

**ANÁLISE DO ZONEAMENTO URBANO E OFERTA DE SERVIÇOS  
SOCIOAMBIENTAIS NA LAGOA DA CONCEIÇÃO, FLORIANÓPOLIS - SC**

*ANALYSIS OF URBAN ZONING AND THE PROVISION OF SOCIO-ENVIRONMENTAL  
SERVICES IN LAGOA DA CONCEIÇÃO, FLORIANÓPOLIS - SC*

**Vitor Duarte Lima**

Bacharel em Engenharia Civil, UFSC, Brasil  
vitorduarte\_l@hotmail.com

**Gabriela Ferreira Ávila**

Mestranda em Arquitetura e Urbanismo, UFSC, Brasil  
gabrielaavi@outlook.com

**Rachel Lopes Fernandes Fonseca**

Mestranda em Arquitetura e Urbanismo, UFSC, Brasil  
rachellopesfernandes@gmail.com

## RESUMO

A crescente globalização da urbanização constantemente redefine a interação entre ambientes urbanos e naturais, um desafio para atingir o desenvolvimento sustentável. A emblemática Lagoa da Conceição em Florianópolis/SC exemplifica essa complexa situação, onde a expansão urbana se entrelaça intimamente com os desafios socioambientais. Este artigo tem como objetivo examinar a relação entre o zoneamento urbano e a oferta de serviços socioambientais, enfocando a delimitação de áreas urbanizáveis e seu impacto na qualidade de vida e sustentabilidade das cidades. O método adotado buscou integrar na análise a relação do Plano Diretor com o fornecimento e manutenção de serviços socioambientais à sociedade. Dessa forma, realizou-se uma composição e quantificação de mapas específicos do Distrito da Lagoa da Conceição. O enfoque esteve nas áreas de Área Comunitária Institucional (ACI) e Área Verde de Lazer (AVL) e suas contribuições para os serviços ecossistêmicos/ambientais e sociais. Essas áreas demonstram potencial para melhorar o bem-estar da população e a sustentabilidade da região. Entretanto, observa-se uma disparidade entre os espaços de convivência social, lazer e utilidade pública em comparação com os espaços voltados ao uso individual. Isso ressalta a necessidade de reavaliar o planejamento urbano para preservar a identidade sociocultural ainda presente na área. O estudo ressalta a importância de áreas públicas acessíveis e verdes para o bem-estar da população e a sustentabilidade urbana. Suas conclusões têm o potencial de informar políticas urbanas que promovam um desenvolvimento mais harmonioso e equitativo, considerando a identidade local e a qualidade de vida

**PALAVRAS-CHAVE:** Desenvolvimento Sustentável. Plano Diretor. Planejamento Urbano. Lagoa da Conceição.

## ABSTRACT

*The growing globalization of urbanization continually redefines the interaction between urban and natural environments, posing a challenge to achieve sustainable development. The emblematic Lagoa da Conceição in Florianópolis/SC exemplifies this intricate situation, where urban expansion intricately intertwines with socio-environmental challenges. This article aims to examine the relationship between urban zoning and the provision of socio-environmental services, focusing on the delineation of urbanizable areas and their impact on quality of life and city sustainability. The adopted method sought to integrate the analysis of the Master Plan with the supply and maintenance of socio-environmental services to society. In this way, a composition and quantification of specific maps of the Lagoa da Conceição District were carried out. The focus was on the Community Institutional Area (ACI) and the Green Leisure Area (AVL) and their contributions to ecosystem/environmental and social services. These areas demonstrate potential to enhance the well-being of the population and the region's sustainability. However, a disparity is observed between spaces for social interaction, leisure, and public utility as compared to those catering to individual use. This highlights the need to reevaluate urban planning to preserve the sociocultural identity still present in the area. The study underscores the importance of accessible public and green spaces for population well-being and urban sustainability. Its findings have the potential to inform urban policies that promote a more harmonious and equitable development, considering local identity and quality of life.*

**PALAVRAS-CHAVE:** Sustainable Development. Master Plan. Urban Planning. Lagoa da Conceição.

## 1 INTRODUÇÃO

O crescente processo globalizado de urbanização e a complexidade de seus problemas socioambientais apontam um desafio para atingir o conceito de desenvolvimento sustentável baseado no tripé: desenvolvimento econômico, proteção ambiental e responsabilidade social (CANDIDO *et al.*, 2021).

Segundo Higashi (2006), a concentração urbana ocorre quase que exclusivamente pelas razões especulativas de mercado que vêm ignorando as reais potencialidades e limitações das áreas a serem ocupadas, de modo a propiciar a ocupação de regiões de alta fragilidade ambiental.

No contexto do desenvolvimento urbano, a formulação de estratégias para a organização do espaço físico das cidades se faz imperativa, sendo respaldada por instrumentos legais de planejamento (ANDRADE, 2013). Esse planejamento, entretanto, não pode ser abordado de forma isolada. Pelo contrário, requer uma abordagem multidisciplinar que considere os diversos aspectos sociais e ambientais, buscando reduzir impactos negativos e aprimorar a qualidade de vida da população.

Nesse cenário, o Plano Diretor emerge como um instrumento central definido pelo Estatuto das Cidades, englobando um conjunto de princípios e diretrizes que guiam a ação dos atores envolvidos na construção e uso do espaço urbano (BRASIL, 2001). O Plano Diretor abrange aspectos como o desenvolvimento socioambiental, o ordenamento do uso e ocupação do solo, o acesso a infraestruturas e serviços públicos essenciais (ANDRADE, 2013). Através deste mecanismo, o zoneamento urbano é estabelecido, demarcando áreas propícias ou restritas para a urbanização. Dentro das áreas urbanizáveis, uma distinção é estabelecida entre aquelas destinadas ao uso privado e ao uso público. É precisamente nesse contexto que esta pesquisa se insere, buscando uma compreensão aprofundada do zoneamento urbano, com um foco particular na disponibilidade de serviços socioambientais.

Neste artigo, objetivamos examinar o planejamento urbano através da intersecção entre o zoneamento urbano e a sua oferta de serviços socioambientais, lançando luz sobre a maneira como as áreas urbanizáveis são delimitadas e como essas delimitações podem influenciar a qualidade de vida e a sustentabilidade das cidades. Ao adentrar nesse domínio, almejamos contribuir para a elaboração de estratégias de planejamento urbano mais robustas e bem-informadas, que harmonizem as necessidades socioambientais em constante evolução com o crescimento urbano.

## 2 METODOLOGIA

Para analisar o zoneamento urbano do Distrito da Lagoa da Conceição, com ênfase na sua oferta dos serviços ambientais, por meio da Área de Preservação Permanente (APP), e da manutenção dos serviços sociais, por meio da Área Comunitária Institucional (ACI) e da Área Verde de Lazer (AVL), foram adotados como procedimentos metodológicos o levantamento bibliográfico a partir de fontes primárias e secundárias, seguido da composição e a quantificação de dois mapas com foco nas áreas do distrito da Lagoa da Conceição em que se localizam os zoneamentos correspondentes de ACI e AVL.

## 2.1 Caracterização da área de estudo

O Distrito da Lagoa da Conceição (Figura 1) apresenta uma área aproximada de 53,83 km<sup>2</sup> e localiza-se na região centro-leste da Ilha. Por possuir uma conexão com o mar, o Canal da Barra, permitindo a entrada de água salina, a lagoa é classificada como laguna semifechada. A região concentra remanescentes da Mata Atlântica, dunas, restingas, além de fauna e flora características da ilha (VAZ, 2008). Estes fatores, aliados à elevada qualidade de vida, têm ocasionado um forte contingente migratório na região.

Figura 1 – Localização da área de estudo correspondente ao Distrito da Lagoa da Conceição, sem escala



Fonte: AUTORES, 2023

## 3 REFERENCIAL TEÓRICO

### 3.1 Urbanização e desenvolvimento sustentável

Assim como o restante do planeta, o Brasil acompanha o movimento global de urbanização. Segundo *Sotto et al.* (2019), em 1995, grande maioria (77,6%) da população brasileira já havia se urbanizado. Este número aumentou em 2015 quando atingiu 85,7% da população nacional. Esta tendência para a urbanização se alinha com a inclinação mundial de aglomeração populacional em áreas limitadas. Segundo Oliveira e Nicoldi (2012), 20% de toda

população brasileira reside em apenas 1% do território nacional, que se concentra principalmente nas regiões costeiras.

Este processo de urbanização traz consigo desafios significativos em relação ao desenvolvimento sustentável. Para Santos (2006), um mercado avassalador dito global é apresentado como capaz de homogeneizar o planeta, quando, na verdade, as diferenças locais são aprofundadas. Nesse contexto, o ambiente social e natural, fica à mercê dos agentes hegemônicos da economia mundial (BARBOSA; NASCIMENTO JÚNIOR, 2009).

O planejamento desempenha um papel fundamental na busca por soluções para este desafio. Sendo definido como processo de coordenação de tarefas em modo sequencial e com fases distintas, que envolve análises de configurações estruturais e organizacionais, (SOTTO et al., 2019). Planejar estrategicamente significa pensar antes de agir, levando em consideração o maior número de variáveis e possibilidades, de modo a adquirir uma visão mais ampla da realidade e de todas as suas variáveis internas e externas (SANTOS, 2006).

Geralmente, as prioridades do planejamento urbano são influenciadas por um paradigma linear e reducionista. Esse paradigma prioriza os interesses de figuras empresariais proeminentes em detrimento dos interesses das comunidades mais desfavorecidas e do meio ambiente (NARDIN; VAGHETTI; ROMANO, 2021). Segundo Sotto *et al.* (2019), o planejamento urbano tradicional considera principalmente os aspectos de curto e médio prazo, com foco principal para os aspectos econômicos do uso do solo e de infraestrutura, em detrimento do meio ambiente, que passa a ser reduzido como um mero recurso ilimitado, a fim de atender as necessidades imediatas do ser humano.

Por outro lado, o planejamento urbano pautado pela flexibilidade e orientado pela cosmovisão da complexidade urbana é fundamental para atingir o desenvolvimento sustentável. Portanto, o planejamento urbano integrativo depende de uma perspectiva de longo prazo, visão holística e multidisciplinar, envolvimento ativo da sociedade, aceitando os limites do meio ambiente (SOTTO *et al.*, 2019).

Contudo, a visão pré-analítica de que o meio ambiente é neutro e passivo, reagindo de maneira suave ao avanço agressivo do homem, não se sustenta. Ao longo dos tempos o conceito de sustentabilidade, muitas vezes associado ao de desenvolvimento sustentável, tem sido definido e procurado por diversas áreas do conhecimento, de modo a surgir diferentes ideias associadas ao termo. Uma das definições mais comuns foi documentada pelo Relatório de Brundtland, ou Nosso Futuro Comum, que propôs o desenvolvimento sustentável como “aquele que satisfaz às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras satisfazerem às suas necessidades” (CMMAD, 1991, p.46).

Em suas definições mais modernas, a sustentabilidade sugere interdependência entre a dimensão ambiental, o desempenho econômico e os aspectos sociais (qualidade de vida/ bem-estar), o chamado Tripé da Sustentabilidade ou *Triple Bottom Line* (TBL). Sendo que alguns autores defendem que a psicologia seria um quarto aspecto a ser considerado, de modo a considerar o comportamento humano como premissa básica para a desejada mudança na relação pessoa-ambiente (HIGUCHI; KUHNEN; PATO, 2019).

Desse modo, a sustentabilidade é um conceito sistêmico que assume uma dimensão socioambiental e rompe com a visão predominante de desenvolvimento ilimitado para buscar novos modelos fundados na vida como princípio maior e reorientar o processo civilizatório da humanidade (HIGUCHI; KUHNEN; PATO, 2019). Ainda, para os autores, é compreendido como

um princípio ecológico e de igualdade social ou como um paradigma que pode permitir a compreensão do mundo e seus problemas e oferecer soluções a eles.

De modo a estabelecer metas para atingir essa nova concepção integrada de sustentabilidade, 193 países se reuniram em 2015 durante a Cúpula das Nações Unidas para lançar a Agenda 2030 como um plano global para atingir o desenvolvimento sustentável. A Agenda 2030 elegeu 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), referentes aos diferentes aspectos da sustentabilidade –econômicos, sociais, ambientais, políticos e culturais–, capazes de traduzir de forma interdisciplinar um plano global de desenvolvimento, uma oportunidade única para ações coerentes e de longo prazo, a ser adotada por todas as sociedades (SOTTO *et al.*, 2019).

Para efetivar os ODS, a existência de instrumentos que apoiem as questões regionais e locais no processo de interiorização da Agenda 2030 se faz necessário. No Brasil, o conjunto de instrumentos postos por leis estruturantes de políticas públicas, editadas com fundamento na Constituição Federal faz este papel (SOTTO *et al.*, 2019).

### 3.2 Aspectos legais do planejamento urbano

Com o progresso do desenvolvimento das cidades, a criação de estratégias visando estruturar o espaço físico urbano devem ser feitas por meio de instrumentos legais de planejamento (ANDRADE, 2013). Contudo, tal planejamento possui caráter multidisciplinar e necessita ser abordado da mesma forma na tomada de decisões a fim de reduzir os impactos socioambientais e melhorar a qualidade de vida da população.

Para esta pesquisa, se faz necessário abordar, mesmo que de forma superficial, os aspectos legais que regem o comportamento das cidades. Segundo Higashi (2006), estes recursos legais apresentam algumas limitações de expansão e planejamento sobre o uso e ocupação do solo de modo a auxiliar os municípios a alcançarem a sustentabilidade em seu crescimento.

O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001 (BRASIL, 2001) estabelece diretrizes gerais de política urbana, distribuição espacial e atividades econômicas do Município, além de orientar a cidade para atingir um desenvolvimento sustentável por meio de seus respectivos Planos Diretores, Leis de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações (SOTTO *et al.*, 2019).

Desse modo, o principal instrumento do Estatuto das Cidades é o Plano Diretor, que pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano (BRASIL, 2001), de modo a envolver o desenvolvimento socioambiental, uso e ocupação ordenada e planejada do solo urbano, acesso à infraestrutura e serviços públicos básicos (ANDRADE, 2013).

Dessa forma, sua elaboração baseia-se na interpretação pública do zoneamento do uso do solo, além de regulamentar o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo (BRASIL, 2001). Prevê também atualizações, indicando a necessidade da expansão de espaços construídos e da oferta de novos lotes, de modo a levar em conta as características particulares do município, ou seja, considerando tanto suas potencialidades quanto fragilidades.

Contudo, apesar de ser considerado obrigatório para municípios brasileiros com mais de 20.000 habitantes, ou para cidades integrantes de regiões metropolitanas ou turísticas, este

instrumento de planejamento urbano permanece enfraquecido em boa parte do Brasil, contanto com incidência maior de cobertura em municípios com maior número de habitantes (IBGE, 2015). Tal carência legislativa não só multiplica os problemas sociais como a criminalidade e desemprego, como também as desordens ambientais como ocupação irregular do solo em áreas de fragilidade.

Soma-se a esta problemática, a destituição do valor social e ambiental do solo urbano em detrimento do seu valor meramente econômico. Nesse viés, o caráter normativo de uso e ocupação do solo não conseguiu conter a expansão desordenada urbana, que está intimamente ligada aos interesses particulares de determinados grupos com elevado poder aquisitivo e político (ANDRADE, 2013).

Dessa forma, cria-se um abismo entre o discurso do Plano Diretor e sua prática de administração municipal (UGEDA JÚNIOR, 2014), visto que grande parte das tomadas de decisões não levam em consideração a capacidade natural de suporte dos ecossistemas afetados pela pressão antrópica.

Em se tratando do município de Florianópolis, seu primeiro Plano Diretor foi aprovado no ano de 1955, constituindo-se a Lei n.º 246/55, a qual ficou em vigência durante 21 anos até 1976, quando foi aprovado um novo Plano Diretor para a cidade, por meio da aprovação da Lei Municipal n.º 1440/76, este se tratava, principalmente, do uso do solo da região central da cidade.

Em 1985, foi lançado o Plano Diretor dos Balneários – Lei n.º 2193/85 (FLORIANÓPOLIS, 1985), que contemplava as demais regiões fora do centro da cidade, até então não especificadas. Dessa forma, as regiões até então sem um planejamento urbano passaram a ser ordenadas de modo a evitar ocupações em áreas de importância ambiental como: dunas, restingas, mangues, topos de morros além das praias, lagoa e sua orla marítima (SILVA, 2002).

O Plano Diretor de 2014 foi instituído pela Lei Complementar n.º 482 de 17 de janeiro de 2014, o qual dispõe e contempla todas as atualizações feitas até então sobre o desenvolvimento urbano, uso e ocupação do solo e o sistema de gestão do município.

É através do Plano Diretor que o zoneamento urbano é classificado em áreas urbanizáveis e não urbanizáveis. Dentre as áreas não urbanizáveis, se destaca as Áreas de Preservação Permanente (APP), que estão ligadas a questões de preservação e conservação dos serviços ambientais (ecossistêmicos) da região. O Art. 42 da Lei do Plano Diretor Municipal de Florianópolis define APP como espaços territoriais protegidos por legislação urbanística anterior, e com a função ambiental de preservar recursos hídricos, paisagísticos, geológicos, ecológicos e sociais (FLORIANÓPOLIS, 2014).

Se destacam também as áreas de transição que permitem usos urbanos de baixa densidade com certa prevalência de proteção ambiental, classificadas como Áreas de Preservação de Uso Limitado (APL). O Art. 42 da Lei do Plano Diretor Municipal de Florianópolis as definem como espaços que não apresentam condições adequadas para suportar certas formas de uso do solo sem prejuízo ecológico ou paisagístico, em decorrência de suas características de declividade, vegetação ou vulnerabilidade de fenômenos naturais (FLORIANÓPOLIS, 2014).

Dentre as áreas classificadas como urbanizáveis, estas podem ser tanto de usufruto privado quanto público. Dentre as áreas urbanizáveis de usufruto privado, se destacam os tipos:

Áreas Residenciais Predominantes (ARP, destinadas ao uso preferencial de moradias, aceitando pequenos serviços comerciais); Áreas Turísticas Residenciais (ATR, com interesse turístico priorizando o usufruto de seus visitantes e residentes); e Área Mista Central (AMC, de alta densidade e complexidade e uso misto) (FLORIANÓPOLIS, 2014).

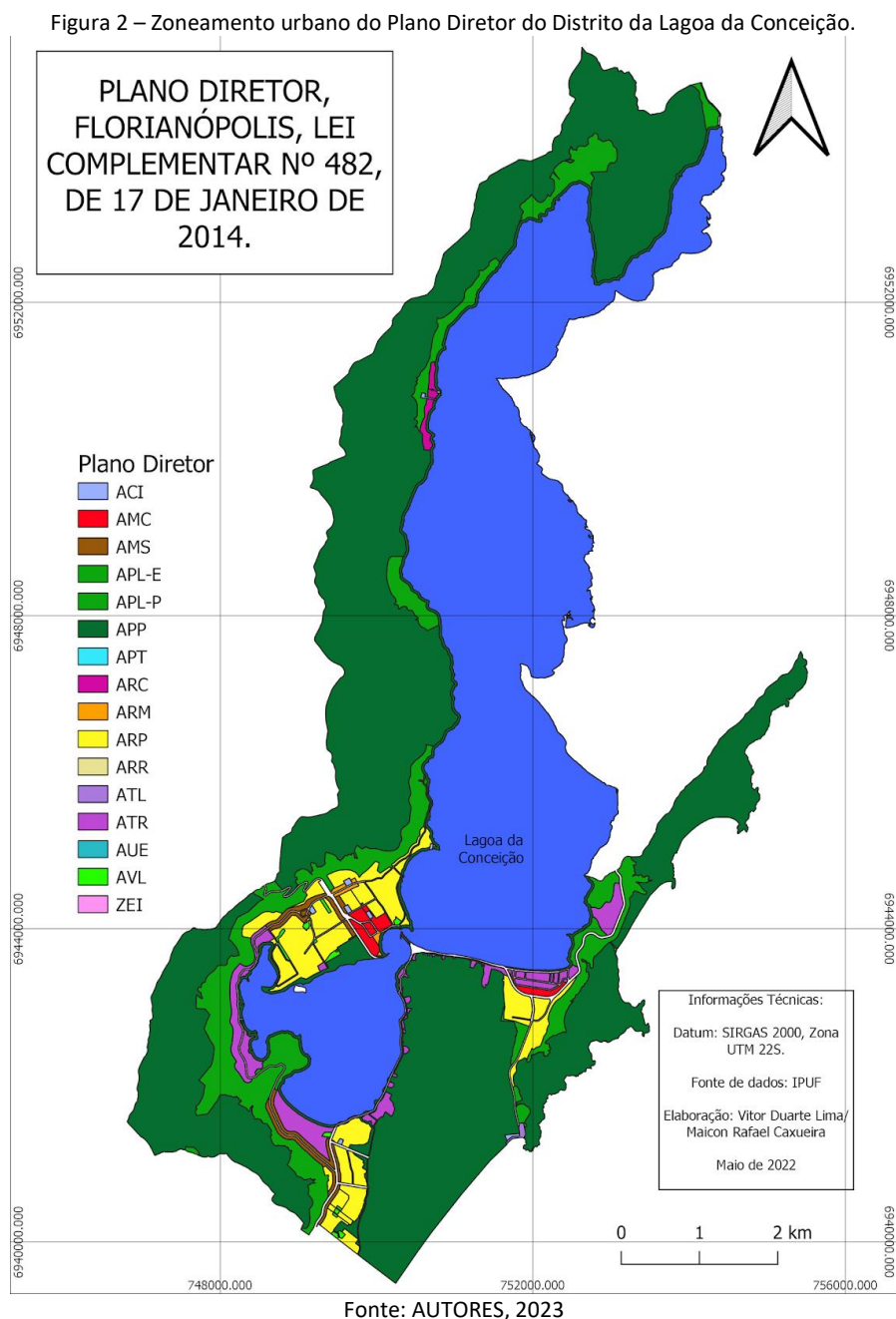
Em se tratando de áreas passíveis a urbanização caracterizadas por serem de uso e ganho público, são definidas pelo Plano Diretor como Área Verde de Lazer (AVL) e Área Comunitária Institucional (ACI). A AVL configura-se por serem espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público destinados ao lazer e recreação, com privilégio de criar ou preservar área vegetal e sendo permitida apenas a construção de equipamentos de apoio ao lazer ao ar livre (FLORIANÓPOLIS, 2014). Por fim, a lei ainda define as ACI como espaços destinados a equipamentos comunitários e institucionais.

#### 4 RESULTADOS

Devido à interdisciplinaridade das questões socioambientais, a presente pesquisa buscou integrar na análise a relação do Plano Diretor –caracterizado como instrumento legal de gestão sustentável de uma cidade–, com o fornecimento e manutenção de serviços socioambientais à sociedade. Nesse viés, nesta pesquisa os denominados “serviços sociais”, fornecidos pelo Plano Diretor, serão analisados através dos conceitos de ACI e AVL, caracterizados por serem espaços de uso público e ganho coletivo, que se relacionam com os serviços ecossistêmicos culturais ligados à relação pessoa/ambiente, assim como a qualidade de vida. Já os ganhos ambientais, proporcionados pelo Plano Diretor, serão analisados pela presença no Distrito de áreas de preservação (APP), assim como as Unidades de Conservação, áreas capazes de fornecer serviços ecossistêmicos (ambientais) à sociedade.

Assim, devido à importância pública, social e ambiental do Plano Diretor e visando estabelecer uma relação direta com o fornecimento dos serviços socioambientais à sociedade, buscou-se analisar de maneira geral o zoneamento urbano do Distrito da Lagoa da Conceição (Figura 2), com ênfase na sua oferta de manutenção dos serviços ecossistêmicos/ambientais (por meio das áreas de APP), e na manutenção dos serviços sociais (por meio das áreas de ACI e AVL).





Em se tratando do zoneamento definido pelo Plano Diretor de 2014 (lei n.º 482/2014), para o Distrito da Lagoa da Conceição, temos a predominância das seguintes zonas de uso ocupação do solo, em ordem decrescente: Áreas de Preservação Permanente (APP); Áreas Residenciais Predominantes (ARP); Áreas Turísticas Residenciais (ATR); Área Mista Central (AMC); Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) e Áreas Verde de Lazer (AVL).

Desta forma, podemos observar a grande predominância de áreas não urbanizáveis sobre áreas urbanizáveis, com uma grande área destinada à classificação APP. De modo a confirmar o mapeamento realizado anteriormente de uso e ocupação do solo, que também apresentou como sua maior área a expressiva biodiversidade presente na região. Percebe-se, através do zoneamento, que ao desconsiderar as áreas não urbanizáveis (APP), e as áreas urbanizáveis de uso “individual/privado” (ARP/ATR/AMC), as áreas restantes destinadas ao uso

coletivo à sociedade (ACI/AVL) são pouco expressivas, comparadas ao total de áreas de acesso limitado.

A valorização de áreas urbanas em contato com a natureza fez da Lagoa uma das áreas mais valorizadas comercialmente da ilha. Nesse ponto, os territórios antes ocupados pela comunidade local passaram a receber uma nova conformação urbanística caracterizada por condomínios de luxo privados com seus muros altos. Desse modo, fica evidente que grande parte do zoneamento do Distrito se deu para fins particulares.

Assim como o impacto ambiental causado pelo aumento da poluição na lagoa se relaciona com a perda do serviço ecossistêmico cultural daquele ambiente, pois a mesma poluição causada pelas casas ao redor da orla, afeta culturalmente um povo que não tem acesso a práticas de lazer, recreação e pesca artesanal. Desse modo, a lagoa passa a ser aproveitada somente a partir de vistas de sacadas envidraçadas e lanchas particulares. Enquanto a grande maioria da população, tem pouco acesso –territorial e financeiro– para usufruir daquele ambiente, mesmo considerado um dos mais expressivos em cultura da ilha. Percebe-se, assim, pouco investimento público de manter os serviços culturais e sociais da lagoa vivos, em detrimento do lucrativo mercado imobiliário elitista.

Ressalta-se a importância das áreas de uso social (ACI/AVL) caracterizadas por serem espaços livres, áreas públicas de lazer e áreas verdes, no espaço urbano, visto que todos os habitantes da cidade têm o direito de usufruir dos espaços sociais públicos. Sendo função do poder público implementar, administrar e promover a manutenção destas áreas e a implementação destas áreas no zoneamento urbano.

Assim, de modo a analisar estas áreas urbanas ligadas aos ganhos sociais, realizou-se um recorte com foco no zoneamento das áreas de ACI e AVL, apresentadas na Figura 3 e 4 abaixo, para as duas regiões que mais concentram estes zoneamentos no Distrito, visando fornecer uma análise qualitativa de seu uso e ocupação.

Figura 3 – Zonas de ACI e AVL localizadas na região central do Distrito da Lagoa da Conceição.



Fonte: AUTORES, 2023

Figura 4 – Zonas de ACI e AVL localizadas na região sul do Distrito da Lagoa da Conceição.



Fonte: AUTORES, 2023

Dentre todas as áreas de ACI presentes no Mapa da Área Central, todas estão ocupadas –e praticamente sem áreas adjacentes para possíveis crescimentos–, com as devidas instalações públicas: terminal de ônibus, escola, quadras de esportes e cemitério. Desta forma, se destaca aqui a pouca expressividade de áreas públicas de infraestrutura urbana em relação às áreas residenciais e comerciais.

Já em relação às suas áreas de AVL, apesar de apresentarem quantidades superiores às áreas de ACI, poucas apresentam equipamentos públicos de acesso e utilização que

caracterizam e permitem o convívio social urbano. Percebe-se que grande parte das AVL presentes na região se encontram dentro de condomínios residenciais, com praticamente nenhum acesso à sociedade.

Segundo o decreto n.º 13.574/2014 do Plano Diretor de Florianópolis, em projetos de parcelamento de solo o percentual mínimo de AVL deve ser de 10%, e de ACI de 5% do total parcelável. Contudo, apesar da lei prever a garantia destes espaços no processo de parcelamento do solo, devido ao parcelamento irregular - característico do município de Florianópolis e de diversas cidades brasileiras -, essas porcentagens não são cumpridas.

Paralelamente, em se tratando das áreas regulamentadas, mesmo definidos pela lei como espaços públicos de uso social/coletivo, as áreas de ACI e AVL provenientes do parcelamento regular do solo, não se caracterizam como espaços de convívio social, visto que em sua grande maioria não recebem equipamentos e estrutura pública. Para Vaz (2008):

[...] o ordenamento formal da cidade moderna pode ser visto como a expressão física da moral individualista, voltada para o poder e as regras. Hoje a Lagoa cresce muito rapidamente, regida por códigos de zoneamento e de edificação, onde se vê uma crescente valorização do lugar como áreas comerciais e de entretenimento. [...] As características da economia e da sociedade moderna sugerem a construção de uma cidade segregada, pois a lógica de mercado indica que a desigualdade social que existe hoje, tende a se agravar (VAZ, 2008, p. 90).

Nesse contexto, os espaços de convivência social, lazer e utilidade pública têm se mostrado pouco expressivos comparados aos espaços destinados ao uso individual. Manifesta-se, portanto, a necessidade de reavaliar o espaço urbano visando a proteção e manutenção da identidade sociocultural ainda presente na região.

Percebe-se, assim, que apesar do compromisso legislativo de implementação de áreas que permitem a qualidade social do meio ambiente urbano, na prática, o que ocorre é uma segregação social fruto dos loteamentos, onde a urbanização passa a se desenvolver visando apenas os ganhos individuais em detrimento dos ganhos coletivos.

## 5 CONCLUSÃO

Este estudo destacou a complexa interação entre o zoneamento urbano e a oferta de serviços socioambientais, evidenciando a importância de abordagens integrativas para o desenvolvimento urbano sustentável. Visto que, com frequência, o processo de concentração urbana ocorre sem considerar as limitações ambientais, resultando em ocupações desordenadas e impactos socioambientais negativos.

Ao examinar o Distrito da Lagoa da Conceição como estudo de caso, evidenciou-se que as características encontradas na configuração urbana sugerem a construção de uma cidade que tende ao individualismo. Nesse cenário, os tradicionais espaços de convivência e identidade cultural muitas vezes cedem espaço às forças do mercado imobiliário, impulsionando um crescimento urbano que beneficia apenas uma minoria da população.

O Plano Diretor emerge como um instrumento fundamental para guiar o desenvolvimento urbano, delineando as áreas urbanizáveis e definindo a utilização do solo. No entanto, é imperativo adotar uma abordagem multidisciplinar que considere as dimensões

sociais e ambientais, visando minimizar os impactos adversos e promover uma melhor qualidade de vida para as comunidades locais.

Ao compreendermos melhor a relação entre o zoneamento urbano e a prestação de serviços socioambientais, estamos melhor preparados para forjar estratégias de planejamento mais informadas e resilientes. Essas estratégias visam alcançar um equilíbrio entre o crescimento urbano necessário e a preservação dos recursos naturais essenciais para a sustentabilidade a longo prazo das cidades. Portanto, a integração desses elementos no processo de planejamento urbano é crucial para a criação de cidades mais sustentáveis, onde o bem-estar das comunidades e a preservação do meio ambiente caminham lado a lado.

## 6 REFERÊNCIAS

ANDRADE, F. A. V. (In) Sustentabilidade urbana e impactos socioambientais: um ensaio teórico sobre a ocupação urbana desordenada. **Somanlu**: Revista de Estudos Amazônicos, v. 13, n. 2, p. 1-16. 2013. Disponível em: <https://www.periodicos.ufam.edu.br/index.php/somanlu/article/view/4020>. Acesso em: 27 mar. 2022.

BARBOSA, V. L.; NASCIMENTO JÚNIOR, A. F. Paisagem, ecologia urbana e planejamento ambiental. **Geografia**, Londrina, v. 18, n. 2, p. 21-36, 2009. Disponível em: <https://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/3286>. Acesso em: 14 mar. 2002.

CANDIDO, L. *et al.* Urbanização e impacto no clima da cidade de Manaus: passado, presente e futuro. In: SILVA, Márcio Luiz da et al. (org.). **Projeto Ieté – Rede de Monitoramento Ambiental da Bacia Hidrográfica do Educandos – Manaus-AM, Fase 1: Diagnóstico Ambiental**. Rio de Janeiro: Editora Autografia Edição e Comunicação Ltda, 2021, pp. 23-56.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO (CMMAD). **Nosso futuro comum**. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1991.

FLORIANÓPOLIS. **Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014**. Institui o plano diretor de urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Florianópolis: Câmara Municipal, [2014]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-florianopolis-sc>. Acesso em: 19 ago. 2023.

FLORIANÓPOLIS. **Lei nº 2.193 de 3 de janeiro de 1985**. Dispõe sobre o zoneamento o uso e a ocupação do solo nos balneários da Ilha de Santa Catarina declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providências. Florianópolis: Câmara de Vereadores, [1985].

HIGASHI, Rafael Augusto dos Reis. **Metodologia de uso e ocupação dos solos de cidades costeiras brasileiras através de sig. com base no comportamento geotécnico e ambiental**. 398 f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) - Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.

HIGUCHI, M. I. G.; KUHNEN, A.; PATO, C. (org.). **Psicologia Ambiental em contextos urbanos**. Florianópolis: Edições do Bosque, 2019. 191 p. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/196574>. Acesso em: 21 mar. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Perfil dos municípios brasileiros** Censo Demográfico 2015. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?id=254598&view=detalhes>. Acesso em: 11 abr. 2022.

NARDIN, A. C. F.; VAGHETTI, M. A. O.; ROMANO, F. V. Das partes para o todo: integrações para uma arquitetura e urbanismo vivos. **Cadernos do Proarq (UFRJ)**, [S.L.], n. 36, p. 36, 2021.

OLIVEIRA, Márcia Regina Lima de; NICOLÓDI, João Luiz. A Gestão Costeira no Brasil e os dez anos do Projeto Orla. Uma análise sob a ótica do poder público. **Revista de Gestão Costeira Integrada**, [S.L.], n. 1, p. 91-100, 2012.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2006.

SILVA, M. L. G. **Análise da qualidade ambiental urbana da bacia hidrográfica da Lagoa da Conceição**. 119f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) - Centro Tecnológico, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

SOTTO, D. *et al.* Sustentabilidade urbana: dimensões conceituais e instrumentos legais de implementação. **Estudos Avançados**, [S.L.], n. 97, p. 61-80, 2019.

UGEDA JÚNIOR, José Carlos. Planejamento da paisagem e planejamento urbano: reflexões sobre a urbanização brasileira. **Revista Mato-Grossense de Geografia**, v. 17, n. 1, p. 101-116, 2014. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/geografia/article/view/764>. Acesso em: 3 abr. 2022.

VAZ, Marcelo Cabral. **Lagoa da Conceição: A metamorfose de uma paisagem**. 154 f. Dissertação (Mestrado Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.