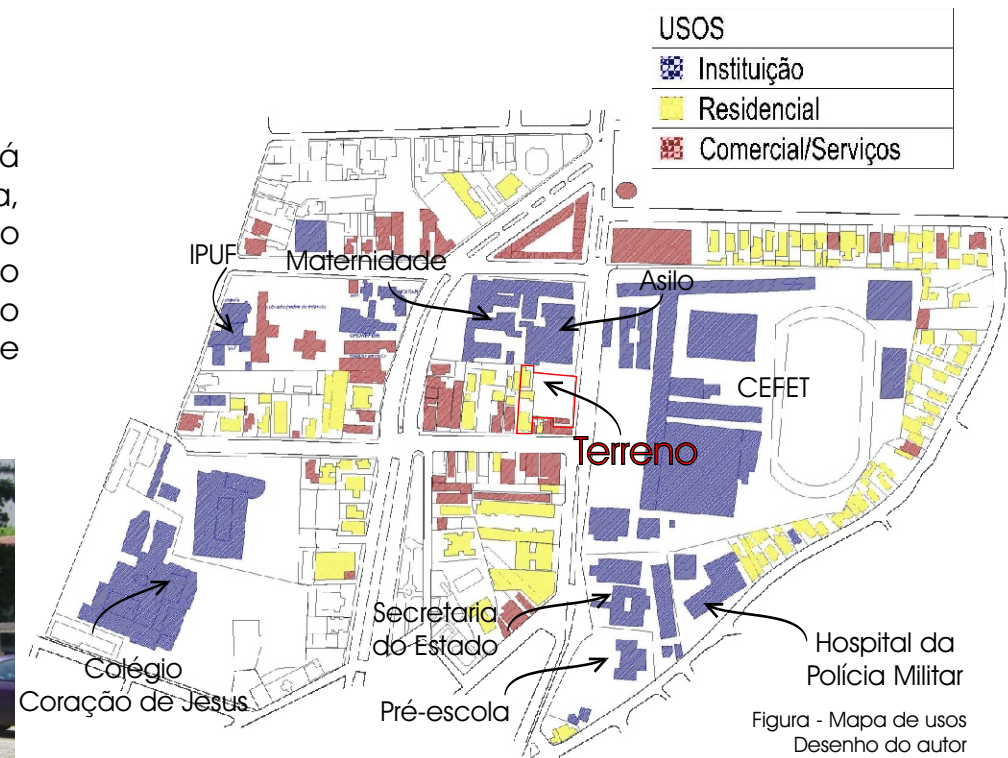
Figura - Terreno e construções a demolir
Desenho do Autor.

"Outra proposta é que, quando paisagens e sítios estivessem submetidos a 'danos', estes deveriam ser suprimidos através de medidas corretivas"¹⁶.

5. Levantamentos e Estudos da Área

5.3.3. Usos:

Com relação ao restante da cidade, há grande concentração de instituições nesta área, como o CEFET (Centro Federal de Educação Tecnológica de Santa Catarina), Secretarias do Estado, IPUF, Pré-Escola, Hospital Militar e o próprio Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim e Maternidade Carlos Correa.



5. Levantamentos e Estudos da Área

Apesar de normalmente possuírem pavimentação baixa e assim preservarem os visuais, as instituições, assim como a maioria dos comércios da área, implicam em uma periódica utilização do espaço, trazendo insegurança e sub-aproveitamento nos períodos fora do horário comercial. São justamente as residências que trazem um movimento mais contínuo no decorrer

da semana, porém sua função como "olhos da rua" não é tão eficiente quando predominam os edifícios altos, o que acontece da Rua Mauro Ramos em direção ao Oeste.

Outra observação a ser feita diz respeito a falta de uso de 3 casarios tombados da Rua Hermann Blumenau,

sendo que dos 12 restantes 9 funcionam como comércio ou serviço e apenas 3 como residências. E novamente deve-se ressaltar uma edificação ou área só é preservada se tiver uso.

Algumas particularidades do terreno a se destacar ainda são a restrição sonora, que um projeto vizinho ao asilo e maternidade deve respeitar, e o grande público de jovens provenientes do CEFET, tanto para moradia como uso diário de refeições, estar,...

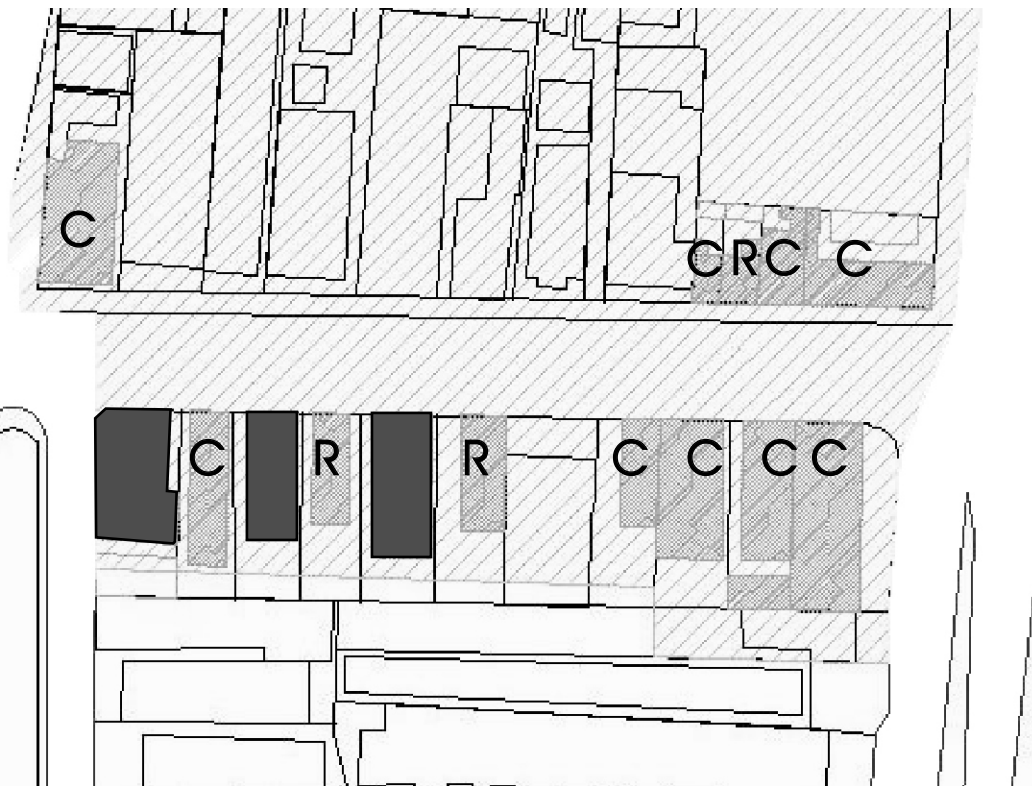


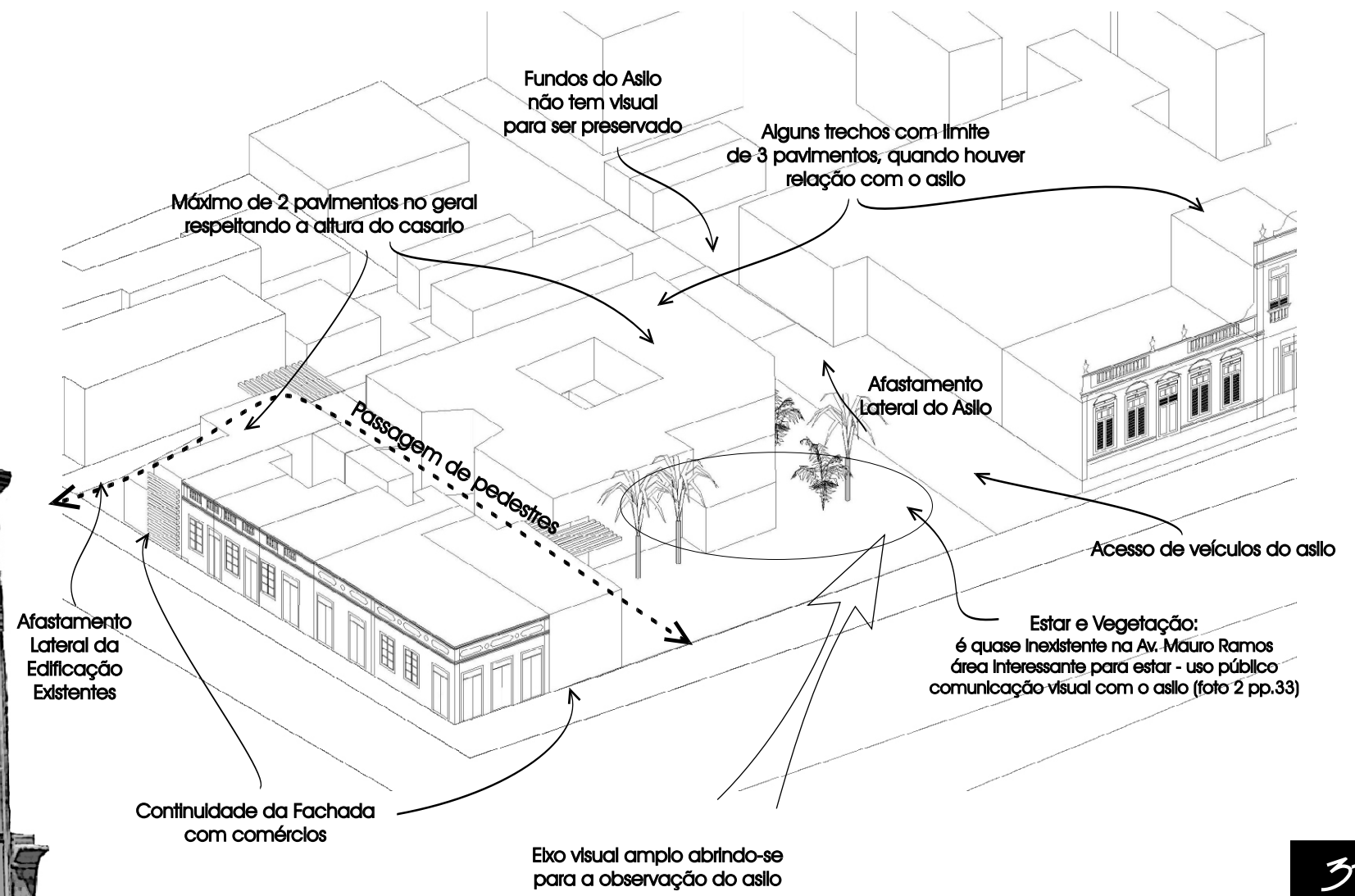
Figura - Mapa tombadas e desocupadas
Desenho do autor

LEGENDA

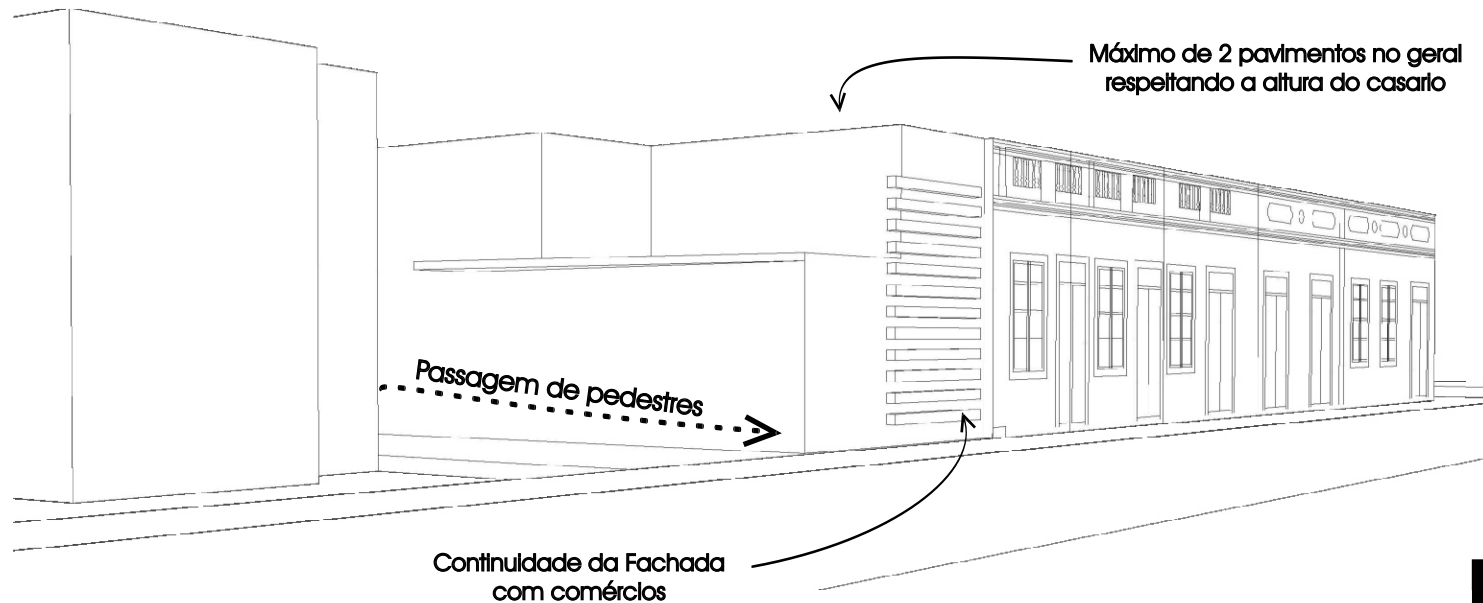
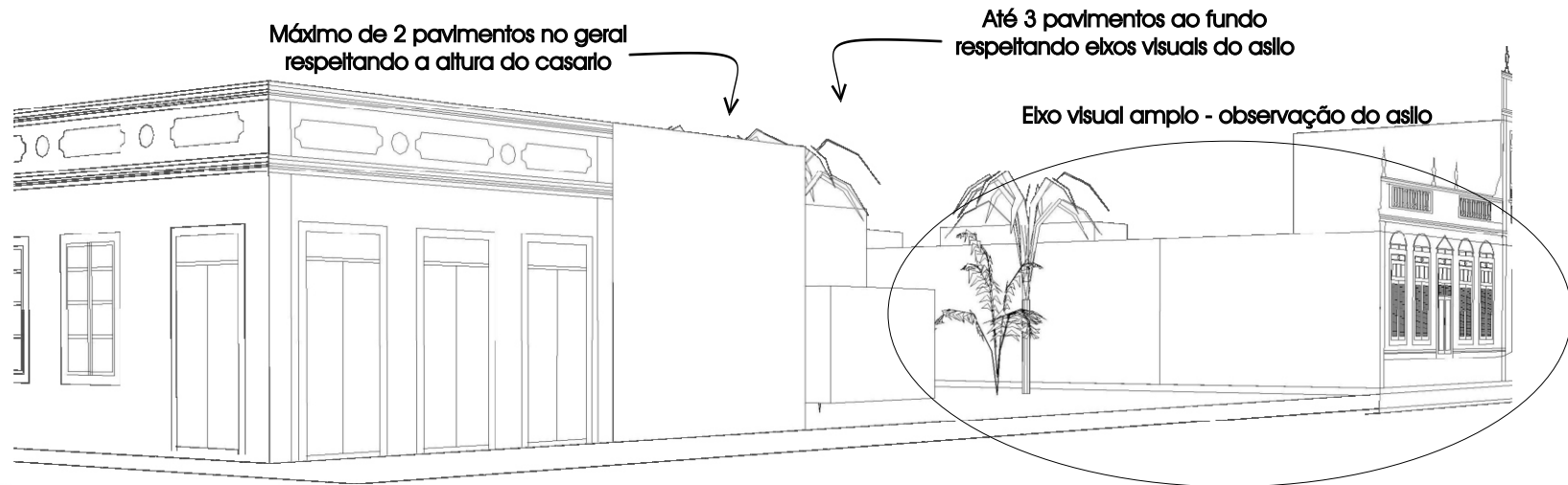
- C - Comércio/Serviço
- R - Residência
- - Desocupada

5. Levantamentos e Estudos da Área

5.4. Diretrizes de Projeto:



5. Levantamentos e Estudos da Área



6. Programa

Conforme as necessidades da área, propõe-se o uso de uma vila residencial na parte mais recuada do terreno enquanto o uso comercial é privilegiado na proximidade da rua.





Pela entrada da Rua Hermann Blumenau, optou-se por um café com livros, que permite um local de fachada estreita, aconchegante, e atrativo para a valorização de toda a rua, possibilitando que fora do horário comercial (finais de semana) também haja movimento.

Enquanto que na fachada voltada para a Av. Mauro Ramos, optou-se por um comércio composto de papelaria e xerox, que teria uso potencializado pelo CEFET em frente. Além deste, também uma lanchonete ampliaria a condição do lugar público de estar, favorecido pela área verde.

A própria área verde proposta seria mais atrativa com a presença de um pequeno parque infantil, de uso para a comunidade em geral, tanto dos morros ou edifícios próximos, quanto da vila residencial.

Por sua vez, a vila é uma sugestão adequada pois, além de ser outra opção de moradia para professores e alunos do CEFET, leva em consideração a restrição de ruídos nas proximidade com o asilo, possibilita uma volumetria baixa e flexível perante a necessidade de aberturas visuais do patrimônio e também caracteriza-se como outra atividade que potencializa a movimentação e segurança nos finais de semana.

A questão dos estacionamentos pode ser solucionada através de vagas subterrâneas, que não prejudicam os eixos visuais, com acesso pela Av. Mauro Ramos, ao lado de onde já está a entrada de veículos do Asilo

-  Café com livros/sebo
-  Papelaria, xerox e lanchonete
-  Vila Residencial
-  Área Verde com mini play-ground

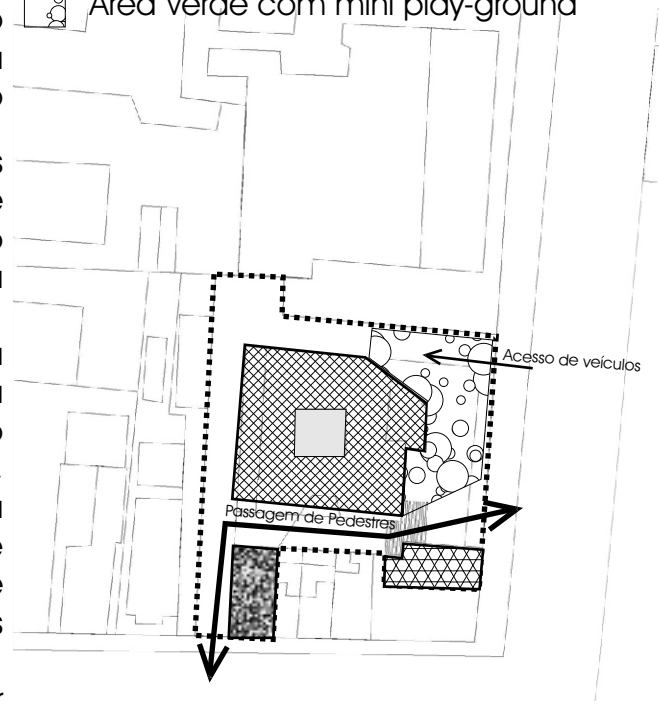


Figura - Planta Baixa do Programa
Desenho do autor



6. Programa

6.1. Dimensionamento

Considerando-se a ocupação máxima do terreno de $1648,2\text{m}^2$ e, conforme afastamentos já mencionados, área de projeção da edificação $1038,21\text{m}^2$, obtém-se:

- ♦ $1038,21\text{m}^2$ equivale a uma taxa de ocupação de 63%
- ♦ O uso residencial é de até 36% do terreno, o que equivale a $576,87\text{m}^2$
- ♦ Em dois pavimentos, há possibilidade de utilizar até $1153,74\text{m}^2$:
 - 9 unidades residenciais de 80m^2 (total 720m^2)
 - 8 unidades residenciais de 50m^2 (total 400m^2)
 - Totalizando 1120m^2 que equivale a 560m^2 do terreno 34% de ocupação

Como é permitido até 80% de taxa de ocupação do terreno quando for de uso comercial, e excluindo-se a área ocupada pelas residências, sobram 46% que equivale a $758,17\text{m}^2$, ou seja, utilizando-se dois pavimentos sobram $1516,34\text{m}^2$ para o café, sebo, lanchonete e papelaria com xerox.

Sobram ainda aproximadamente 300m^2 para área verde, circulação e acesso de veículos (estacionamento subterrâneo)

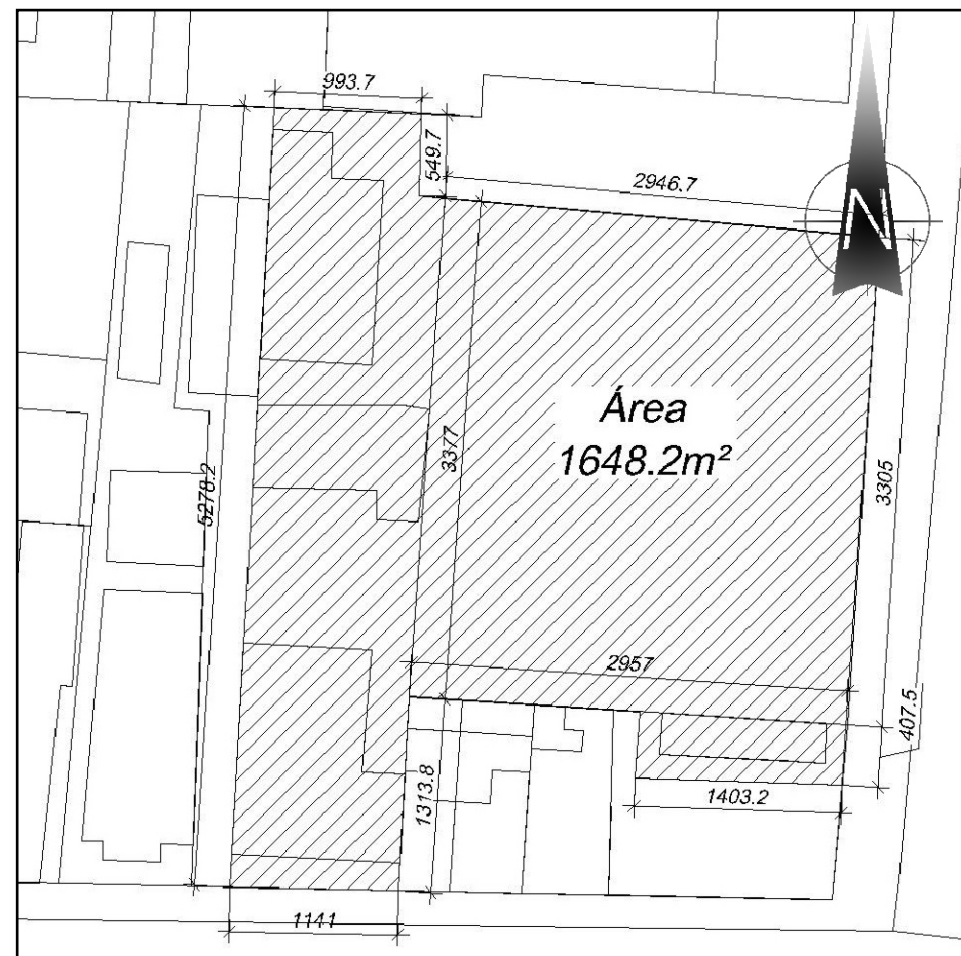


Figura - Terreno e medidas
Desenho do autor*



* As dimensões do terreno ao lado do asilo estão conforme a planta de desmembramento - Fonte SUSP

6. Programa

Vila Residencial

- unidades residenciais tipo 1: (9 UNIDADES)

Quarto (1)	12m ²
Quarto (2)	12m ²
Banho (1)	3,5m ²
Banho Suíte	3,5m ²
Área de Serviço	4m ²
Cozinha	10m ²
Copa	8m ²
Sala	12m ²
Sacada	5m ²
Escada	5m ²
Outras Circulações	5m ²
Total	80m ²

- unidades residenciais tipo 2: (8 UNIDADES)

Quarto	12m ²
Banho	3,5m ²
Área de Serviço	3,5m ²
Cozinha + Copa	14m ²
Sala	12m ²
Circulações	5m ²
Total	40m ²

Total = 1120m²

Área Comercial

- Café:

Cozinha	15m ²
Despensa	5m ²
Serviço	10m ²
Mesas internas	50m ²
Mesas externas	20m ²
Lavabo Masc.	3m ²
Lavabo Femin.	3m ²
Lavabo Funcionários	4m ²
Circulação	25m ²
Total	135m ²
Extensão do Sebo	30m ²
Total	165m ²

- Lanchonete

Cozinha	20m ²
Despensa	6m ²
Serviço	8m ²
Mesas internas	40m ²
Mesas externas	40m ²
Lavabo Masc.	3m ²
Lavabo Femin.	3m ²
Lavabo Funcionários	4m ²
Circulação	25m ²
Total	149m ²

- Papelaria/Livraria

Xerox	15m ²
Balcão	15m ²
Produtos	80m ²
Estoque	40m ²
Circulação	30m ²
Total	180m ²

Total = 494m²



6. Programa

Fluxograma do Conjunto

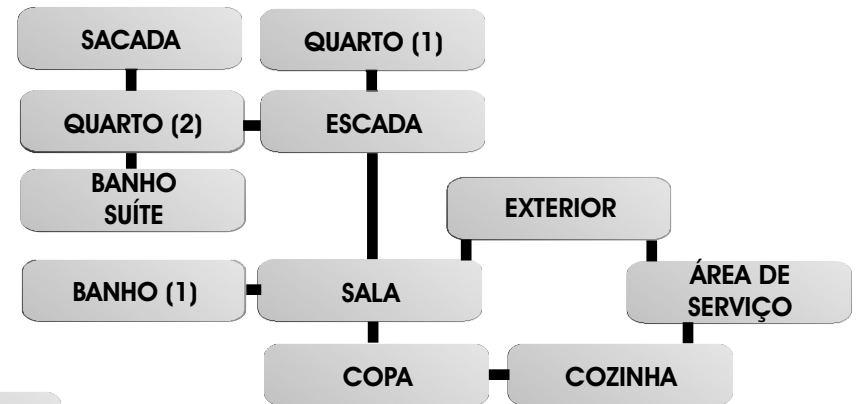


Fluxogramas da Vila Residencial

Unidade Tipo 2

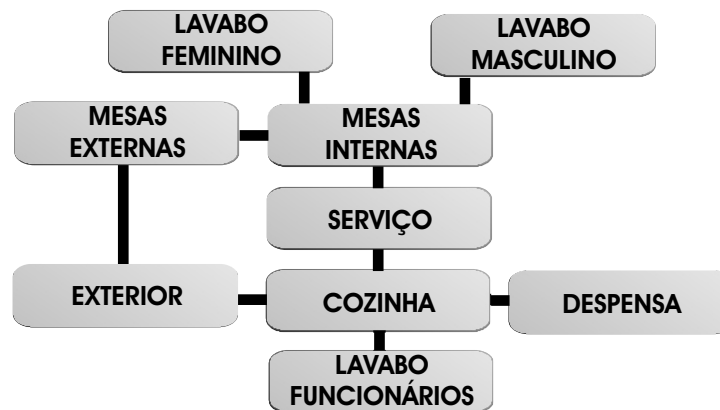


Unidade Tipo 1

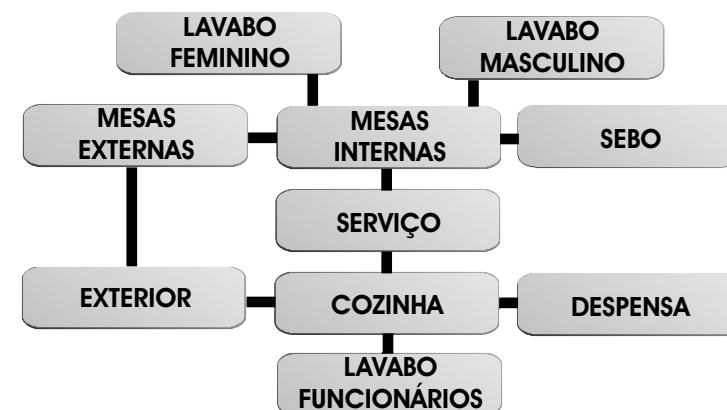


6. Programa

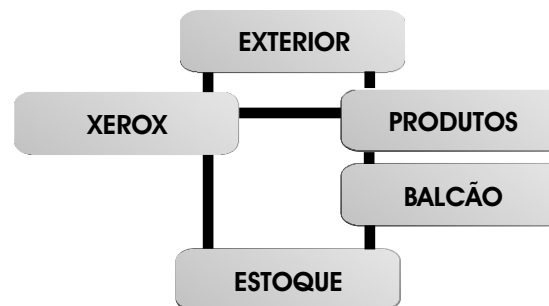
Fluxograma da Lanchonete



Fluxograma do Café com Sebo



Fluxogramas da Papelaria



6. Programa

Arquiteto Marcos Acayaba

6.2. Referenciais de Projeto:

5.2.1. Conjunto Residencial Vila Butantã - SP:

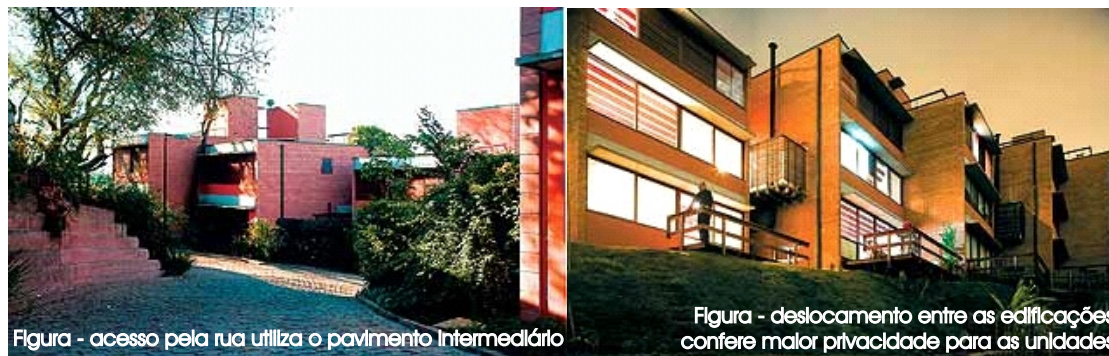


Figura - acesso pela rua utiliza o pavimento Intermediário



Figura - vista do conjunto

É um conjunto de 16 casas no morro do Querosene projetados pelo arquiteto Marcos Acayaba, sendo que um dos pontos de destaque fica a cargo da modulação das unidades habitacionais.

Mesmo com a padronização, que favorece o projeto de execução, o arquiteto provou que é possível formular espaços ricos: o módulo é a unidade geminada de 174m², que possui quatro alternativas de layout e se adapta às curvas de nível através de 3 pavimentos (mais cobertura), sendo que o acesso a rua acontece pelo andar intermediário.

A topografia foi utilizada como fator enriquecedor da volumetria do conjunto, anulando a possível monotonia pela repetição modular. Além disso, a implantação das unidade levou em consideração a insolação e a formação de uma grande área de uso comum (72% do terreno), enquanto que o deslocamento entre as unidades favoreceu áreas privativas.



Figura - privacidade através do deslocamento



Figura - Espaço Interno

Fotos: www.arcoweb.com.br

6. Programa

Arquiteta Cristina Xavier

5.2.2. Conjunto Residencial Vila Fidalga:



Figura - acesso que passa por baixo da residência, enquadrando a cidade



Figura - passarela sobre a via de pedestres



Figura - formação de pátios semi-públicos

Apesar de também possuir topografia acidentada, este conjunto residencial localizado na Vila Madalena (SP) inverte a proposta de modulação da Vila Butantã (pp.44) e prioriza a diferenciação entre as casas.

A arquiteta Cristina Xavier criou espaços distintos a partir das próprias moradias desiguais, conseguindo grande riqueza espacial. São passarelas, corredores, subidas e decidas, formando uma série de pátios semi-públicos e privados. Consegue-se assim um acesso de pedestres inusitado, que atravessa pátios, passa por espaços cobertos, horas ladeia e horas passa por baixo de residências.

Apesar de dificultar a execução da obra, a distinção das unidades proporcionam acarretam numa proposta interessante em que, mesmo fazendo parte de um conjunto de residências, cada unidade possui uma personalidade apropriada ao morador.



Figura - acesso de pedestres

Fotos: www.arcoweb.com.br



6. Programa

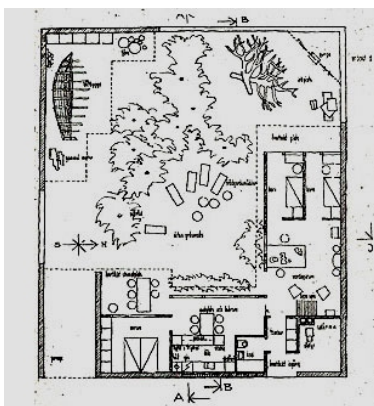
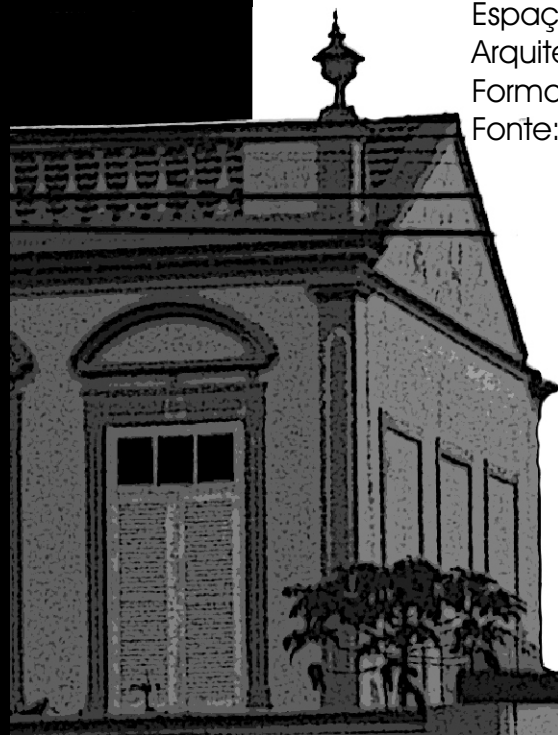
5.2.3. Outros Projetos:



Espaço Móvil II, Morumbi - SP
Arquiteto Mauro Munhoz
Forma de edifício
Fonte: www.arcoweb.com.br



Casas em hilera, Soholm
Arquiteto Arne Jacobsen
Fonte: homepage.mac.com/acam.bilbao/



Kingo
Arquiteto Jorn Utzon
Configuração das casas em L, formando Pátios



BedZED, Londres
Arquitetura: Bill Dunster Architects
Fonte: Revista AU, junho de 2004

7. Referências Bibliográficas

BUENO, Ayrton Portilho. **Patrimônio paisagístico e turismo na ilha de santa catarina**: a premência da paisagem no desenvolvimento sustentável da atividade turística. São Paulo, 2006. Tese do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Orientadora: Miguel Alves Pereira.

CANTARINO, Carolina. **Pesquisa explora dilemas entre tradição e modernidade em Ouro Preto**. 23/12/2005
Disponível em: <<http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=142>>. Acesso em: 19/09/2006.

CHOAY, Françoise. **A Alegoria do Patrimônio**. Tradutor: Luciano Vieira Machado. Editora UNESP, São Paulo, 2001.

CULLEN, Gordon. **Paisagem urbana**. Editora M. Fontes, São Paulo, 1983.

DIAS, Adriana Fabre. **A Reutilização do patrimônio edificado como mecanismo de proteção: uma proposta para os conjuntos tombados de Florianópolis**. Florianópolis, 2005.
Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo/PÓS-ARQ. Universidade Federal de Santa Catarina. Centro Tecnológico. Orientadora: Sonia Afonso.

GAETA, Julio C. (Org.). **Guia Arquitectonica y Urbanistica Montevideo**. Intendência Municipal de Montevideo, Editorial Dos Puntos: 1996.

GOOGLE EARTH. **Fotos de Satélite**. Disponível em: <<http://earth.google.com>>. Acesso em: 14/10/2006.

GONZALEZ, Martín. **La Modernidad Dialogando Con La Ciudad**. Livro de Resumos da IV Jornadas Latinoamericanas de Arquitectura y Urbanismo: Del Pasado al Futuro, Integración y Desarrollo. Institut Catalã de Cooperación Iberoamericana, Barcelona.
Disponível em: <www.americat.org/ca/publicaciones/Arquitecturadelpasadoalfuturo1.pdf>. Acesso em: 14/08/2006.

GUTIERREZ, Hamon. **Arquitetura Latino Americana**: Textos para reflexão e polêmica. Editora Nobel, São Paulo, 1989.

IPIUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. **Atlas Geográfico**. Disponível em: <<http://www.ipuf.sc.gov.br>>. Acesso em: 18/11/2006.



7. Referências Bibliográficas

IPIUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. **Levantamento Aerofotogramétrico de Florianópolis**. Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. 1994.

IPIUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. **Plano Diretor de 1997**. Disponível em: <<http://www.ipuf.sc.gov.br/Viabilidade/>>. Acesso em: 18/11/2006.

LEMOS, Carlos A. C. **O que é patrimônio histórico**. Editora Brasiliense, São Paulo, 1981. 115p.

MENEGUELLO, Cristina. **A preservação do patrimônio e o tecido urbano**. Parte 1. A reinterpretação do passado histórico Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp007.asp>>. Acesso em: 19/09/2006.

SCHLEMPER, Vanessa. **Reciclando o passado**: Proposta de moradia estudantil em edifício de interesse histórico no centro de São Paulo. Florianópolis, 2004. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Santa Catarina. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Orientador: Nelson Popini Vaz. Anexo: Pisani, Maria Augusta Justi. Projeto de revitalização de edifícios.

SUGAI, Maria Inês. **As Intervenções Viárias e as Transformações do Espaço Urbano**. A via de contorno norte-ilha. São Paulo, 1994.

Dissertação de Mestrado Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Orientador: Flávio Vilaça.

VEIGA, Eliane Veras. **Processo Histórico de mutação da paisagem urbana da área central de Florianópolis 1850-1930**. Editora UNESP, São Paulo, 2001. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina. Centro de Ciências Humanas. Orientador: Aníbal Abadie-Aicardi.

VEIGA, Eliane Veras. **Florianópolis: memória urbana**. Editora UFSC, Florianópolis, 1993.

7. Referências Bibliográficas

VISITAS AO LOCAL

SUSP. Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos.
IPUF. Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis
Secretaria Cultural Franklin Cascaes Casa da Memória

INTENET

<http://earth.google.com>

<http://images.google.com.br>

<http://www.ipuf.sc.gov.br/Viabilidade>

<Http://www.mbmarquitectes.cat/>

<http://homepage.mac.com/acam.bilbao/escandinavia1/Obras/soholm>

<http://www.arcoweb.com.br>

<http://www.cidadedesapaulo.com.br>

<http://www.vitruvius.com.br>

<http://www.herrera.unf.edu.ar>

<http://www.revista.iphan.gov.br/>

www.pmf.sc.gov.br/franklincascaes/



8, Anexos

8.1. Consulta de Viabilidade

Terreno ao lado do Asilo de Mendicidade Irmão Joaquim

Processo: SUSP 17025/2004

Número do Parecer: 1846/2004

Requerente: Associação Irmão Joaquim MCC

Inscrição Imobiliária: 52 16 068 0195 001-519

Destino: SUSP Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos

Endereço do Imóvel: Av. Hercílio Luz, nº 1302 Centro Florianópolis, SC

Assunto: Consulta de viabilidade para construção de edifício residencial

Senhor Secretário

Informamos que o imóvel em questão, segundo a Lei Complementar nº 001/97 (Plano Diretor do Distrito Sede), está inserido em Área de Preservação Cultural (APC-1) e parcialmente inserido no conjunto tombado pelo Decreto Municipal nº. 270/86. Desta forma, o parcelamento do solo, quando admitido pelo zoneamento, dependerá de anuência prévia do SEPHAN.

A inscrição cadastral do imóvel refere-se ao conjunto composto por edificações e áreas desocupadas, classificadas como P2, segundo o Decreto Municipal nº 521/89.

a) QUANTO AS NOVAS CONSTRUÇÕES:

A área lateral ao Asilo Irmão Joaquim, localizada na Av. Mauro Ramos, está inserida na APC-1 da Lei Complementar nº 001/97, sendo que as novas intervenções deverão atender o que segue:

1. A construção pretendida deverá apresentar uma concepção arquitetônica contemporânea, harmonizando-se com a arquitetura das edificações preservadas vizinhas, respeitando as características de volume e modulação de fachas e coberturas, sem no entanto incorrer em imitação destas, de modo a valorizar o que é realmente original.

2. A implantação da nova construção deverá privilegiar as edificações preservadas vizinhas, garantindo sempre a sua apreciação e visualização.

3. O afastamento frontal deverá obedecer os recuos previstos na legislação vigente.

4. Os afastamentos laterais entre a nova construção e as edificações preservadas vizinhas deverá ser no mínimo de 5,00 m.

5. A altura máxima da nova edificação não poderá ser superior a dois pavimentos (sem mezanino, entresolo, atico, pilotis ou subsolo aparente), desde que não seja superior ao prédio histórico vizinho (Asilo Irmão Joaquim)

6. A cobertura deverá ser em material cerâmico.

7. A alvenaria externa deverá ser em reboco liso.



8. Anexos

8. As esquadrias deverá ser de madeira. Admite-se o vidro temperado ou o alumínio, desde que anodizado ou pintado.

9. O muro de vedação não deverá ser superior à altura existente.

10. A pintura deverá ser em tons claros e discretos.

11. Deverá ser elaborado um projeto de agenciamento paisagístico da área remanescente, visando a integração com as edificações preservadas.

12. Objetivando a melhor análise da adequada integração, cortes e fachas deverão apresentar tanto edificação nova quanto a preservada em um só desenho.

b) QUANTO AS EDIFICAÇÕES PRESERVADAS (Maternidade Carmela Dutra/Asilo Irmão Joaquim e Capela)

As edificações não poderão ser demolidas, devendo ser restauradas, recuperando-se fachadas e cobertura. Admitem-se adequações internas, desde que não interfiram no exterior das edificações e atendam as seguintes considerações:

1. A cobertura deverá ser recuperada em telha cerâmica do tipo francesa, mantendo o ponto e inclinação originais.

2. Quanto ao interior, são admitidas recuperações e adequações, recomendando-se a manutenção do partido original, com seus elementos construtivos característicos, a exemplo das esquadrias (com bandeiras, postigos e ferragens), dos pisos e dos forros originais.

3. Os vãos deverão manter sua feição original.

4. As esquadrias deverão ser preservadas e recuperadas conforme original existente, em madeira.

Alertamos sobre a importância da restauração destas esquadrias, ao invés de sua substituição, na medida em que hoje há dificuldades de encontrar madeiras e mão-de-obra adequadas para a execução de esquadrias com o mesmo padrão de acabamento que as antigas.

As ferragens originais existentes deverão ser mantidas e recuperadas. Os vidros deverão ser lisos e transparentes.

As soleiras originais sob as portas das fachadas deverão ser mantidas.

Não será admitido o uso de esquadrias de alumínio, esteiras metálicas ou grades de segurança instaladas externamente.

5. Ornamentos, tais como cimalkas, frisos, adornos em massa e reboco e pintura que estiverem comprometidos deverão ser recuperados. Alerta-se para a importância da manutenção dos rebocos e argamassas originais, por tratar-se de material original e mais adequado às técnicas construtivas da época.

6. A pintura deverá ser em tons pastéis. As empenas deverão receber o mesmo tratamento da pintura da fachada principal. Para melhor ventilação das alvenarias deverá ser utilizada a pintura a cal ou com tinta a base mineral.

7. O muro de época existente que circunda as edificações preservadas e voltados para a Av. Mauro Ramos e Av. Hercílio Luz deverá ser mantido e recuperado, incluindo os gradis e portões de ferro, seguindo as normas técnicas de recuperação de elementos de ferro e pintados na cor cinza grafite.

8. O Projeto de Recuperação deverá apresentar:

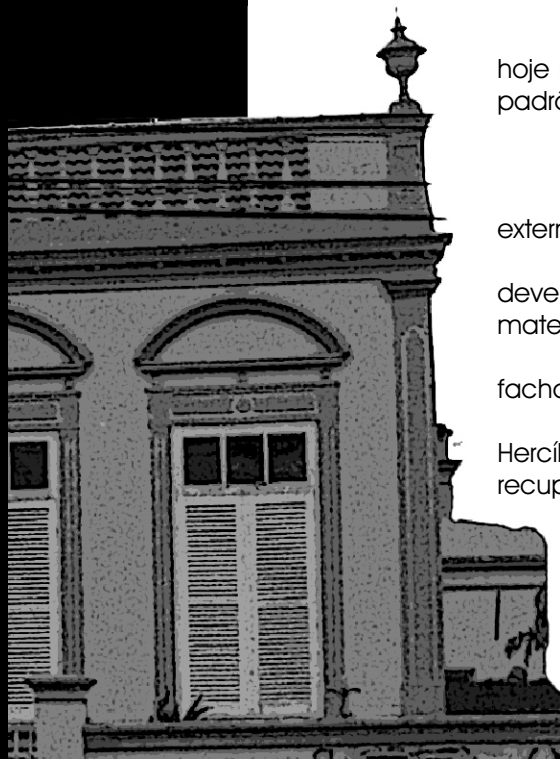
- Planta Baixa, todas as elevações e no mínimo dois cortes.

- Esquadrias, a serem especificadas em planta baixa, também deverão ser detalhadas em escala 1:10.

- Memorial descritivo das obras a serem realizadas, com especificação dos materiais e modo de execução, demarcando em planta o que necessita de recuperação (rebocos, ornamentos, esquadrias etc...)

- Cronograma de obras

- Projeto paisagístico que objetive o agenciamento externo da edificação preservada, incluindo o muro



8. Anexos

e o gradil frontais. No caso da inserção de nova edificação, também deverá haver a integração e compatibilização desta com o imóvel tombado.

c) ASPECTOS GERAIS:

1. Qualquer tipo de fiação aérea (telefone / TV a cabo / elétrico / etc.) não poderá ficar aparente. A execução de entrada de energia deverá ser subterrânea até o interior da edificação.

2. Elementos voltados para o logradouro público, tais como aparelhos de ar condicionado, caixas d'água e outros não deverão ficar aparentes.

3. É permitida a utilização de toldos no térreo. Deverão ser individuais, de modelos e cores idênticas e compatíveis com a pintura do prédio. Sua largura deverá se ajustar à largura do vão e a instalação não deverá encobrir o baixo relevos da fachada.

4. A comunicação visual, quando houver, não deverá interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos, devendo ser afixada perpendicularmente à parede; observar dimensões máximas de placa de 60 cm e 80 cm; se limitar a uma só placa por comércio em cada fachada; ser indicativa apenas do nome e ramo de atividade, proibindo-se as luzes em movimento.

5. O projeto arquitetônico das novas edificações, o projeto de recuperação das edificações preservadas, a comunicação visual e a pintura deverão ser previamente aprovados pelo SEPHAN.

6. As edificações preservadas não poderão ser usadas como barraco de obras, almoxarifado ou qualquer outro fim que sirva de uso para a execução da obra.

7. As obras da nova construção deverão garantir a integridade das edificações preservadas vizinhas, sob pena da paralisação imediata das obras até a conclusão do reparo do dano causado.

d) QUANTO A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONTRUÇÃO:

A transferência do direito de construir é um benefício urbanístico previsto na Lei Complementar n.º 001/97 (Plano Diretor do Distrito Sede), subseção VII, que permite ao proprietário negociar sua propriedade sem nenhum prejuízo, transferindo a área teoricamente edificável no terreno, e que não pode ser construída em vista do valor patrimonial do bem e ainda mantendo a área de valor histórico / arquitetônico intacta como patrimônio particular. Permite portanto, transferir para o outro terreno, a área que não pôde ser construída no imóvel preservado.

Para conceder a certidão de transferência, é necessário estarem CONCLUÍDAS TODAS AS OBRAS DE RECUPERAÇÃO NO IMÓVEL.

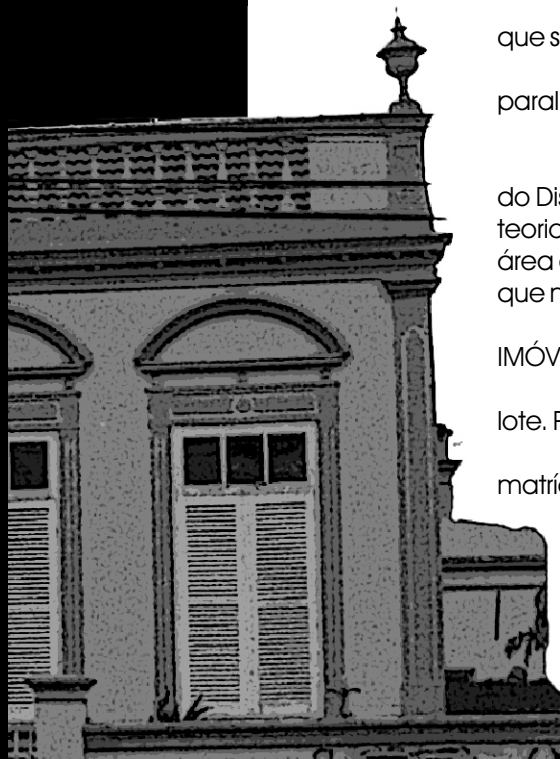
A área total a ser transferida é obtida subtraindo-se da área total edificável no terreno, a área construída existente no lote. Para tal é necessário cópia do projeto aprovado do imóvel ou as respectivas plantas baixas arquitetônicas.

Tanto a certidão como a escritura de transferência do direito de construir a outro, serão averbados nas respectivas matrículas do registro de imóveis. O montante de áreas construtíveis poderá ser transferido por inteiro ou fracionadamente.

A partir do fornecimento da certidão de área transferível, **NÃO PODERÁ SER CONSTRUÍDO MAIS NADA NO TERRENO** ao qual se refere a certidão. Assim, qualquer acréscimo de área terá que ser aprovada pelo SEPHAN e a sua execução está vinculada à compra de área transferida de outro imóvel tombado.

O SEPHAN analisou quanto aos aspectos de adequação ao patrimônio histórico e cultural, retornando a Secretaria para análise dos demais aspectos urbanísticos pertinentes.

FONTE: SUSP - Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos



8, Anexos

8.2. Normas Relativas às Áreas Especiais Capítulo IV da Lei do Plano Diretor/1997

SEÇÃO I

Das Áreas de Preservação Cultural (APC)

Art. 153 - Nas Áreas de Preservação Cultural é proibida a realização de obras de desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento e corte de árvores de qualquer porte, bem como quaisquer outras modificações do relevo e da paisagem.

Parágrafo Único - Nessas Áreas o parcelamento do solo, quando admitido pelo zoneamento, dependerá de anuência prévia do Órgão Municipal competente para a preservação do patrimônio histórico, arqueológico e cultural.

SUBSEÇÃO I

Das Áreas Históricas (APC-1)

Art. 154 - Nas Áreas Históricas (APC-1) o remembramento e desmembramento de lotes, a construção, demolição, reforma, restauração, ampliação e pintura das edificações dependem da consulta e da anuência do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município-SEPHAN.

Parágrafo Único - Os projetos de construção, ampliação, reforma e comunicação visual de edificações situadas no entorno de bens tombados, definido pelos Órgãos competentes, deverão ser aprovados pelo SEPHAN.

Art. 155 - Os imóveis situados nas Áreas Históricas serão enquadrados por ato do Executivo Municipal em uma das três categorias de preservação abaixo:

P-1. Imóvel a ser totalmente conservado, ou restaurado, tanto interna como externamente pelo excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural de toda a unidade;

P-2. Imóvel partícipe de conjunto arquitetônico, cujo interesse histórico está em ser parte do conjunto, devendo seu exterior ser totalmente conservado ou restaurado, mas podendo haver remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados, de forma a manter-se intacta a possibilidade de aquilatar-se o perfil histórico urbano;

P-3. Imóvel adjacente a edificação ou conjunto arquitetônico de interesse histórico, podendo ser demolido, mas ficando a reedificação ou edificação sujeita a restrições a serem definidas em legislação complementar, capazes de impedir que a nova construção ou utilização descaracterize as articulações entre as relações espaciais e visuais ali envolvidas.



8. Anexos

§1º - A declaração de enquadramento dos imóveis, na forma desta Lei, será averbada, pelo Órgão Municipal competente, à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

§2º - Os prédios de categoria P-1 e P-2 poderão ser classificados nas demais zonas do plano.

Art. 156 - Os prédios de categoria P-1 e P-2 deverão obedecer ao que segue:
somente serem utilizados materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;
manter preservados os seus ornamentos de estuque, balcões, trabalhos em ferro, vidros esquadrias e telhas;
manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;
usar as cores tradicionais das edificações, dando preferência aos tons pastéis;
manter a mesma forma, divisão de águas e inclinação dos telhados, e os mesmos tipos de beirais ou platibandas;
manter ou restaurar as condições originais dos compartimentos, de forma diferenciada daquelas previstas no Código de Obras.

Art. 157 - Os projetos de categoria P-3 deverão se harmonizar com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações vizinhas, respeitando as características do volume e altura, da cobertura e prolongamento dos telhados, da forma, divisão e proporção das aberturas exteriores, da composição, cores e revestimentos das fachadas.

§1º - A altura das edificações no caso de construções novas, ou, de ampliação das existentes, não deverá exceder a altura máxima das edificações das categorias P-1 e P-2 mais próximas.

§2º - Predominando no conjunto edificações com fachadas estreitas, esta modulação deverá ser respeitada nas novas construções.

§3º - O alinhamento predominante no conjunto deverá ser observado, sendo vedados os afastamentos frontais e laterais antes inexistentes, exceto poços de ventilação não visíveis da via pública, em edificações geminadas.

§4º - As coberturas deverão ser construídas com o mesmo material utilizado nas edificações das categorias P-1 e P-2 do conjunto.

§5º - As aberturas em mansardas serão permitidas desde que não interfiram na paisagem dos telhados do conjunto e desde que não sejam visíveis dos espaços públicos adjacentes.

§6º - Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatível com as características do conjunto de edificações.

Art. 158 - São proibidas as imitações de arquitetura arcaica, estranha à região, bem como a imitação de materiais de construção, como falsos tijolos, pedras ou madeira.

Parágrafo Único - Poderá ser autorizada a construção de réplicas de prédios históricos nos locais em que comprovadamente existiram.

Art. 159 - Não serão permitidas em nenhuma das categorias de edificações de que trata esta subseção:
caixas d'água ou casas de máquinas aparentes;
colocação de aparelhos de ar condicionado de maneira aparente nas fachadas que possam ser visíveis do logradouro público;



8. Anexos

a colocação de marquises;
a utilização de materiais para revestimento externo total ou parcial que interfiram com os prédios de valor histórico, tais como materiais brilhantes, metais, plásticos, vidro, madeira ou fibro-cimento;
as pinturas em cores berrantes ou em preto, dando-se preferência aos tons pastéis, devendo haver harmonia no prédio e no conjunto;
subsolos acima do nível do logradouro, ou dos porões, quando for o caso.

Parágrafo Único - Será permitida a utilização de toldos no pavimento térreo, desde que não prejudiquem os elementos de fachada e se harmonizem com as cores do prédio.

Art. 160 - A comunicação visual não poderá interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações, devendo em todos os casos:
ser afixada perpendicularmente à fachada e situar-se abaixo das aberturas do pavimento superior;
observar uma altura máxima de placa de 0,60 m (sessenta centímetros) e largura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros);
ser apenas indicativa do nome do estabelecimento e o ramo de atividade, sem composição com publicidade, sóbria e adequada à fachada do prédio, proibindo-se a utilização de luzes em movimento;
ser aprovada pelo Órgão Municipal competente para proteção do patrimônio histórico;
apresentar uma só placa de comércio em cada fachada.

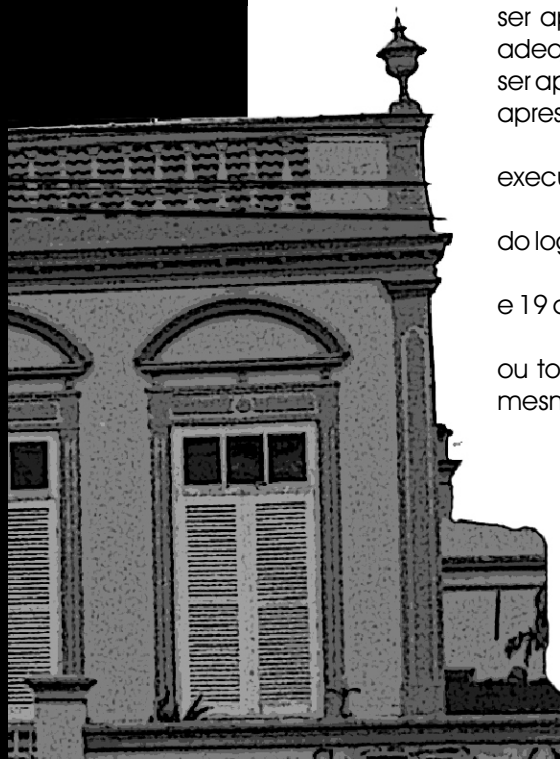
Art. 161 - Nos logradouros públicos deverão ser mantidos os pavimentos antigos de valor histórico ou executadas pavimentações compatíveis com o conjunto histórico, mantendo-se a marcação do meio-fio original.

Art. 162 - Os postes de transmissão de energia elétrica e de iluminação das vias devem ser dispostos em partes do logradouro onde não interfiram com o conjunto arquitetônico.

Art. 163 - Nas APC-1 os projetos de restauro, ampliação e reformas deverão conter além dos requisitos dos art. 18 e 19 do Código de Obras (Lei 1246/74) o desenho das fachadas da edificação e dos prédios imediatamente vizinhos.

Art. 164 - Qualquer ato do proprietário, incluindo o abandono, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel enquadrado nas categorias P-1 e P-2, sujeitará o proprietário a embargo, bem como à restauração do mesmo, consoante projetos aprovados pelo SEPHAN.

Parágrafo Único - Nos casos previstos neste artigo o proprietário estará sujeito à multa de 232 UFIR (duzentas e trinta e duas Unidades Fiscais de Referência) por metro quadrado de piso e fachada adulterada, demolida ou construída.



8, Anexos

Art. 165 - Nos terrenos onde ocorrerem demolições parciais ou totais de prédios de categorias P-1 e P-2, ou seu abandono, os parâmetros de ocupação das novas edificações não deverão ultrapassar os das edificações demolidas ou abandonadas, bem como, deverão manter os mesmos recuos e afastamentos das edificações preexistentes, sem prejuízo das demais sanções previstas.

Art. 166 - O Órgão Municipal competente para a preservação do patrimônio histórico, visando a regulamentação do uso e ocupação do solo nas Áreas Históricas (APC-1) ou entorno de bens tombados, poderá elaborar planos de massa aprovados por Decreto do Executivo Municipal, com base em planos específicos a serem aprovados pelo Poder Legislativo.

Parágrafo Único - A regulamentação dos planos de massa para as Áreas Históricas (APC-1), conterá normas específicas quanto aos afastamentos, índices de aproveitamento, gabaritos de altura, volumetria e estética das edificações, obedecidas as disposições desta subseção, em especial o artigo 157.

Art. 167 - A concessão de licença para demolição de edificações construídas há mais de 30 (trinta) anos, dependerá de anuência prévia do órgão municipal competente para a preservação do patrimônio histórico.

SUBSEÇÃO II **Das Áreas de Paisagem Cultural (APC-2)**

Art. 168 - As Áreas de Paisagem Cultural (APC-2) destinam-se ao desenvolvimento social da população residente, à preservação do equilíbrio ecológico e à conservação dos aspectos pitorescos resultantes das atividades tradicionais na área.

§1º - Nessas áreas somente é permitido o exercício das formas tradicionais de produção e das atividades rurais e artesanais compatíveis com a conservação do ambiente natural.

§2º - É admitida a ocupação do solo com edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e às atividades tradicionais da área.

§3º - As edificações permitidas em áreas de paisagem cultural (APC-2), devem se harmonizar com o conjunto das edificações existentes e com o ambiente natural, respeitadas no que couberem as prescrições arquitetônicas relativas às Áreas Históricas (APC-1).

